



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

---

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO ROMANO  
E HISTORIA DEL DERECHO**

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS  
SISTEMAS REGISTRALES DE  
ESPAÑA Y MÉXICO

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**LICENCIADA EN DERECHO**

P R E S E N T A:

**ERIKA GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**

ASESOR: MTRO. ERIC TARDIF CHALIFOUR

CD. UNIVERSITARIA, D.F.

2007





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

**FACULTAD DE DERECHO**  
**SEMINARIO DE DERECHO ROMANO**  
**E HISTORIA DEL DERECHO**

ASUNTO: TERMINACIÓN DE TESIS  
FD/SDR/11/07

**Ing. Leopoldo Silva Gutiérrez**  
Director General de la Administración  
Escolar de la U.N.A.M.  
Presente

La alumna Erika González Rodríguez, con número de cuenta 99556686, ha elaborado en este seminario bajo la dirección del Mtro Eric Tardif Chalifour, la tesis intitulada "ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES DE ESPAÑA Y MÉXICO", que presentará como trabajo recepcional para obtener el título de Licenciado en Derecho.

El Mtro. Erick Tardif Chalifour, me ha comunicado que el trabajo se concluyó satisfactoriamente, que reúne los requisitos reglamentarios y académicos para su presentación en examen profesional.

En mi carácter de directora del seminario, apruebo la tesis presentada para que sea sometida a la consideración del Il. Jurado que ha de examinar a la alumna Erika González Rodríguez, he inserto la leyenda que dice:

En sesión del día 3 de febrero de 1998, el Consejo de Directores de Seminario acordó incluir en el oficio de aprobación la siguiente leyenda:

"El interesado deberá iniciar para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad".

Atentamente  
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"  
Ciudad Universitaria, D.F., noviembre 13 de 2007

*Sara Bialostosky*  
MTRA. SARA BIALOSTOSKY  
Directora



c.p. expediente

## **GRACIAS**

**A la Universidad Nacional Autónoma de México, por ser mi alma mater, por permitirme crecer dentro de sus aulas.**

**A la vida, por ser origen y fin de todo lo que soy.**

**A mi padre, mi gran amigo, por su apoyo y sabios consejos.**

**A mi madre, por darme la vida y por todas las lecciones que me ha enseñado.**

**A mi hermana, por compartir los juegos de la vida que nos han hecho madurar.**

**A mis sobrinos, por tener la luz e inocencia de la infancia.**

**A mis tíos Jorge y Josefina, por ser mi segundo hogar, por su cariño y fe en mí.**

**A Gabriel, por su apoyo y amor, por estar conmigo y compartir esta grandiosa etapa de mi vida.**

**A Valeria y Diego, por su amistad, por compartir los momentos más importantes de nuestras vidas.**

**A Diana, por ser amiga incondicional, otra hermana para mí.**

**A Gina, una de mis mejores amigas, por ser confidente y cómplice.**

**Al maestro y director de mi tesis, Eric Tardif Chalifour, pilar de esta obra, por su apoyo y paciente orientación para culminar este logro profesional.**

# “ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES DE ESPAÑA Y MÉXICO”

## ÍNDICE

Introducción.	I
---------------	---

### CAPÍTULO I CONSIDERACIONES PRELIMINARES: CONCEPTOS FUNDAMENTALES

1. Derecho Registral: distintas acepciones y sus dos elementos fundamentales.	1
2. Sistemas Registrales: marco conceptual.	12
3. Derecho Comparado: conceptos básicos.	20

### CAPÍTULO II SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

1. Evolución Histórica.	29
2. El Derecho Registral Mexicano.	37
3. El Registro Público de la Propiedad.	40
4. Principios Registrales.	44
5. Procedimiento Registral.	50
6. Programa para la Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad.	55

### CAPÍTULO III SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

1. Evolución Histórica.	60
2. El Derecho Hipotecario Español.	64
3. El Registro de la Propiedad en España.	66
4. Medios de control y vigilancia.	68
5. Principios Hipotecarios.	76
6. Procedimiento Registral.	82

**CAPÍTULO IV**  
**LOS SISTEMAS REGISTRALES: HERRAMIENTA FUNDAMENTAL**  
**PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA**

<b>1. Principales similitudes y diferencias entre los Sistemas Registrales de España y México.</b>	<b>93</b>
<b>2. Seguridad Jurídica en el Registro y las nuevas tecnologías.</b>	<b>96</b>
<b>3. El Registrador y su función calificadora.</b>	<b>101</b>
<b>4. Tendencias de organización de los Sistemas Registrales.</b>	<b>108</b>
<b>5. El Futuro del Derecho Registral.</b>	<b>111</b>
<b>6. Elementos aportables del Sistema Registral Español hacia el Sistema Registral Mexicano.</b>	<b>117</b>

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>123</b>
---------------------	------------

**BIBLIOGRAFÍA**

## **INTRODUCCIÓN**

En la actualidad, cualquier suceso originado en un Estado repercute en todos los demás; hecho que provoca una interacción en el desarrollo de nuevos criterios jurídicos, políticos, económicos, sociales y culturales a nivel mundial. Por esta razón no solo es necesario conocer el Sistema Jurídico que impera en nuestra nación, sino que es imprescindible interesarnos también en aquellos que son ajenos, en virtud de la influencia que ejercen al trascender las barreras internas de cada país.

Es por lo anterior que surge el estudio comparado entre los Estados, con el objeto de entender y beneficiarse de los diversos elementos y características que los conforman.

Dentro de este estudio es donde surge el jurídico comparado, entendido como Derecho Comparado, el cual es una disciplina que confronta las semejanzas y las diferencias de los diversos Sistemas Jurídicos vigentes en el mundo.

Una de las principales necesidades sociales de los últimos dos siglos, que se ha desarrollado al hilo de la revolución burguesa y el desarrollo del capitalismo, es la publicidad registral, concebida como aquella respuesta a la necesidad generalizada de dotar de seguridad al tráfico jurídico de bienes inmuebles.

Para lograr la consolidación de dicha injerencia han sido necesarios cambios y procesos complejos en las estructuras de los gobiernos, los cuales han generado la conformación del Registro de la Propiedad en casi todos los países del mundo, pues ha sido una corriente globalista mundial.

Dentro de las esferas jurídico-sociales de la mayoría de los Estados, se encuentra contemplado el Derecho Registral. Éste se halla compuesto de diversas características que lo particularizan y hacen único, generando así un Sistema Registral independiente para el Estado que lo aplique, sistema que se puede perfeccionar al ser comparado con los demás, incorporando así las cualidades de otros países y evitando sus defectos.

En la presente investigación, compararemos los Sistemas Registrales de México y España, comprendidos como el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad. Estos sistemas primero deben de ser analizados, partiendo de las premisas tales como lo son: sus elementos jurídicos, la relación entre estos, quienes los regulan, las distintas legislaciones con que cuentan y la familia jurídica a la que pertenecen, así como sus respectivos procedimientos registrales.

Los Sistemas Registrales motivo del presente estudio provienen de la misma familia jurídica, de la familia neorromanista, integrada por aquellos países cuyo sistema jurídico se encuentra basado en el Derecho Romano y la tradición germánica, mimetizados en el continente europeo a partir del siglo V. Dicha familia impera hoy en día en los países de Europa Occidental (entre ellos España), Centro y Sudamérica (entre ellos México), así como en algunos países de África.

El motivo de comparación de los Sistemas Registrales vigentes en España y México, es originado por dos principales razones: en primer lugar, resulta ser por la escasez de investigación que existe en comparación con otras ramas jurídicas. En segundo lugar, al comparar nuestro Sistema Registral con el de España es que, a pesar de que estos sistemas de publicidad se adscriben a la misma familia jurídica, las soluciones adoptadas en cada país han estado mediatizadas por sus circunstancias políticas, sociales y económicas. Además de que España ha sido constante influyente para otras naciones, volviéndose así, un país de vanguardia en lo que a Derecho Registral se refiere.



Con base en el presente trabajo, el lector tendrá la posibilidad de analizar de manera conjunta los Sistemas Registrales anteriormente señalados, a partir de sus antecedentes, los motivos que los originaron, así como la evolución que estos han tenido hasta nuestros días.

En el capítulo primero, punto de partida de nuestro estudio comparativo, analizaremos las distintas acepciones que existen sobre el Derecho Registral, así como sus pilares principales: la Publicidad Registral y el Registro; de lo cual podremos obtener varias consecuencias. Así mismo, se ha optado por hacer referencia, a la evolución, conceptualización y clases de los Sistemas Registrales.

Posteriormente, en el mismo capítulo, podremos conceptuar de una manera global al Derecho Comparado y su aplicación en particular a los Sistemas Registrales. Pretendiendo que finalmente las experiencias extranjeras, concretamente la española nos ayude a comprender y valorar el Sistema Registral Mexicano.

En los siguientes dos capítulos estudiaremos, en primer lugar, los antecedentes históricos que rigen al Sistema de España y al nacional para comprender el origen y la evolución de ambos Sistemas.

Establecidos los parámetros anteriores, en segundo lugar, son analizados de manera pormenorizada los elementos fundamentales que al día de hoy conforman a ambos Sistemas Registrales, determinando en el segundo capítulo, los diversos principios y características que rigen al Sistema Mexicano, así como un acercamiento al Registro Público de la Propiedad como institución fundamental de la vida pública y jurídica mexicana. En el tercer capítulo, son desarrollados todos aquellos elementos jurídicos que rigen al Derecho Hipotecario en España con la debida mención de instituciones fundamentales como la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como el Colegio de Registradores de España.

Por último se pretende concluir, como es que los Sistemas Registrales fungen como una herramienta fundamental en la aplicación de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario de los Estados, determinando específicamente los medios cuya utilidad protegen o pudieran proteger a dichos sistemas, así como las principales diferencias y similitudes entre ambos, y su posible y parcial adecuación a ésta.

Es mi pretensión que la presente investigación sea de utilidad para el perfeccionamiento de las figuras jurídicas dentro del Derecho Registral en México, contempladas en las regulaciones normativas nacionales, poniendo en consideración las diversas modalidades que esta figura en el Derecho Comparado ofrece, valiéndonos de la estructura de España.

# CAPÍTULO I

## CONSIDERACIONES PRELIMINARES: CONCEPTOS FUNDAMENTALES.

La comprensión de nuestro objeto de estudio presupone el conocimiento de diversos conceptos fundamentales que definiremos en este capítulo, tales como las distintas denominaciones del Derecho Registral, así como sus dos pilares fundamentales: la Publicidad Registral y el Registro, los Sistemas Registrales y sus diversas clasificaciones, y el Derecho Comparado desde sus antecedentes hasta su aplicación en el presente estudio.

### 1. DERECHO REGISTRAL: DISTINTAS ACEPCIONES Y SUS DOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES.

Para comprender realmente la definición de Derecho Registral es fundamental estudiar las distintas acepciones que existen del mismo, así como los conceptos de Publicidad Registral y de Registro.

#### 1.1 DISTINTAS ACEPCIONES.

La problemática de nuestro objeto de estudio es de denominación, pero identificando las limitaciones o amplitud de cada concepto, podremos formarnos una mejor noción de éste.

Dentro del Derecho Civil notamos la división que existe entre bienes muebles e inmuebles, cada uno regulado por distintas normas. Aquellas normas

que regulan los derechos reales sobre bienes inmuebles tienen preferencia para individualizarse en un Registro, y son éstas las que nos conciernen.

De este modo, surge una nueva rama jurídica, ya sea llamada Derecho Inmobiliario Registral, Derecho Registral, Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario o Derecho del Registro Público, que ha continuación será detallada:

### **Concepto de Derecho Registral.**

El concepto de Derecho Registral se evidencia en sentido objetivo y en sentido subjetivo<sup>1</sup>:

- a) El Derecho Registral Objetivo es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades “*erga omnes*” mediante la publicidad del Registro.
- b) El Derecho Registral Subjetivo es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro, dotada de efectos “*erga omnes*”.

El concepto anterior de Derecho Registral propuesto por Pascual Marín, es un intento de comprensión total de la materia, implicando crear un Derecho Registral unitario en el que puedan entrar toda clase de Registros, incluidos los administrativos. Siendo incompatibles, pues un Registro jurídico se rige por la publicidad efecto y los segundos por la publicidad noticia.<sup>2</sup>

Sin embargo, se considera aceptable el término Derecho Registral porque en la actualidad ningún otro Registro, distinto del de la propiedad, tiene la

---

<sup>1</sup> MARÍN PÉREZ PASCUAL, *Introducción al Derecho Registral*, Ed. Revista de Derecho Privado S.A., Madrid, España, 1988, pág. 188.

<sup>2</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 3ª.ed., Tomo I, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 31.

relevancia suficiente para crear una disciplina autónoma, y en consecuencia no cabría confusión alguna.<sup>3</sup>

### **Concepto de Derecho Inmobiliario Registral.**

El Derecho Inmobiliario Registral es la rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración.

Por registración se entiende los asientos que se realizan en el Registro de la Propiedad, es decir, todas las inscripciones, anotaciones preventivas, asientos de presentación, notas marginales y cancelaciones.<sup>4</sup>

Marín Pérez señala que ésta es la posición de Roca Sastre, estableciendo que al Derecho Inmobiliario Registral le interesa el tráfico o comercio jurídico, no los derechos reales sobre los inmuebles, y definiéndolo como “aquel 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”.<sup>5</sup>

El concepto de Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la Propiedad no sólo incluye los inmuebles y los derechos reales, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> PÉREZ LASALA JOSÉ LUIS, *Derecho Inmobiliario Registral, su desarrollo en los países latinoamericanos*, Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1965, pág. 7.

<sup>4</sup> *Ibidem*, pág. 6.

<sup>5</sup> MARÍN PÉREZ PASCUAL, *op.cit.*, págs. 180 y 181.

<sup>6</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Ed. Porrúa, México, 2004, pág. 291.

## **Concepto de Derecho Inmobiliario.**

El concepto de Derecho Inmobiliario es demasiado amplio, pues se refiere a las normas aplicables a los derechos reales sobre bienes inmuebles. Es impropio utilizar este término, en virtud de que hace referencia al estudio de los derechos reales y nuestro estudio se refiere solo a las fincas.<sup>7</sup>

Tampoco es adecuado llamarle Derecho Inmobiliario, pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil.<sup>8</sup>

## **Concepto de Derecho Hipotecario.**

En España se conoce como Derecho Hipotecario, expresión extremadamente restringida, pues solo hace referencia al derecho real de hipoteca, sin embargo la doctrina española lo ha consagrado como sinónimo de registral.<sup>9</sup>

Así, en España, el concepto de Derecho Hipotecario, es la tradicional definición, pues la mitad de la legislación española está destinada a la regulación y efectos de la figura que hizo posible este Derecho: la hipoteca; además de que la ley se sigue llamando hipotecaria.<sup>10</sup>

A pesar de eso, dicha denominación resulta limitada, pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> PÉREZ LASALA JOSÉ LUIS, op.cit., pág. 7.

<sup>8</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 291.

<sup>9</sup> PÉREZ LASALA JOSÉ LUIS, op.cit., págs. 7 y 8.

<sup>10</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág. 32.

<sup>11</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 291.

## **Concepto de Derecho del Registro de la Propiedad.**

El concepto de Derecho del Registro de la Propiedad, es la última y más moderna posición, se refiere al sistema o régimen registral sobre cosas o derechos reales, pues evita el limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales sobre ellos, evita restringir el concepto al derecho real de hipoteca.<sup>12</sup>

Se propugna este nuevo Derecho, en virtud de que regula el derecho real en lo referente a su publicidad a través de la institución del Registro de la Propiedad.<sup>13</sup>

Esta denominación no ha sido recibida por la doctrina, pues el Registro de la Propiedad aparece como instrumento de la publicidad y de sus efectos sobre inmuebles, pero sin que la materia, aún teniendo su origen y sede en el mismo, quede limitada a ese ámbito, pues sale del propio Registro para extender su eficacia en todos los ámbitos civiles y judiciales, y no sólo registrales, relativos a la propiedad y derechos reales sobre inmuebles.<sup>14</sup>

### **1.2 PILARES FUNDAMENTALES: LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL REGISTRO.**

Hemos visto que el concepto de Derecho Registral se asienta en dos pilares básicos: la Publicidad Registral y su instrumento, que es el Registro de la Propiedad. Por dicha razón, es fundamental estudiar ambos conceptos antes de proseguir con nuestro estudio.

---

<sup>12</sup> MARÍN PÉREZ PASCUAL, op.cit., págs. 185 y 186.

<sup>13</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág. 31.

<sup>14</sup> GARCÍA GARCÍA JOSÉ MANUEL, *Derecho Inmobiliario registral o hipotecario*, Civitas, Madrid, 1988, pág. 39.

### **1.2.1 Concepto de Publicidad Registral.**

La Publicidad Registral, no es en rigor otra cosa que la actividad tendiente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en materia patrimonial consistirá, en conocer o poder conocer a quien corresponde la titularidad de los bienes. Al mismo tiempo y precisamente para conseguir esta finalidad, es preciso dar a conocer los actos que puedan entrañar una modificación jurídica en aquellas situaciones o titularidades.

En un sentido amplio la publicidad representa la misma eficacia del Registro. La publicidad es la garantía de los derechos inscritos. La publicidad admite la existencia de una realidad extrarregistral, pero garantiza la verdad del título inscrito cuando resulta adquirido a título oneroso de un titular registral. Con ello se persigue conseguir la eficacia radical y prevalente de la titulación pública, como mecanismo imprescindible para la seguridad del comercio y la reforma tributaria.<sup>15</sup>

Parece que la publicidad consiste en algo más que una simple publicación de determinadas situaciones, ya que de la misma se derivan situaciones jurídicas de contenido sustantivo, cuyo alcance depende del sistema de publicidad y de los principios que lo conforman.

En esta línea, la doctrina distingue entre el concepto de publicación, que tiene como única finalidad la de dar a conocer una situación jurídica, y el de publicidad, que trasciende al plano sustantivo de la eficacia de los derechos.

La importancia de la publicidad en la transferencia y en el gravamen del dominio y de los derechos reales es evidente. La mayor o menor seguridad del

---

<sup>15</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ JOSÉ ANTONIO, *Derecho inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, 1986, pág. 134.



tráfico jurídico económico está en función de la publicidad, lo mismo que el desarrollo del crédito territorial, que son objetivos de índole económica deseables en una comunidad bien organizada.<sup>16</sup>

### **1.2.2 Características de la Publicidad Registral.**<sup>17</sup>

- Es una publicidad libraria, pues se opera a través de unos libros cuya llevanza compete a funcionarios públicos, los Registradores de la propiedad. En los libros, a través de los correspondientes asientos, se reflejan las situaciones jurídicas objeto de la publicidad, en este sentido se habla también de publicidad tabular.

- Se organiza de forma unitaria para todo el Estado a través de una institución administrativa, que es el Registro de la Propiedad.

- Tiene por objeto la publicidad de las situaciones jurídico-reales sobre bienes inmuebles.

- La publicidad que suministra el Registro responde únicamente a la cognoscibilidad de sus asientos, proclamada legalmente, sin que se requiera un conocimiento real de las situaciones jurídicas recogidas en los mismos para que produzcan los efectos que le son propios.

### **1.2.3 Medios de instrumentación de la Publicidad Registral.**

Los instrumentos de que los ordenamientos jurídicos pueden servirse para lograr las finalidades perseguidas por la publicidad son de muy variados tipos.

---

<sup>16</sup> DIEZ PICAZO LUIS, GULLON ANTONIO, *Sistema de Derecho Civil*, Tomo III, 7ª. ed., 1ª. reim., Ed. Tecnos, Madrid, España, 2002, pág. 225.

<sup>17</sup> MEORO M. CLEMENTE, *Derecho civil: Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant Lo Blanch, España, 2001, pág. 541.

Desde el punto de vista histórico y recurriendo al Derecho Comparado, se pueden extraer tres clases de medios o formas de instrumentación de la publicidad:<sup>18</sup>

1. Consiste en revestir los actos jurídicos de unas determinadas solemnidades. Se suele destacar como la forma es por si sola instrumento de publicidad. La publicidad se consigue, sobre todo en comunidades o grupos humanos reducidos, cuando el acto jurídico se rodea de un ceremonial y es acompañado por una serie de ritos que se llevan a cabo en presencia de los miembros del grupo. Éste era el utilizado de las transmisiones de propiedad en el primitivo Derecho Romano y Germánico.

2. Consiste en permitir que se consideren como existentes y auténticas aquellas situaciones que detecta el mero hecho de estar ejercitando los derechos. Esta idea tiene su fundamento en la teoría y la doctrina de la posesión.

3. Todo lo anterior, provocó la búsqueda de instrumentos más perfectos de publicidad y eso ha conducido a la institución y a la proliferación de los Registros Públicos.

Por lo cual, han sido en los últimos dos siglos, la forma de publicidad preferida por los ordenamientos jurídicos, pues poseen la virtud de la fácil conservación, a través de los medios de escritura y permiten también un fácil acceso y una fácil consulta. La dificultad reside en que la información se almacena y se permite el acceso a ella, pero no significa que los hechos sean en verdad conocidos, no pasa de ser una cabal ficción hasta que se consulta el Registro. Hoy por hoy es la forma más perfecta que conocemos y no hay indicios de que pueda ser sustituida por alguna otra.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, *Curso introductorio de derecho registral inmobiliario*, Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 1991, pág. 99.

<sup>19</sup> *Ibidem*, pág. 101.

#### **1.2.4 Conceptos de Registro.**

El Registro tiene distintas acepciones desde distintos criterios, así encontramos las siguientes:

- Como el asiento mismo; es el efecto de la acción de registrar, o bien se le llama así a la anotación o inscripción misma.
  
- Como servicio público; es el servicio jurídico mismo que se solicita.
  
- Como institución jurídica; es la figura o materia trascendente para el Derecho, también se entiende ésta como el conjunto de relaciones y normas referidas a una materia en concreto que, con carácter permanente, forma parte de la organización social y jurídica de una determinada comunidad.
  
- Como institución administrativa; es la figura integrada en la Administración del Estado, destinada a sustentar la publicidad de las situaciones jurídico-reales sobre bienes inmuebles.
  
- Como organismo prestador del servicio; es la unidad económica y de trabajo que se presenta como una auténtica organización productora de servicio al público en general.<sup>20</sup>
  
- Como la oficina o local; es el edificio donde se realiza la acción de registrar, siendo el lugar donde radican los libros y se hacen las correspondientes operaciones y asientos.
  
- Como objeto de un derecho especial; pues hace exclusivamente referencia al Derecho de Propiedad, además porque el Registro se estudia dentro de una

---

<sup>20</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., págs. 143 y 142.

disciplina jurídica acerca de cuyo nombre y contenido no se han puesto todavía los autores de acuerdo.

- Como conjunto de libros; nos da el contenido tangible, externo y gráfico de lo que es el Registro, parte de que los libros son el soporte material y por ellos se hace posible la publicidad.<sup>21</sup>

Cabe señalar que la definición de Registro Público será desarrollada en forma descriptiva, más adelante, partiendo desde la perspectiva de cada país en su respectivo apartado.

### **1.2.5 Tipos de Registros.**

Hay que tener en cuenta que existen diversas clases de Registros Jurídicos. En unos casos predomina la publicidad de hechos, otras se trata de publicidad de personas físicas y jurídicas, otras de publicidad de bienes inmateriales, así, distinguimos los siguientes tipos de Registros:<sup>22</sup>

#### **Registros Privados.**

Son aquellos que registran datos o notas con efectos particulares, solo sirven a los interesados y solo tienen accesos esos mismos interesados.

#### **Registros Públicos.**

Son aquellos que registran con efectos de verdad y certeza plena para toda la ciudadanía; el público en general tiene acceso a la información de sus notas o asientos y entre ellos se encuentran los siguientes tipos:

---

<sup>21</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, *Teoría del Registro de la propiedad como servicio público*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, Madrid, 1991, págs. 70-72.

<sup>22</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, *op.cit.*, pág. 145.

- a) Registros Públicos con Efectos Administrativos.  
Se trata de las dependencias de gobierno creadas por la ley para formular catálogos, inventarios o listados de determinados hechos o actos, bienes o personas, que precisan de ello con diversas finalidades públicas.
- b) Registros Públicos Fiscales.  
Son aquellos cuyo objeto es obtener para efectos fiscales un listado de personas con su determinada calidad.
- c) Registros Públicos Electorales.  
Son aquellos cuyo papel es obtener para efectos de calificación electoral un listado de votantes.
- d) Registros Públicos para Proteger Autores.  
Pretenden obtener para efectos de autoría y derechos de explotación patrimonial un listado de autores.
- e) Registros Públicos con otros Efectos Administrativos.  
Como son los Registros Públicos Nacional Forestal, Registro del Plan Director de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, Registro Público de la Propiedad Federal, Registro de Población e Identificación, Registro Cooperativo Nacional, Registro Nacional Agropecuario, Registro Nacional de Exportadores e Importadores, Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, Registro Marítimo Nacional, Registro Aeronáutico Mexicano, Registro Nacional de Transferencia de Tecnología y el uso y explotación de patentes y marcas, Registro de Cámaras de Comercio e Industria, Registro Turístico Nacional y otros tantos.
- f) Registros Públicos con Efectos Frente a Terceros.  
Como son el Registro Público de Comercio que da publicidad a los hechos o actos jurídicos realizados por comerciantes, el Registro Público de la

Propiedad que da publicidad a la situación jurídica de los inmuebles, principalmente de los derechos reales existentes sobre ellos. O como son el Registro Público Mobiliario, Registro Público sobre cláusulas rescisorias y de reserva de dominio y a las fianzas sobre muebles con entrega jurídica. Registro Público de personas morales civiles, asociaciones y sociedades civiles.

## **2. SISTEMAS REGISTRALES: MARCO CONCEPTUAL.**

Ahora que se encuentra conceptualizado el término de Derecho Registral, es conveniente explicar su relación con los Sistemas Registrales, exponiendo su evolución, lo que son y su clasificación.

### **2.1 Evolución Histórica.**

Desde la Biblia, en el Génesis y Levítico, se señalan algunas formas sacramentales de transmisión de la propiedad.<sup>23</sup>

Los egipcios de la época antigua, por su parte, consignaban las declaraciones de los súbditos en un Archivo de Negocios y en un Archivo de Adquisiciones, quedando registradas las transacciones inmobiliarias.

En la Grecia clásica, se colocaban señalamientos en los inmuebles gravados con hipotecas como medio elemental de publicidad.

En la antigua Roma, se distinguieron tres periodos:<sup>24</sup>

### **Periodo Clásico.**

---

<sup>23</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, *Derecho Registral*, 8ª.ed., Ed. Porrúa, México, 2003, pág. 4.

<sup>24</sup> *Ibidem*, págs. 5-7.

Se transmitía la propiedad por medio de la *mancipatio*, la *in-jure cessio* y la *traditio*. La gente se obligaba por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, los cuales no transmitían la propiedad, solo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo los siguientes actos extracontractuales:

a) *Mancipatio*, fue un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos en presencia de cinco testigos y utilizando un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce. Tenía por objeto la transmisión de la *res Mancipi*: fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga;

b) *In jure cessio*, tuvo un origen procesal. Era un juicio ficticio, pues el adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba; y

c) *Traditio*, consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de cada una de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

### **Periodo Justiniano.**

La adquisición de la propiedad por medio de la *traditio* era considerada una expresión del derecho natural, en la que la transmisión de la propiedad podía hacerse por donación, por dote o por cualquier otra causa.

### **Periodo Moderno.**

Consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los posglosadores hasta 1804, año en que se promulgó el Código de Napoleón. Aparece la *constituto posesorio* mediante la cual el adquirente recibía la posesión jurídica más no física y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

## **2.2 Concepto.**

Chico y Ortíz en su obra hace mención a la reconocida definición de Sanz Fernández de Sistema Hipotecario, quien lo entendía como: “el conjunto de normas que en un país determinado regulan las normas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen de organización de esta institución”.<sup>25</sup>

Cuando hablamos del Sistema Hipotecario, es igual que hablar de Sistemas Registrales, pero la diferencia radica en que al primero se le nombra particularmente así en España. Teniendo en consideración esto, todos los Sistemas Registrales hacen referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los Registros Inmobiliarios y sus efectos.

## **2.3 Clases de Sistemas.**

Los Sistemas pueden clasificarse en variadas formas, desde su creación, funcionamiento o distintas finalidades. Por lo tanto, sería inexacta una clasificación de manera unitaria.

Nos referiremos en primer lugar a su clasificación por los efectos de la inscripción:

### **Por los efectos de la inscripción:**<sup>26</sup>

- Sistema Sustantivo: la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es un elemento esencial para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Se le conoce también como “Acta

---

<sup>25</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág. 122.

<sup>26</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., págs. 70-72.



Torrens”, debido a sir Robert Richard Torrens, su creador. Aplicado en Australia e Inglaterra.

- Sistema Constitutivo: el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo ésta obligatoria. Aplicado en Alemania, Suiza y Luxemburgo.
- Sistema Declarativo: la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, solo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros. Aplicado en México.

En segundo lugar, nos referiremos a su clasificación por la forma de la inscripción:

**Por la forma de inscripción:**<sup>27</sup>

- Sistema Personal: el registro se lleva por cada persona física o moral. Aplicado en Estados Unidos de Norteamérica.
- Sistema de Folios: el registro se lleva en carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles; las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Aplicado en México.
- Sistema de Libros: se anotan o se inscriben los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación. En el primero se reproduce literalmente el título, en el de inscripción se extrae la parte fundamental del acto jurídico; y en el

---

<sup>27</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 74.

de incorporación se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados.

- Sistema Electrónico: utiliza un programa informático y una base de datos.

En tercer lugar, nos referiremos a una clasificación más simple y moderna, desde el punto de vista de la eficacia.<sup>28</sup>

#### **a) Registros de Documentos.**

También denominados de mera oponibilidad, se caracterizan por archivar los documentos, dando fe de su entrada y emitiendo copias o certificaciones de su contenido. La ley suele establecer, además, que los documentos no presentados, no son oponibles a terceros. Es necesario recurrir bien a procedimientos judiciales previos a la adquisición, bien al seguro privado, si se quiere tener una cierta seguridad, al menos indemnizatoria, o si se desea utilizar el inmueble como garantía de un crédito.

Sin embargo, en relación a los terceros, el dueño sólo puede ser uno de los que el Registro publica, lo que acota el área y reduce los costes de investigación.

#### **b) Registros de Derechos.**

También denominados de fe pública, se denominan así porque la inscripción produce, junto con otros, un efecto fundamental denominado, precisamente fe pública registral. El Registro desempeña, así, respecto del adquirente, una doble función: de publicidad y de garantía de lo publicado.

---

<sup>28</sup> MÉNDEZ GONZÁLEZ FERNANDO P., “*Registro de la Propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario*”, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en España, Madrid, España, año LXXXIII, n.700, marzo-abril 2007, pág. 583.

## **2.4 Sistemas Registrales Fundamentales.**

Tomando en consideración los diferentes grados de eficacia que se otorga por las distintas legislaciones a la inscripción, se distinguen fundamentalmente tres sistemas que son:

### **a) Sistema Francés o Sistema de Transcripción.**

Hasta la reforma de 1955, de los Decretos de 4 de enero y 14 de octubre de 1955, el Sistema Francés se regía por el Código Civil, Ley de Transcripciones de 1855, Ley de 1921 y Decreto-Ley de 30 de octubre de 1935. Predomina la eficacia fiscal, con tendencia a unificar el Catastro, el Registro de la Propiedad y Percepción de impuestos.<sup>29</sup>

Se distingue por un Registro mecanizado y ágil, pero no proporciona la seguridad deseable al tráfico jurídico. Se organiza mediante ficheros personales de propietario y ficheros parcelarios. Por la cual, procura una pronta información sobre un inmueble o sobre la situación patrimonial de una persona. En cambio, la ausencia de principios sustantivos e incluso formales resta toda eficacia. Aunque se denomina de “transcripción”, ya desde el año 1921 los títulos no se transcriben o copian, sino que se forman volúmenes con los documentos presentados.<sup>30</sup>

Es un Registro de publicidad negativa, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado. La sanción que existe para aquel que no registra su derecho, es la no oponibilidad a terceros.<sup>31</sup>

### **b) Sistema Alemán o de Publicidad.**

---

<sup>29</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., págs. 90 y 91.

<sup>30</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., págs. 125 y 129.

<sup>31</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 310.

Los preceptos fundamentales se hallan contenidos en el Código Civil alemán, la Ordenanza del Registro de la Propiedad de 1935, la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 1898 y la Ley de Ejecución y Administración Judicial de 1897. Su función es llevada a cabo por órganos judiciales. El Registrador realiza una función autenticadora, no responde civilmente ante los interesados, sino que el Estado asume la responsabilidad directa. El Catastro y el Registro van concatenados.<sup>32</sup>

Concede a la inscripción el carácter de constitutiva y con ello se logra un perfecto sistema de seguridad en las transacciones inmobiliarias. El Registro se confía a un Juez inmobiliario o funcionario de justicia, estableciendo un riguroso control de legalidad, previa la autenticación de los títulos, los asientos están dotados de fe pública absoluta. El Sistema es de folio real con historia completa, con pleno tracto sucesivo. Se lleva por fincas y no por personas, lo cual señala como unidad base de este sistema a la finca.<sup>33</sup>

El registro se obtiene por un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad.<sup>34</sup>

### **c) Sistema Australiano o Sistema del Acta Torrens.**

Se encuentra en el Registro de Deeds, siendo éstos las actas o instrumentos en los que constan las convenciones entre las partes, que se otorgan sucesivamente al último adquirente, llegando a crearse el citado registro. La centralización administrativa es máxima, sus facultades son más bien judiciales que administrativas. El título inscrito es inatacable, cubriéndose los posibles

---

<sup>32</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., págs. 92 y 93.

<sup>33</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., págs. 145 y 148.

<sup>34</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 311.

errores con un sistema de seguro especial que concede la correspondiente indemnización al lesionado.<sup>35</sup>

En Australia había dos clases de títulos, el directo que venía de la Corona, que era inatacable; y el derivado de ella. Sir Torrens, su creador, procuró que todos los títulos fuesen directos, como si todos proviniesen de la Corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al Sistema Registral. Actualmente, el título se expide en nombre del Estado, por lo que tiene carácter de irrevocable.<sup>36</sup>

## **2.5 Función de los Sistemas Registrales.**

En todos los países del orbe de una u otra forma, según su formación y tradición jurídica, costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la propiedad, su transmisión y gravámenes. De ahí la existencia de diferentes Sistemas Registrales.

Teniendo en mente eso, los Sistemas Registrales desempeñan, funciones esenciales en una economía de mercado, no solamente en relación con el desarrollo de los mercados crediticios, sino, también en relación con el funcionamiento eficiente del sistema económico en su conjunto.

Los Registros tratan de fomentar el crédito territorial, esto es, de convertir a los bienes inmuebles en activos económicos, capaces de servir de garantía al crédito, la gran palanca de toda economía moderna. Para que los inmuebles puedan cumplir esta función es necesario que se den dos condiciones: que la propiedad sobre los mismos sea una propiedad segura, y que sea fácilmente transmisible.

---

<sup>35</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., págs. 94 y 95.

<sup>36</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., págs. 312 y 313.

Pues bien, la función central de los Sistemas Registrales consiste en contribuir a disminuir e, incluso, eliminar las asimetrías informativas referentes a los atributos jurídicos de los inmuebles objeto de intercambio, vedando esta vía de incursión a los comportamientos oportunistas.

En este aspecto, cumplirán tanto más eficazmente su función cuanto más información y de mejor calidad suministren al respecto, de modo que la misma sea aceptada, tanto por sus atributos legales como por su reputación, como insumo incuestionable tanto en el ámbito contractual como en el judicial.<sup>37</sup>

Piénsese que una de las características de las economías reales es que el nivel de información y desinformación no es homogéneo, sino que, por el contrario, son habituales los supuestos de asimetría informativa, es decir, los supuestos en los que una de las partes conoce mucho mejor que la otra los atributos, incluidos los jurídicos que constituyen el único aspecto relevante a los efectos de esta exposición, del bien objeto de intercambio.<sup>38</sup>

### **3. DERECHO COMPARADO: CONCEPTOS BASICOS.**

Ahora que se encuentra conceptualizado el concepto de Derecho Registral y de los Sistemas Registrales, es conveniente explicar en que consiste el Derecho Comparado y su injerencia en el presente estudio.

#### **3.1 Orígenes y Evolución del Derecho Comparado.**

Desde la antigüedad hay indicios de comparación jurídica, demostrando con ello ser concientes de las diferencias entre los distintos ordenamientos jurídicos.

---

<sup>37</sup> MÉNDEZ GONZÁLEZ FERNANDO P., op.cit., pág. 579.

<sup>38</sup> Ibidem, pág. 577.

## **Grecia.**

Es aquí donde se iniciaron las primeras investigaciones comparativas. Siendo Platón uno de los precursores en comparar las leyes que regían a las ciudades-estado de Grecia. Igualmente Aristóteles, había examinado las constituciones de no menos de 153 ciudades-estado. Por último, el único vestigio de Derecho Privado Comparado con que contamos en la actualidad es un fragmento de la obra “Sobre las Leyes de Teofrasto”, en el cual describe los principios generales en que se fundamentan diversos sistemas legales griegos.<sup>39</sup>

## **Roma.**

Los juristas romanos estaban demasiado convencidos de la superioridad de su propio Sistema Jurídico para prestar atención a otras formas legales. Sin embargo, en la obra *Collatio legum Mosaicarum et Romanarum*, del siglo III o IV d.C., se comparan extractos de los juristas romanos clásicos con la ley de Moisés.<sup>40</sup>

## **Edad Media.**

Surge en Italia la Escuela de Pavía como una primera manifestación de los estudios jurídicos extendidos a diversos cuerpos de derecho, la cual analizó a un mismo tiempo el derecho lungubardo, romano y canónico; los cuales constituían las agrupaciones jurídicas más importantes de su tiempo.<sup>41</sup>

## **Humanismo.**

---

<sup>39</sup> ZWEIGERT KONRAD, KOTZ HEIN, *Introducción al Derecho Comparado*, 1ª.ed., Ed.Oxford, México, 2002, pág. 54.

<sup>40</sup> Ibidem, pág. 53.

<sup>41</sup> SARFATTI MARIO, *Introducción al estudio del Derecho Comparado*, Ed. Imprenta Universitaria, Publicaciones de la Escuela Nacional de Jurisprudencia, México, 1945, págs. 10 y 11.

Al término del siglo XVII se realizaron intentos más serios de análisis comparado. Sin embargo, no es hasta el siglo XIX donde nacen nuevos conceptos jurídicos, dando lugar al Derecho Comparado, siendo algunos de los precursores Sir John Fortescue, William Fulbeck, Francis Bacon y John Selden. Estos autores se dirigían al derecho extranjero con la intención de indagar todo lo que pudiera ser útil para modernizar su propio derecho.<sup>42</sup>

En Francia, Montesquieu se proponía encontrar los principios del Derecho Natural a partir del estudio de los Sistemas Jurídicos del mundo, y con su obra *Esprit des lois* se desmarcaba de los usuales tratados iusnaturalistas de la época. Sin embargo, la continuidad de esta perspectiva quedó truncada y el método del Derecho Comparado no se institucionalizó como el de otras ciencias jurídicas. Igualmente destacan precursores como Hugo Grotius, Wilhelm Leibniz y Giovanni Battista Vico.<sup>43</sup>

En la primera mitad del siglo XIX, hay una orientación exclusiva hacia el Derecho Romano, como derecho común a todos los pueblos civilizados, con la rígida escuela histórica integrada por Savigny, Eichhorn y Puchta, la cual no favorecía al estudio comparado del Derecho. Hasta que se realiza la primera formulación rigurosa de los estudios de Derecho Comparado en Alemania con la obra póstuma de Feuerbach, quien tuvo con una idea clara, completa y exacta de la necesidad y cometido de las investigaciones comparativas. Destacando, en oposición, la escuela de Heidelberg, donde participan otros estudiosos como Thibaut, Zachariae, Gans y Mittermaier, bajo la influencia de Kant y Hegel.<sup>44</sup>

Después de una fase de estancamiento, los estudios comparativos retoman vigor en la segunda mitad del siglo XIX. En este periodo los estudios se dirigen al conocimiento de las leyes y de los códigos extranjeros, sin distinguir el estudio del

---

<sup>42</sup> PEGORARO LUCIO, RINELLA ANGELO, *Introducción al derecho público comparado*, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de investigaciones Jurídicas, México, 2006, págs. 8-10.

<sup>43</sup> ALTAVA LAVALL MANUEL GUILLERMO, *Lecciones de derecho comparado*, Castello de la Plana: universitat Jaume, 2003, pág. 27.

<sup>44</sup> SARFATTI MARIO, op.cit., págs. 35-38.



derecho extranjero del estudio del Derecho Comparado. Aflorando las contribuciones de Lorenz von Stein, Ernest Glasson, Ernest Lehr, Levin Goldschmidt, Josef Kohler y de Raymond Saleilles.<sup>45</sup>

Con el Inicio del siglo XX, indudablemente surge el Derecho Comparado con la celebración del Congreso Internacional de Derecho Comparado de París de 1900, dando lugar a una reflexión y a una discusión a escala internacional. Siendo su principal promotor Raymond Saleilles, titular de la cátedra de Derecho Civil Comparado en la Facultad de Derecho parisina. Las dos finalidades del Congreso fueron: 1) promover el cotejo de problemas comunes entre estudiosos de los diversos ordenamientos jurídicos y afrontar cuestiones sobre la definición; y 2) establecer el método y el papel que dentro del panorama de las ciencias jurídicas, debía ser asignado al Derecho Comparado.<sup>46</sup>

Surgen dos líneas de pensamiento, una encabezada por Lambert y otra guiada por Saleilles, que tenían como objetivo un Derecho común de la humanidad para emprender una mejora constante en las instituciones jurídicas de todos los países hasta confluir en un Sistema de validez mundial. Este momento marcó, por así decirlo, el apogeo del Derecho Comparado concebido como una ciencia general, articulada sobre principios comunes.<sup>47</sup>

### **3.2 Concepto de Derecho Comparado.**

El Derecho Comparado, es la ciencia jurídica positiva, que mediante la aplicación de un método estrictamente jurídico, pretende establecer similitudes y diferencias entre los diversos sistemas jurídicos, con el objeto de estudiar la

---

<sup>45</sup> PEGORARO LUCIO, RINELLA ANGELO, op.cit., págs. 17 y 18.

<sup>46</sup> Ibidem, págs. 19 y 20.

<sup>47</sup> ALTAVA LAVALL MANUEL GUILLERMO, op.cit., pág. 26.

pluralidad de los diversos ordenamientos jurídicos y la confrontación de los mismos.<sup>48</sup>

Así mismo, se le conoce como aquella actividad intelectual, que tiene como objeto el estudio del derecho y la comparación de éste como proceso, es decir, mira a producir conocimiento el cual se traduce en ciencia. Así mismo, procura confrontar semejanzas y diferencias de diversos Sistemas Jurídicos vigentes, con la finalidad de comprender y mejorar el propio.<sup>49</sup>

Y por Sistema Jurídico, hacemos referencia al conjunto articulado y coherente de instituciones, métodos, procedimientos y reglas legales que constituyen el derecho positivo en un lugar y tiempo determinados.

En conclusión, diremos que el Derecho Comparado es aquella parte de la ciencia jurídica que se ocupa del estudio de los Sistemas Jurídicos de diversos países analizándolos como modelos de respuesta a problemas jurídicos definidos en términos generales, es decir, en abstracción del Estado concreto en que se planteen.<sup>50</sup>

### **3.3 Diferentes Niveles de Comparación.**

La investigación comparativa se puede lograr en diferentes niveles, desde un nivel general hasta diferentes subniveles, variando en razón de sus finalidades.

Así, podemos establecer las siguientes clases de comparaciones:<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> VERGOTTINI GIUSEPPE DE, *Derecho Constitucional Comparado*, 2ª.ed., Ed. Espasa Calpe S.A., Madrid, 1983, pág.70.

<sup>49</sup> SIRVENT GUTIÉRREZ CONSUELO, *Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, 4ª.ed., Ed.Porrúa, México, 2003, pág.1.

<sup>50</sup> ALTAVA LAVALL MANUEL GUILLERMO, *op.cit.*, pág. 28.

<sup>51</sup> PEGORARO LUCIO, RINELLA ANGELO, *op.cit.*, págs. 66-68.

- La interna y externa: realizada entre dos o más sistemas de derecho que pertenecen a un solo sistema social, de la misma familia jurídica o de un mismo Estado federal o regional.
- La nacional e internacional: la primera, realizada entre un número limitado de sistemas jurídicos de diversos países; y la segunda, tiende a la búsqueda de una ciencia jurídica universal.
- La jurídica en sentido restringido y en sentido amplio: la primera, asume como objeto al derecho vigente; y la segunda, extiende la investigación hacia los factores del contexto.
- La horizontal y vertical: la primera, entre instituciones jurídicas ubicadas al mismo nivel en la jerarquía normativa de Estados diferentes; y la segunda, cuando el nivel jerárquico no sea el mismo.
- La sincrónica y diacrónica: la primera, cuando se contrastan ordenamientos cercanos en el tiempo y lejanos en el espacio; la segunda, realizada entre derechos lejanos en el tiempo, pero en el ámbito del mismo ordenamiento.
- Microcomparación y macrocomparación; las cuales por su relevante importancia merecen ilustrarse de mejor manera.

### **Macrocomparación.**

Es la disciplina que se encarga de comparar los diversos Sistemas Jurídicos de forma general, substrayendo sus modelos y personalizándolos a los Estados que los asimila.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> PIZORUSSO ALESSANDRO, *Curso de Derecho Comparado*, Ed. Ariel, México, 1988, pág. 116.

Tal es el caso de las familias jurídicas que estructuran al derecho mundial, siendo importante señalar en este momento la clasificación formulada por la Doctora Sirvent Gutiérrez, la cual está conformada por la familia neorromanista, la del common law o anglosajona, los sistemas religiosos, la familia mixta o híbrida y la socialista.<sup>53</sup>

Así observamos que la referencia de partida es la existencia de diferencias, ambiciona crear clasificaciones y desarrollar modelos. En particular, trata las estructuras bases de los ordenamientos: el sistema de las fuentes y de las normas sobre su producción, la jurisprudencia y la doctrina, los principios fundamentales de los ordenamientos, los valores fundamentales que influyen al sistema de los ordenamientos considerados.<sup>54</sup>

### **Microcomparación.**

Por su parte, el estudio microcomparativo se propone finalidades completamente diferentes, parte de confrontar instituciones jurídicas comunes a ordenamientos distintos, identificando los objetos a clasificar e individualizando los criterios de confrontación entre las entidades identificadas, con la finalidad de evidenciar las semejanzas y diferencias que entre la institución de referencia y la institución comparada pueden existir, y así obtener el perfeccionamiento de la misma.<sup>55</sup>

Por lo tanto, la microcomparación tiene por objeto instituciones particulares, actos, procedimientos, funciones, entidades, derechos, poderes, deberes que operan o están previstos en dos o más ordenamientos jurídicos. Así, como

---

<sup>53</sup> SIRVENT GUTIÉRREZ CONSUELO, op.cit., pág. 8.

<sup>54</sup> PEGORARO LUCIO, RINELLA ANGELO, op.cit., págs. 71 y 72.

<sup>55</sup> PIZORUSSO ALESSANDRO, op.cit., pág. 117.

confirmar las similitudes y las divergencias que se registran dentro del contexto global de los ordenamientos en los que opera la institución investigada.<sup>56</sup>

### **3.4 Aplicación del Derecho Comparado a los Sistemas Registrales.**

Como ya hemos visto con antelación y con base en el estudio que se ha realizado respecto al Derecho Comparado y la aplicatoriedad del mismo, es necesario cuestionarnos sobre las razones para aplicar esa materia con relación al Derecho Registral Comparado, sobretodo respecto a la función del mismo.

Las razones son múltiples, ya que abarcan desde el simple conocimiento de las semejanzas o diferencias entre los múltiples ordenamientos registrales a comparar, hasta las particularidades de cada Derecho, como lo son la clasificación y agrupación de los criterios y ordenamientos registrales, la interpretación de las instituciones propias de la materia, la preparación de su normatividad; así como la coordinación y subordinación de ésta, partiendo del supuesto de que el conocimiento del dato jurídico facilita las funciones posteriores de la comparación.

En consideración de lo anteriormente expuesto, pretendo a través del Derecho Comparado realizar la comparación de los Sistemas Registrales de México y de España, ambos provenientes de la misma familia jurídica, la Neorromanista. Familia integrada por aquellos sistemas contemporáneos estructurados con fundamento en el Derecho Romano, con una marcada preocupación en los valores de justicia y moral que denota el contenido de sus normas jurídicas. Siendo ésta la familia más antigua de las existentes y la más difundida en el mundo.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> PEGORARO LUCIO, RINELLA ANGELO, op.cit., pág. 71.

<sup>57</sup> ZARATE JOSÉ HUMBERTO, et.al., *Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, Ed. McGrawHill, México, 1998, pág. 6.

Ambos países, a pesar de pertenecer a la misma familia jurídica, por sus diversidades culturales tan significativas, forman parte de distintas subfamilias.

España pertenece a los Sistemas Europeos Continentales: cuya antigüedad, aportaciones e influencias lo sitúan como el grupo típico y dominante en la tradición neorrománica.

Por su parte, México pertenece a los Sistemas latinoamericanos, que por su pasado colonial ibérico recibieron la herencia románica desde finales del siglo XV, la cual ha sido afectada por las costumbres indígenas y la influencia del Derecho de Estados Unidos.<sup>58</sup>

Para poder adentrarnos a fondo en el presente estudio, y partiendo desde la microcomparación, podemos determinar la especialización de la rama jurídica de nuestro interés, siendo la que nos ocupa la denominada “Derecho Registral”, particularizando específicamente respecto a éste derecho a los Sistemas Registrales de México y España.

---

<sup>58</sup> ZARATE JOSÉ HUMBERTO, *op.cit.*, pág. 7.

## CAPÍTULO II

### SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

A través del desarrollo del presente capítulo serán detallados los antecedentes y la evolución que ha sufrido nuestro Derecho Registral, las características y los principios registrales que lo conforman; así como la estructura misma del Registro Público de la Propiedad, continuando con el estudio del procedimiento registral que se aplica en la actualidad hasta culminar con uno de los más trascendentes avances legislativos en nuestro Sistema Registral.

#### 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

El desarrollo histórico del Derecho Registral en nuestro país, se encuentra estrechamente vinculado a la evolución que sufrió el Derecho Hipotecario Español, ya que éste estuvo vigente en la Nueva España y su influencia permaneció con posterioridad a la consumación de la Independencia mexicana.

Por esta razón, resulta necesario efectuar un análisis de las disposiciones más importantes que rigieron en México a partir de la Colonia.

##### 1.1 México Colonial.

Una vez descubierta América y conquistada la gran Tenochtitlán, las leyes que se aplicaron a la Nueva España fueron las de Castilla, entre ellas, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación; las cuales fueron parcialmente sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, tales

como la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.<sup>59</sup>

El Registro en la Nueva España respondía a los intereses hacendarios de la Corona española. A las mismas causas, obedeció la Pragmática Real de 1768, al reglamentar lo que fue conocido como el Registro de Hipotecas y al instituir los “Oficios de Hipotecas”. Dicha Pragmática, fue regulada por la “Instrucción de los señores fiscales de hacienda”; así como por la “Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España” aprobada en 1784 y por una real cédula sobre anotaciones de hipotecas publicada por bando de 16 de julio de 1789.<sup>60</sup>

## **1.2 México Independiente.**

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones y Cédulas Reales, dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México después de la Consumación de la Independencia; como lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano de 1822.<sup>61</sup>

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al Derecho Español del Mexicano.

En 1832, se estableció en el Estado de Zacatecas el Registro General de Hipotecas, concebida como una oficina administrativa donde se registran las

---

<sup>59</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 23.

<sup>60</sup> Ibidem, págs. 23 y 28.

<sup>61</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 27.



hipotecas; dicha dependencia fue desaparecida durante la república centralista en 1843, con una ordenanza que dejó sin efectos el decreto de lo instituyó.<sup>62</sup>

Durante la dictadura de don Antonio López de Santa Ana se dictó el 20 de octubre de 1853, una Ley y arancel sobre el Oficio de Hipotecas. Este ordenamiento, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de escribano anotador de hipotecas a particulares, a cargo del erario del Estado.<sup>63</sup>

### **1.3 México Contemporáneo.**

En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, refiriéndose al Oficio de Hipotecas. El primer Código Civil que habla del Registro Público es el de Veracruz, expedido en 1868, cuyo Título XXI contempla el tratamiento de dicha institución.<sup>64</sup>

#### **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870.**

Este Código fue el primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público en su Título Vigésimo Tercero.<sup>65</sup>

#### **Reglamento del Registro Público de 1871.**

El gobierno del presidente Juárez, expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California el 28 de febrero de 1871, por acuerdo oficial del Ministerio de Justicia e Institución pública. Este Reglamento

---

<sup>62</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, *Derecho Registral*, Grupo Editorial Universitario, México, 2001, pág. 187.

<sup>63</sup> Idem.

<sup>64</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 39.

<sup>65</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 31.

ordenó que se instalara la oficina denominada Registro Público de la Propiedad en ambas capitales. Consta de 86 artículos repartidos en Títulos denominados:

- Título Primero, “De las Oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse”;
- Título Segundo, “De los títulos sujetos a inscripción”;
- Título Tercero, “De la forma y efectos de la inscripción”;
- Título Cuarto, “De la rectificación de los actos del Registro”; y
- Título Quinto, “De la publicidad del Registro”.<sup>66</sup>

### **Código Civil de 1884.**

Este Código abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país. En él, el Título Vigésimo Tercero se denominaba “Del Registro Público” y regulaba esta materia en cuatro capítulos llamados: 1) Disposiciones Generales, 2) De los Títulos sujetos a registro, 3) Del modo de hacer el registro y 4) De la extinción de las inscripciones. Este Código y el de 1870 instituyeron el Sistema Declarativo, así como el principio de publicidad registral, piedra angular de cualquier Sistema de registro.<sup>67</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921.**

Entró en vigor el 8 de Agosto de 1921, constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos denominados: 1) Del Registro en General y del Personal de la Oficina, 2) Secciones del Registro, 3) Libros del Registro, 4) De las inscripciones en general, 5) Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones, 6) De la rectificación de los actos del Registro, 7) De las inscripciones de la Sección Primera , 8) De las inscripciones de la Sección Segunda, 9) De la Sección

---

<sup>66</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., págs. 33-35.

<sup>67</sup> Ibidem, pág. 38.

Tercera, 10) De la Sección Cuarta, 11) Del Archivo, 12) De la Extinción de la inscripción, 13) De las certificaciones y 14) Del Departamento de Entradas.<sup>68</sup>

### **Código Civil de 1928.**

Sin duda, este Código representó para su época, un pensamiento de progresión, que mejoró la concepción civilista de nuestro país.

En materia registral, prosiguió con el sistema de efectos declarativos que estatuyó el Código de 1884 y que reiteró el Reglamento de 1921, con lo que, la publicidad registral seguía aplicándose solamente para efectos de oponibilidad frente a terceros.<sup>69</sup>

Aunque con este Código se aumentaron los actos y contratos que debían registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro y se establecieron principios generales sobre esta materia. La organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el Libro Cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos denominados: 1) De la Oficinas del Registro, 2) De los Títulos sujetos a Registro y de los efectos legales del Registro, 3) Del modo de hacer el Registro y de las personas que tienen derecho de pedir inscripción, 4) Del Registro de las informaciones de dominio, 5) De las inscripciones de posesión, y 6) De la extinción de las inscripciones.<sup>70</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940.**

Este Reglamento tuvo en cuenta observaciones realizadas por Notarios y Registradores mexicanos y españoles que ilustraron sobre el modo como se hacen las inscripciones del Registro Público. Constaba de 149 artículos ordenados en 8 Títulos denominados:

---

<sup>68</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., págs. 47 y 48.

<sup>69</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 41.

<sup>70</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., págs. 48-50.

- Título Primero “Disposiciones Generales”, capítulos: 1) De las sanciones y del personal de la Oficina, 2) De los libros del Registro;
- Título Segundo “Del Registro de Inmuebles”, capítulos: 1) De las inscripciones en general, 2) De las inscripciones en la Sección Primera, 3) De las inscripciones en la Sección Segunda;
- Título Tercero “Del Registro relativo a Bienes Muebles”, capítulo único: De las inscripciones en la Sección Tercera;
- Título Cuarto “Del Registro de Personas Morales”, capítulo único: De las inscripciones en la Sección Cuarta;
- Título Quinto “De las anotaciones y de la rectificación y extinción de las inscripciones”, capítulos: 1) De las anotaciones marginales, 2) De la rectificación de las inscripciones, 3) De la extinción de las inscripciones;
- Título Sexto “De la Sección Quinta”, capítulo 1) Del archivo y de las certificaciones, 2) De los índices;
- Título Séptimo “De la ratificación de documentos privados”, capítulo único: De la sección Sexta; y
- Título Octavo “De la Oficialía de partes”, capítulo único: De la Sección Séptima.<sup>71</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1952.**

Con fecha de 15 de Diciembre de 1952, se publicó en el Diario Oficial de la Federación este nuevo Reglamento. El artículo primero transitorio preveía su entrada en vigor el día 1 de Julio de 1953. Sin embargo, se reformó el mencionado artículo estableciendo que el presente Reglamento entraría en vigor en la fecha que lo determinara el Ejecutivo, pero nunca llegó a entrar en vigor. Por lo que no haremos mayor referencia a este ordenamiento.<sup>72</sup>

### **Reformas al Código Civil de 1928.**

---

<sup>71</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., págs. 50 y 51.

<sup>72</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 46.

Por Decreto publicado el 3 de enero de 1979, entraron en vigor las reformas que configuraron el “Folio Real” como base de nuestro Sistema Registral, originando la cohesión y unidad que requería el Registro al adoptarse la finca como elemento básico que daba vida al propio sistema y a la Institución.<sup>73</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979.**

Tuvo una efímera existencia, pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y fue derogado por el de 6 de mayo de 1980, por lo que no considero conveniente comentarlo por su breve vigencia y por ser parecido al que a continuación se hace mención.<sup>74</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de mayo de 1980.**

Cambia estructuralmente la organización del Registro con diversas reformas como: reiterar el establecimiento del Folio Real, sustituir los nombres de las Secciones por las Oficinas, integrar a la esfera jurídica del Registro al Archivo de Notarías como oficina de carácter público, regular el procedimiento de inmatriculación administrativa, establecer los recursos administrativos, crear el boletín del Registro Público de la Propiedad y crear el folio para las personas morales y los bienes muebles.<sup>75</sup>

### **Reformas al Código Civil del 7 de enero de 1988.**

El Código Civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del artículo 3016 y los artículos del 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro. El

---

<sup>73</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 46.

<sup>74</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 53.

<sup>75</sup> Ibidem, pág. 55.

segundo a los avisos preventivos al tratarse del otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente la inmatriculación.<sup>76</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 5 de agosto de 1988.**

Constaba de 118 artículos divididos en tres Títulos denominados: Título Primero, “De las Disposiciones Generales”, Título Segundo “El Sistema Registral” y Título Tercero “Del Procedimiento Registral”. Lo innovador de este Reglamento fue que reguló la existencia de un Área Jurídica, resaltó la importancia del Registrador, aclaró que la finca es la unidad básica registral, y estableció reglas específicas para el Registro Inmobiliario, Mobiliario y el de personas morales.<sup>77</sup>

### **Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 2006.**

Este Reglamento fue publicado en la Gaceta del Distrito Federal el 24 de noviembre de 2006 y entró en vigor al día siguiente de su publicación. Siendo el que actualmente nos rige. La reforma más sobresaliente en este Reglamento, consistió en agregar un nuevo Capítulo destinado a regular lo referente al Sistema Informático. Consta de 114 artículos divididos en cuatro títulos denominados:

- Título Primero “Disposiciones Generales”, capítulos: 1) Disposiciones Generales, 2) De la Unidad Jurídica, 3) De los Registradores;
- Título Segundo “Del Sistema Registral”, capítulos: 1) Disposiciones Generales, 2) Del Sistema Informático, 3) De la Solicitud de entrada y trámite, 4) De los Folios, 5) De la consulta de los Registros;
- Título Tercero “Del Procedimiento Registral”, capítulos: 1) Disposiciones Generales, 2) Del Registro Inmobiliario, 3) Del Registro Mobiliario, 4) Del Registro de las Personas Morales, 5) De la Rectificación, Reposición y Cancelación de los asientos, 6) De la publicidad, de las notificaciones y de los términos, 7) Del Recurso de Inconformidad; y

---

<sup>76</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 55.

<sup>77</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., págs. 52-54.

- Título Cuarto, capítulo único: “De la responsabilidad del personal del Registro Público”.<sup>78</sup>

## **2. EL DERECHO REGISTRAL MEXICANO.**

### **2.1 Definición.**

Derecho Registral Mexicano es el “conjunto de normas jurídicas que estudia la organización administrativa del Registro Público de la Propiedad, así como la publicidad y sus efectos jurídicos que puedan recaer en los bienes muebles, inmuebles y/o personas morales, inscritos en el Registro”.<sup>79</sup>

También podemos definirlo como 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.<sup>80</sup>

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>81</sup>, contempla la existencia de los Registros, pues dentro de la esfera de competencias de nuestro Sistema Federal, reserva a cada entidad federativa lo relativo a los Registros, en lo general, y al de la Propiedad en lo particular en su artículo 121 fracción II, ordenando que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

---

<sup>78</sup> LEGISLACION CIVIL PARA EL D.F., Ed. SISTA S.A. de C.V., México, 2007. Para fines de este trabajo, todas las referencias al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se basan en este texto.

<sup>79</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUÍS, op.cit., pág.183.

<sup>80</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 66.

<sup>81</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Ed. Ediciones TITAN S.A. de C.V., México, 2007, pág.105. Para fines de este trabajo, todas las referencias a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se basan en este texto.

## 2.2 Características.

Han existido dos Sistemas Registrales en México, el primero desde 1871 hasta 1979, siguiendo el lineamiento español de la Ley Hipotecaria de 1861; y el segundo y actual a partir de 1979, siguiendo el lineamiento de la Ley Hipotecaria de 1946.

Sin embargo, nuestro Sistema Registral también ha adoptado elementos del Sistema Francés como son el efecto declarativo para la inscripción registral, la separación del Catastro y del Registro, y la dependencia de este último a la autoridad administrativa y no de los Tribunales Judiciales. Así mismo, se adoptó del Sistema Germánico lo referente a la protección hacia el tercero adquirente de buena fe que se fía en los datos que aparecen en el Registro.<sup>82</sup>

Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos, como lo establece el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal<sup>83</sup>:

*Artículo 3008: La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.*

Conforme lo establecido en el artículo 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la finca es la unidad básica registral y su registro se lleva abriendo un folio real para cada finca, en el cual se asienta y se va anotando la historia jurídica de la misma.

Difícilmente podemos hablar de la autonomía del Derecho Registral Mexicano, pues su estudio doctrinal va de la mano con el Derecho Notarial y Civil.

---

<sup>82</sup> SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, *De los contratos civiles: teoría general del contrato, contratos en especial, registro público de la propiedad*, Ed. Porrúa, México, 2004, pág. 550.

<sup>83</sup> LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL D.F., Ed. SISTA S.A. de C.V., México, 2007, pág.23. Para fines de este trabajo, todas las referencias al Código Civil para el Distrito Federal, se basan en este texto.



Al respecto, señala el artículo 235 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal<sup>84</sup> que el Registro Público es una institución que apoya al notariado del Distrito Federal en beneficio de la seguridad y certeza jurídicas que impone el correcto ejercicio de la fe pública.

El Derecho Registral Mexicano no es una materia sustantiva, se compone de una serie de principios jurídicos que en ocasiones pueden interpretarse como verdaderos dogmas. Pertenece a la esfera del Derecho Público, toda vez que estudia las relaciones jurídicas entre personas privadas que desean inscribir sus actos jurídicos, frente a una autoridad administrativa, a fin de alcanzar la protección jurídica que la legislación civil consagra a determinadas personas jurídicas.<sup>85</sup>

### **2.3 Finalidades.**

Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.<sup>86</sup>

Desde otra perspectiva, podemos decir que el fin principal inmediato del Registro es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente; y que el fin mediato es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral. Así mismo, podemos hablar de un fin accesorio, traducido en

---

<sup>84</sup> LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL D.F., Ed. SISTA S.A. de C.V., México, 2007, pág.418. Para fines de este trabajo, todas las referencias a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se basan en este texto.

<sup>85</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 183.

<sup>86</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 67.

que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba en diversos campos del Derecho.<sup>87</sup>

### 3. **EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

El Registro de la Propiedad es una institución regulada por el Código Civil para el Distrito Federal del artículo 2999 al 3074, los cuales tratan desde como se instituye el Registro Público hasta el disponer que su sistema y métodos se apliquen conforme al Reglamento respectivo.

Dicho Reglamento define al Registro como la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal da publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la Ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

Reiteradamente, otro artículo del mismo ordenamiento lo define como:

*Artículo 2: El Registro Público de la Propiedad es la institución de la Administración Pública del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal, del propio Reglamento y demás disposiciones aplicables.*

Para que pueda llevar a cabo la función registral, el Registro Público de la Propiedad requiere de una organización administrativa, en este caso, dependiente de la Administración Pública Local, por lo que no es un ente autónomo.

Recibe un presupuesto anual que le designa la dependencia citada, con la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Los ingresos que recauda el Registro Público de la Propiedad no son para su beneficio, sino para la

---

<sup>87</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, *Procedimiento Registral de la Propiedad*, Ed. Porrúa, México, 2001, pág. 79.

hacienda local.<sup>88</sup>

El artículo 3001 del Código Civil establece que el Registro será público y que 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.

Como estudiamos en el capítulo anterior existen diversos tipos de Registros, pues bien, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio se distingue de todos los demás, porque los actos que se inscriben en él surten efectos y son oponibles frente a terceros; razón por la que es nuestro interés principal en este estudio.

No obstante que la finalidad de ambas instituciones, del Registro de la Propiedad y el de Comercio, es dar publicidad, y en el caso del Distrito Federal coinciden en ser dirigidas por un mismo director y tener establecidas sus oficinas en el mismo local; nuestra prioridad en este estudio es celosamente el Registro de la Propiedad, puesto que el punto de interés es dar publicidad sobre los derechos reales de los bienes inmuebles.<sup>89</sup>

En conclusión, es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales; asociaciones y sociedades civiles.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, *op.cit.*, págs. 189 y 190.

<sup>89</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, *op.cit.*, págs. 68 y 69.

<sup>90</sup> *Ibidem*, pág. 61.

### **3.1 Estructura y organización.**

En cada Estado de la República Mexicana existe un Registro Público que se desprende del Ejecutivo Local, a través de sus respectivos órganos, que en la mayoría de los casos es la Secretaría General del Gobierno.

En el Distrito Federal la estructura, se desprende del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, que a través de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, y directamente de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad presta el servicio público.

En base al artículo 35 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal<sup>91</sup> se establece que a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales corresponde el despacho de las materias relativas a las funciones de revisión y elaboración de los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos y administrativos que se sometan a consideración del Jefe de Gobierno de los servicios relacionados con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. El artículo, señala en dos fracciones las siguientes atribuciones:

*XIX. Prestar los servicios relacionados con las funciones encomendadas por las disposiciones jurídicas al Registro Público de la Propiedad y de Comercio;*

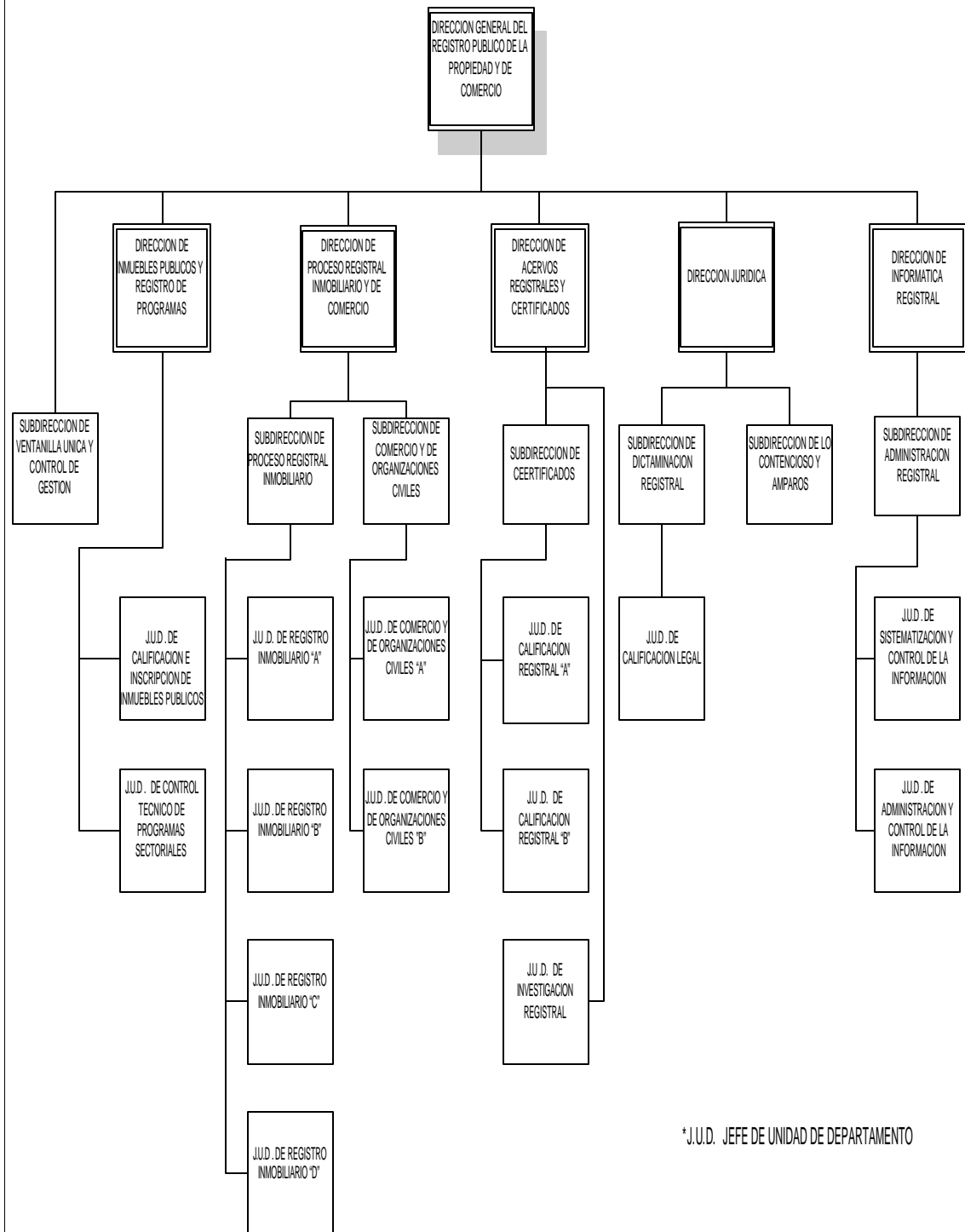
*XXI. Coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de jurados, panteones, consejos de tutelas, Registro Público de la Propiedad y de Comercio,*

Por su parte, el artículo 4 del Reglamento del Registro dice que la organización interna en el Registro Público está a cargo de un Director General, quien se auxilia de Registradores, la Unidad Jurídica, y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, autorizadas conforme a las disposiciones aplicables, como podemos apreciar en el siguiente organigrama:

---

<sup>91</sup> <http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=71>. Fecha de consulta 08 de octubre de 2007.

# Organigrama del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal



El Registro Público de la Propiedad está formado por tres tipos de materias: de inmuebles, de muebles y de personas morales; cada uno con sus correspondientes folios reales y se tiene previsto, además, un folio auxiliar. Los registros se llevan en hojas sueltas, por folios numerados y autorizados. Se llama folio al documento que contiene los antecedentes y demás datos que describen al objeto de inscripción.<sup>92</sup>

El artículo 3000 del Código Civil para el Distrito Federal establece que se deberá establecer un sistema informático mediante el cual se genere, concentre y explote la información registral.

Dicho sistema, es el Sistema Integral de Información Registral, SIIR 2000, con que trabajaba el Registro del Distrito Federal. En el cual se dispuso que la forma de acceder al Sistema, fuera con un número confidencial y personal, de seis dígitos, más una tarjeta electrónica personalizada para cada Registrador, pero en la actualidad se necesita para acceder al sistema de la firma electrónica.

#### **4. PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Por principio debemos entender una base, un fundamento, una herramienta necesaria para aplicar una técnica. Los principios registrales son los fundamentos sustantivos del Derecho Registral que sirven de herramienta para el procedimiento registral y para los efectos jurídicos que repercuten en la publicidad de los asientos del Registro Público.<sup>93</sup>

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, se encuentran entrelazados entre ellos, no existen de forma independiente. Dentro de esos principios encontramos los siguientes:

---

<sup>92</sup> TAPIA RAMÍREZ JAVIER. *Bienes: derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad*, Ed.Porrúa, México, 2004, pág. 433.

<sup>93</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 201.

#### **4.1 Principio de Publicidad.**

Consiste en que la información habida en los archivos puede ser consultada por el público en general y conlleva la expedición de toda clase de documentos certificados relativos a las inscripciones, anotaciones, e inexistencias de las mismas previo el pago de los derechos correspondientes. Puede examinarse desde los siguientes puntos de vista.<sup>94</sup>

#### **Publicidad Formal.**

Consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, en los términos de los artículos 88 al 97 de su Reglamento. Así mismo, como anteriormente señalamos, el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal establece que el Registro será público y 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 archivadas.

#### **Publicidad Material.**

Está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Como lo estipulan los siguientes artículos del Código Civil:

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

---

<sup>94</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 77.

*Artículo 3009: El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscrito, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro.*

#### **4.2 Principio de Fe Pública Registral.**

Debemos entenderlo como el principio por el cual el Estado por conducto del Director del Registro Público de la Propiedad, así como por los Registradores, dan fe de que algún acto jurídico sobre alguna finca o persona moral, es totalmente válido, imponiendo dicha verdad registral a terceras personas para la seguridad jurídica de todos.<sup>95</sup>

#### **4.3 Principio de Legitimación.**

La legitimación es la posibilidad que da la ley para realizar eficazmente, un acto jurídico. Es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad, transmisión, exactitud y veracidad de los bienes inscritos.

Se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho; la segunda es un acto eficaz ejecutado por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.<sup>96</sup>

Así lo contemplan los artículos 3009 y 3010 del Código Civil para el Distrito Federal:

*Artículo 3009: el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos...*

---

<sup>95</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 218.

<sup>96</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 81.



*Artículo 3010: El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo...*

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

#### **4.4 Principio de Rogación.**

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo del titular registral solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones.

Este principio está expresado en nuestro artículo 3018 del Código Civil, al establecer que la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

#### **4.5 Principio de Legalidad o de Calificación.**

Todo documento al ingresar al Registro, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exigen los ordenamientos jurídicos.

Examinar el título es un derecho y una obligación del Registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe de realizar

de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión.<sup>97</sup>

El artículo 13 del Reglamento señala como atribución de los Registradores el 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.

Por su parte, el artículo 3021 del Código Civil señala que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación.

#### **4.6 Principio de Especialidad, de Especificación o de Exactitud.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 3061, 3062, 3063, 3070 y 3072 del Código Civil para el Distrito Federal, este principio implica la obligación de describir con precisión el derecho que se inscribe, determinar a su titular y el bien objeto de la misma.<sup>98</sup>

Es decir, se debe precisar la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.<sup>99</sup>

#### **4.7 Principio de Consentimiento.**

Lo referente a este principio se encuentra estipulado por el Código Civil en sus artículos 3030 y 3031.

---

<sup>97</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., págs. 95 y 96.

<sup>98</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 116.

<sup>99</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 321.

Consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el verdadero titular y el adquirente.<sup>100</sup>

#### **4.8 Principio de Tracto Sucesivo, de Continuidad, Sucesión u Ordenación.**

No está definido el principio en nuestra legislación; pero el artículo 3019 del Código Civil, lo expresa diciendo que para inscribir y anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.<sup>101</sup>

Consiste en que todo registro deberá tener su antecedente lógico jurídico, acreditando que la persona que desea inscribir un derecho es titular de él, para formar una cadena de transmisiones de derechos sin romperse.<sup>102</sup>

#### **4.9 Principio de Prioridad, Prelación o Rango.**

Se concibe este principio por la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios. Siendo de dos tipos:

- a) Impenetrabilidad o de preclusión registral, se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible.
  
- b) Rango, se trata de dos derechos que pueden coexistir, pero en orden diferente.

---

<sup>100</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 322.

<sup>101</sup> Ibidem, pág. 323.

<sup>102</sup> TAPIA RAMÍREZ JAVIER, op.cit., págs. 436 y 437.

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al Registro. El que es primero en registro es primero en derecho.<sup>103</sup>

El artículo 3013 del Código Civil lo expresa diciendo que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derecho, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

#### **4.10 Principio de Inscripción.**

Inscripción es todo asiento hecho en el Registro o el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el Registro les da.

La inscripción es voluntaria, no hay obligación de hacerla; pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria, siendo indispensable efectuarla para que el derecho surta efectos *erga omnes*.<sup>104</sup>

### **5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

Debemos distinguir entre proceso y procedimiento, el primero se lleva ante un órgano jurisdiccional, en cambio el procedimiento se encauza dentro de los órganos administrativos. El procedimiento registral es un procedimiento administrativo, pues el Registro al ser un órgano del Poder Ejecutivo, emite un acto administrativo consistente en su fe registral. Así, es la secuencia de actos

---

<sup>103</sup> CARRAL Y DE TERESA LUIS, op.cit., pág. 324.

<sup>104</sup> Ibidem, págs. 320 y 321.

cuyo objeto principal es la inscripción de algún acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad, que se rige por el reglamento y el manual de trámites y servicios del mismo.<sup>105</sup>

## **5.1 Solicitud.**

El procedimiento registral se inicia a petición de parte interesada, de conformidad con lo establecido en el artículo 3018 del Código Civil del Distrito Federal, la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Así mismo, el artículo 34 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal establece que el servicio registral se inicia con la asignación del número de entrada a la solicitud presentada por escrito con sus anexos.

## **5.2 Pago de derechos.**

Se entiende por derechos, una especie de las contribuciones, un pago que hacen los ciudadanos al Estado a cambio de recibir de éste, una contraprestación, ya sea en bienes o en servicios.

El Registro Público de la Propiedad no es gratuito. Su funcionamiento se condiciona con el pago de derechos; si no se libera tal pago, el Registro no esta obligado a ejercer sus funciones.

---

<sup>105</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 231.

El Código Financiero del Distrito Federal<sup>106</sup> grava los servicios en cantidades monetarias específicas que se actualizan cada año, contenidos en los artículos 217 al 231 del mencionado Código, y varían de precio según el trámite solicitado. Corresponde a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal legislar en materia de contribuciones, de acuerdo a la propuesta de presupuesto que le encomiende el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

### **5.3 Distribución de los documentos.**

Una vez que el usuario ingresa la documentación con todos sus anexos, incluyendo el pago de derechos, en la ventanilla que le corresponda o en la oficialía de partes, corresponde entonces a cualquiera de las direcciones turnarla al área competente, canalizando la documentación al Registrador seleccionado para su estudio y calificación.

El Registrador deberá valorar si la documentación que recibe cumple con todos los requisitos de validez conforme al principio de calificación, los antecedentes registrales del título que se desea inscribir, la traducción de un documento, si así lo requiriese, legalización y protocolización del documento, pago de contribuciones al fisco, requisitos de forma en la solicitud, y su número de entrada.<sup>107</sup>

### **5.4 Calificación.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 3021 del Código Civil, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se

---

<sup>106</sup> <http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=16&disp=1369>. Fecha de consulta 02 de octubre de 2007.

<sup>107</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 237.

presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos correspondientes.

Así mismo, el artículo 38 del Reglamento establece que una vez turnado un documento al Registrador, este procederá a su calificación integral, en un plazo de hasta cinco días hábiles, para determinar sobre su registro.

### **5.5 Inscripción.**

Es el acto que realiza el Registrador, al sentar en el libro o folio correspondiente, el documento que se desea registrar. Se suele utilizar el termino asiento o anotación como sinónimo de inscripción, las cuales abarcan, según lo señala el artículo 43 del Reglamento a las notas de presentación, a las anotaciones preventivas, a las inscripciones y a las cancelaciones.<sup>108</sup>

Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio real se registrarán:

- Las posteriores transmisiones de dominio;
- Las hipotecas, otros derechos reales, y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;
- Las cancelaciones o extinciones que correspondan; y
- Las constancias de las certificaciones expedidas.<sup>109</sup>

### **5.6 Suspensión y denegación.**

---

<sup>108</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 239.

<sup>109</sup> NAVAS RAÚL FRANCISCO, *Garantías y derecho registral: acciones y excepciones*, Ed.Oxford, México, 2002, pág. 165.

El artículo 38 del Reglamento establece que procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables, y la denegación por causas insubsanables. Si de la calificación fundada y motivada el Registrador suspende o deniega el registro del documento, lo turnará a la Unidad Jurídica a fin de que, a partir de su publicación en el Boletín Registral, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurrir a la determinación efectuada. Si el interesado dentro del término no cumple con los requisitos o no interpone recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición para retirarlo quedando sin efecto el asiento y la nota de presentación; si no se retira dentro de 30 días naturales, se remite al Archivo General del Distrito Federal.<sup>110</sup>

Si el Registrador deniega la inscripción, se turna a la Unidad Jurídica para que otra persona capacitada lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación. Si es confirmada, se publicará de inmediato esa determinación en el Boletín Registral, quedando el documento a disposición del interesado. Y si la Unidad Jurídica revoca o modifica la determinación del Registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará reanudar el procedimiento.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 40 del Reglamento, si en caso de suspensión o denegación del servicio, el interesado se allana a los resultados, se pondrán los documentos a su disposición.

## **5.7 Recursos.**

El artículo 109 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa que podrá interponerse Recurso de Inconformidad contra la calificación del Registrador que suspenda o deniegue el servicio registral.

---

<sup>110</sup> ESQUIVEL ZUBIRI JORGE LUIS, op.cit., pág. 241.



Dicho Recurso, deberá interponerse por escrito, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la publicación de la denegación del servicio por parte de la Unidad Jurídica. El Director General ordenará se practique anotación preventiva de conformidad con el artículo 3043 fracción V del Código Civil. Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se remitirá al Registrador para su debida inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del inconforme, quedando sin efecto la nota de prevención hecha por la Unidad Jurídica.<sup>111</sup>

### **5.8 Entrega de documentos.**

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al calce del documento se le asienta un sello que contiene el número de folio, la fecha de inscripción, los datos del pago de derechos, nombre y firma del Director del Registro y del Registrador. Posteriormente se envía a la Oficialía de partes, donde se le entrega al interesado, previa comprobación del pago de derechos correspondientes.

## **6. PROGRAMA PARA LA MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD.**

Es de suma importancia tratar sobre esta nueva y reciente reforma publicada en el Diario Oficial el día 6 de marzo de 2007.

Los lineamientos para la aplicación del Programa para la Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad para el ejercicio fiscal 2007<sup>112</sup>, es muestra

---

<sup>111</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 136.

<sup>112</sup> [http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/APC/SEGOB/Lineamientos/2007/06032007\(1\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/APC/SEGOB/Lineamientos/2007/06032007(1).pdf)

Fecha de consulta 03 de mayo de 2007. Para fines de este trabajo, todas las referencias al “PROGRAMA”, se basan en este texto.

de un claro ejemplo de la relevancia que tiene el Registro de la Propiedad como instrumento de seguridad jurídica y de crecimiento económico en nuestro país.

El Gobierno de Felipe Calderón estableció como una de sus cien primeras acciones de gobierno, trabajar conjuntamente con los gobiernos estatales a fin de realizar las adecuaciones jurídicas y desarrollar la plataforma tecnológica que permita transitar a un Registro Público de la Propiedad Único.

Lo anterior, en vista de que el Gobierno Federal ha considerado como una actividad prioritaria y de interés general avanzar en el fortalecimiento de la certeza y seguridad jurídica a favor de sus gobernados, acercando servicios acordes a las exigencias de modernidad administrativa y tecnológica, razón por la cual, en el Anexo 19 del Presupuesto de Egresos de la Federación, se establece como uno de los Principales Programas previstos para el ejercicio 2007, “Modernizar los Registros Públicos de la Propiedad de los Estados”, precisamente como respuesta a una demanda de la sociedad de contar con instituciones registrales sólidas y confiables.

Por tal razón, dentro del Presupuesto asignado a la Secretaría de Gobernación, se destinó, bajo el rubro de la actividad prioritaria R018 “Programa para el Registro Público de Propiedad Único”, un monto de \$ 416, 700,000.00 (Cuatrocientos dieciséis millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.).

De manera conjunta la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), desarrollaron en consenso a través de Mesas de Trabajo nacionales un Modelo Integral de Registro Público (el Modelo), donde adicionalmente participaron la Asociación Nacional del Notariado Mexicano (ANNM) y el Instituto Mexicano de Derecho Registral (IMDERAC), que agrupa a los directores de las entidades registrales, tomando en cuenta las mejores prácticas a nivel internacional y recogiendo las lecciones aprendidas de un plan piloto en el ámbito local.

Se han invitado a incorporarse a este esfuerzo instituciones, organismos y sociedades de los sectores públicos y privados vinculados con la vivienda, para lo cual, se crearon dos cuerpos colegiados que normen y ejecuten las acciones dentro de este programa:

a) el Grupo de Trabajo Ejecutivo (GTE) quien establece las políticas generales del proceso de modernización a nivel nacional, y

b) el Grupo de Trabajo Operativo (GTO) que instrumenta y da seguimiento a acciones concretas de modernización.

## **6.1 Objetivos.**

En un primer tiempo, se quiere promover que las instituciones registrales sean organismos eficientes y eficaces que garanticen plenamente la certeza jurídica de los derechos sobre inmuebles y a los relacionados con personas morales civiles.

Por otro, se pretende generar una plataforma jurídica, operativa y tecnológica, estandarizada y homologada, para los Registros Públicos de la Propiedad del país.

## **6.2 Los Lineamientos.**

Consisten en establecer disposiciones administrativas para la aplicación y seguimiento de “EL PROGRAMA”, mediante la conjunción de acciones y recursos financieros entre la Federación y las entidades federativas.

En este caso, los recursos utilizados provienen del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas, pues se estableció que dichos fondos se destinarán, entre otros fines, a la modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio locales, en el marco de la coordinación para homologar los Registros Públicos; así como para la modernización de los Catastros, con el objeto de actualizar los valores de los bienes y hacer más eficiente la recaudación de contribuciones.

### **6.3 Cobertura.**

“EL PROGRAMA” tiene cobertura nacional, por lo que se podrá desarrollar en cualquier entidad federativa del país que demuestre interés en incorporarse al mismo, y se sujete a los presentes Lineamientos.

### **6.4 Requisitos para acceder al programa.**

La incorporación de entidades federativas a “EL PROGRAMA” y a los beneficios que genere con la aplicación de los recursos federales que se asignarán al mismo, se sujetará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Suscripción por parte del Titular del Ejecutivo de las entidades federativas de la Carta de Manifestación de Interés por adherirse a “EL PROGRAMA”;*
- b) Carta de Adopción del Modelo en su proyecto de modernización registral;*
- c) Suscripción del instrumento jurídico creado para el efecto, en lo que respecta a las acciones de modernización del Registro Público de la Propiedad;*
- d) Suscripción de los Convenios de Colaboración con SHF para el desarrollo de las consultorías relativas a que se refiere el Antecedente 1.3 de estos*

*lineamientos, así como de aquellas otras que se establezcan y tengan relación directa con la implementación del Modelo;*

*e) Aceptación oficial a la práctica de Mediciones Periódicas subsecuentes que sean resultantes de la aplicación de la Línea de Base;*

*f) Aceptación de dar publicidad a los resultados de las consultorías realizadas, ya sea por CONAVI y/o SHF;*

*g) Hacer del conocimiento del Comité de Evaluación a que se refieren los presentes lineamientos, cualquier tipo de acuerdo, obligación, compromiso o circunstancia que con anterioridad haya suscrito y que sea vinculativo a la puesta en marcha del Proyecto Estatal de Modernización (PEM);*

*h) Adoptar las acciones requeridas para restablecer procesos, reordenar información o realizar modificaciones de hecho que canalicen las nuevas acciones y actividades de modernización; y*

*i) Destinar los recursos necesarios del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas, conforme a lo establecido en el artículo 47, fracción IV, de la Ley de Coordinación Fiscal y/o recursos propios previstos en su Presupuesto de Egresos para cubrir la aportación estatal a "EL PROGRAMA".*

Estos lineamientos sientan las bases para que los Estados se sumen a este programa y tengan acceso a dicha inversión; para ello, las entidades asumen el compromiso de adoptar mecanismos homogéneos que permitan la unificación de procesos en la operación de los Registros Públicos.

Podemos concluir de lo anteriormente expuesto que el actual gobierno impulsa la consolidación de un Sistema Registral moderno y eficiente que garantice seguridad a los ciudadanos y brinde certeza a la inversión, a través de un modelo integral de Registro Público de la Propiedad para todo el país, como un primer paso para llegar al Registro Único de la Propiedad en el futuro.

## CAPÍTULO III

### SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

En el presente capítulo se detallaran los antecedentes del Sistema Registral de España, para posteriormente analizar las características y principios hipotecarios que al mismo revisten. Continuando con el estudio del Registro de la Propiedad Español, así como de dos instituciones básicas que son la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el Colegio de Registradores de la Propiedad. Finalmente, se examinará el procedimiento hipotecario de esta nación.

#### 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Los primeros intentos de establecer en España un Registro se limitan a la publicidad de los gravámenes, mediante la Pragmática de don Carlos y doña Juana de 1539. En ella se crea un Registro en cada jurisdicción, en el que se hará constar la imposición de censos, tributo e hipotecas; los cuales sólo eran oponibles al anterior adquirente de la finca si estaban registrados.

Dicha pragmática, al igual que otros intentos posteriores, quedó totalmente incumplida, por lo que Carlos III dictó en 1768 los llamados “Oficios o Contadurías de Hipotecas”, siendo el precedente inmediato del actual Registro.

Sin embargo todos los intentos tenían deficiencias, pues no tomaban razón de la propiedad, sino sustancialmente de censos e hipotecas, y eso originó el nacimiento de la Ley Hipotecaria de 1861.<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup> MORENO QUESADA BERNARDO, *Derechos reales y registral inmobiliario*, Valencia Tirant lo Blanch, 1999, pág. 519.

Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado Ley Hipotecaria.<sup>114</sup>

El gobierno impulsó la elaboración de leyes generales sobre materias especiales que, por su trascendencia, no admitían más demora en su regulación. Así pues, fueron razones coyunturales, y no científicas, las que colocaron al Derecho Inmobiliario Registral fuera de la legislación civil general.<sup>115</sup>

### **Ley Hipotecaria de 1861.**

De inspiración germánica y hasta el nacimiento del Código Civil español sufrió diversas reformas, las más importantes fueron las realizadas en 1869, 1909 y 1944.

Esta ley revela la urgencia, la trascendencia y el alto papel jurídico y social del régimen registral. Se logra dar mayor eficacia a la publicidad registral, haciéndola básica para la hipoteca, y fortaleciendo la posición del tercer adquirente que queda protegido plenamente por la inscripción anterior.<sup>116</sup>

### **Código Civil. Real Decreto de 24 julio 1889.**

Por su parte, la publicación del Código Civil no aportó ninguna solución, pues se limitó a recoger en cuatro artículos, del 605 al 608, algunos de los principios que inspiran al Sistema Registral Español, remitiéndose en todo lo demás a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

---

<sup>114</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 20.

<sup>115</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 554.

<sup>116</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 115.

## **Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.**

Con esta ley se realizó una nueva regulación del expediente de liberación de gravámenes, la expulsión del Registro de las menciones de derechos, la caducidad de las anotaciones preventivas, y la no inscripción de la posesión, así mismo se resaltó la nueva redacción del principio de legitimación registral del artículo 38 y de la fe pública registral del artículo 34.<sup>117</sup>

Esta ley ha sido modificada por los siguientes medios:<sup>118</sup>

- Ley 36/2006, de 29 de noviembre. BOE 30-11-2006
- Ley 24/2005, de 18 de noviembre. BOE 19-11-2005
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre. BOE 31-12-2003
- Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, por la que modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. BOE 26-11-2003
- Ley 7/2003, de 1 de abril, de la sociedad limitada Nueva Empresa por la que se modifica la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada. BOE 02-04-2003
- Ley 53/2002, de 30 diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. BOE 31-12-2002
- Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social : BOE 3-12-2001
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE 08-01-2000
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación. BOE 14-04-1998
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. BOE 31-12-1996
- Ley 2/1995 de Sociedades de Responsabilidad Limitada, de 23 de marzo. BOE 24-03-1995
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE 25-11-1994
- Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal. BOE 05-05-1992
- Ley 19/1986, de 14 mayo, de Hipotecas, Hipoteca Mobiliaria y Prensa sin Desplazamiento. BOE 20-05-1986
- Ley 6/1984, de 31 marzo, de Interdicción Civil. BOE 03-04-1984
- Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. BOE 23-07-1960

---

<sup>117</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 554.

<sup>118</sup> [http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/26396-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/26396-ides-idweb.html). Fecha de consulta 10 de mayo de 2007. Para fines de este trabajo, todas las referencias a la Ley Hipotecaria de España, se basan en este texto.



Sin embargo, dichas reformas no tienen injerencia para el presente trabajo.

### **Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947.**

Su finalidad era llegar a la plena concordancia entre la realidad jurídica y el Registro de la Propiedad, habiendo hecho una serie de innovaciones referentes a la organización del Registro y Estatuto de los Registradores.<sup>119</sup>

Entre las más importantes modificaciones que ha sufrido este ordenamiento encontramos las siguientes:<sup>120</sup>

- Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE 02-08- 2003)
- Sentencia Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 31-01-2001. BOE 2-04-2001)
- Sentencia Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 12-12-2000. BOE 26-03-2001)
- Sentencia Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 22-05-2000. BOE 7-08-2000)
- Sentencia Sala Tercera Tribunal Supremo (24/02/2000, BOE 24/04/2000)
- Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre (BOE 29-09-1998)
- Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre (BOE 24-01-1995)
- Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre (BOE 06-02-1993)
- Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre (BOE 18-12-1992)
- Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo (BOE 24-03- 1992)
- Real Decreto 115/1992, de 14 de febrero (BOE 05-03-1992)
- Real Decreto 1728/1991, de 29 de noviembre. BOE 07-12-1991)
- Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo (BOE 03-04-1990)
- Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (BOE 28-11-1989)
- Real Decreto 1526/1988, de 16 de diciembre (BOE 23-12-1988)
- Real Decreto 1752/1987, de 30 de diciembre (BOE 15-01-1988)
- Real Decreto 2388/1984, de 10 de octubre(BOE 31-01-1985)
- Real Decreto 3503/1983, de 21 de diciembre (BOE 23-02-1984)
- Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre(BOE27-11-1982)
- Real Decreto 2556/1977, de 27 de agosto (BOE 08-10- 1977)
- Decreto 1483/1968, de 27 de junio (BOE 12-07- 1968)

---

<sup>119</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág. 98.

<sup>120</sup> [http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/26397-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/26397-ides-idweb.html). Fecha de consulta 11 de mayo de 2007. Para fines de este trabajo, todas las referencias al Reglamento Hipotecario de España, se basan en este texto.

- Decreto 3736/1965, de 16 de diciembre (BOE 24-2- 1965)
- Decreto 393/1959, de 17 de marzo (BOE 25-03- 1959)

Igualmente, ninguna de estas modificaciones tiene una importante relevancia para este trabajo.

La evolución operada en este sentido va de un sistema de clandestinidad de la época romana, sistema no registral, en el que toda la publicidad es inherente al acto de negocio jurídico, a un sistema de mera transcripción y de inoponibilidad a terceros de lo no transcrito, que se inició con las pragmáticas de Carlos V y sucesores, y que se consagró en los Oficios de Hipotecas y Contadurías de igual nombre. Con las Leyes Hipotecarias de 1861 y posteriores se logra darle mayor eficacia a la publicidad registral.<sup>121</sup>

Sin embargo no toda la legislación referente al Registro de la Propiedad esta contenida en aquellas disposiciones legales. Existen leyes especiales que tratan aspectos registrales de las materias a las que afectan, así como la legislación urbanística o la legislación de concentración parcelaria.<sup>122</sup>

## **2. EL DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL.**

### **2.1 Concepto.**

Puede definirse como el conjunto de normas y principios que tratan de la publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real a través del Registro de la Propiedad.<sup>123</sup>

---

<sup>121</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 115.

<sup>122</sup> DIEZ PICAZO LUIS, GULLON ANTONIO, op.cit., pág. 228.

<sup>123</sup> GARCÍA GARCÍA JOSÉ MANUEL, op.cit., pág. 38.

## 2.2 Características.

El Sistema Español opta por el principio de la descentralización, rigiendo desde la Ley Hipotecaria de 1861 el sistema de establecer en cada cabeza de partido judicial un Registro de la Propiedad; sin embargo se admite la modificación de la circunscripción territorial, capitalidad y denominación actuales cuando el interés público lo aconseje.<sup>124</sup>

El Sistema Español adopta del Sistema Alemán, como elemento de existencia la inscripción en el Registro de las hipotecas según el artículo 1875 del Código Civil español y aunque se aleja del criterio consensual del Sistema Francés, sí recoge de éste el principio de la tradición, aunque ésta deba constar en un instrumento público, y toma como base la buena fe.<sup>125</sup>

López Medel en su obra señala que de acuerdo a Roca Sastre el Registro de la Propiedad, en su aspecto orgánico, constituye un elemento de la Administración del Estado considerado no como un servicio público en sentido administrativo puro, sino como una actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio del Derecho.<sup>126</sup>

La Constitución Española<sup>127</sup> contempla la existencia de los Registros al señalar en su artículo 149 fracción 1 apartado 8 que el Estado tiene competencia exclusiva sobre la ordenación de los Registros e instrumentos públicos.

Carece de substantividad propia en el sentido de disciplina independiente por constituir una parte del Derecho Civil, no obstante, goza de la autonomía

---

<sup>124</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., págs. 162 y 163.

<sup>125</sup> MORENO QUESADA BERNARDO, op.cit., pág. 521.

<sup>126</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág.74.

<sup>127</sup> [http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/25441-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/25441-ides-idweb.html). Fecha de consulta 18 de abril de 2007. Para fines de este trabajo, todas las referencias a la Constitución Española, se basan en este texto.

propia correspondiente a una parte diferenciada del mismo. Se refiere a fincas fundamentalmente, constituyendo éstas la unidad básica del mismo.<sup>128</sup>

### **2.3 Finalidades.**

Moreno Quesada en su obra señala que en opinión de Roca Sastre los fines fundamentales del Sistema Hipotecario son asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial, mediante la legitimación y protección de las titularidades registradas y de los terceros adquirentes; al igual que, efectuar la publicidad informativa, llamada formal, del contenido de los libros del Registro.<sup>129</sup>

También podemos señalar que se preocupa por garantizar la propiedad inmueble mediante la protección prestada al titular inscrito, especialmente del que adquiere fundamento en el Registro de la Propiedad, asentando sobre bases sólidas el crédito territorial. Y ello, con tres objetivos: robustecer los principios hipotecarios, sanear el Registro de toda carga extinguida y procurar el ingreso de la no inscrita, atacando la corriente desinscribitoria.<sup>130</sup>

## **3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA.**

López Medel nos proporciona la conocida definición de Roca Sastre del Registro, diciendo que “es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales

---

<sup>128</sup> ROCA SASTRE RAMÓN MARÍA. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Tomo I, 2ª ed., Bosch, Barcelona, España, 1947, pág. 13.

<sup>129</sup> MORENO QUESADA BERNARDO, *op.cit.*, pág. 522.

<sup>130</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, *op.cit.*, pág. 121.

sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción”.<sup>131</sup>

El Artículo 1 de la Ley Hipotecaria así como el artículo 605 del Código Civil<sup>132</sup>, determinan el objeto del Registro de la Propiedad en cuanto institución, ambos diciendo que el Registro tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.<sup>133</sup>

Una de las características fundamentales del Registro, de acuerdo al artículo 607 del Código Civil, es que éste será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos.

Por su parte, también el artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece que los Registros serán públicos para quienes tengan interés público conocido en averiguar el estado de los inmuebles o derecho reales inscritos.<sup>134</sup>

### **3.1 Estructura y Organización.**

Los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cada Registro tiene una demarcación territorial. Las inscripciones o anotaciones han de hacerse en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles a los que se refiere la inscripción o anotación.

---

<sup>131</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 69.

<sup>132</sup> [http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/25299\\_2-ides-idweb.html#l2t8](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/25299_2-ides-idweb.html#l2t8). Fecha de consulta 15 de mayo de 2007. Para fines de este trabajo, todas las referencias al Código Civil de España, se basan en este texto.

<sup>133</sup> MORENO QUESADA BERNARDO, op.cit., pág. 521.

<sup>134</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., págs. 129 y 130.

El Artículo 1 del Reglamento establece que los Registros de la Propiedad tendrán la circunscripción territorial, capitalidad y denominación actuales, las cuales podrán modificarse, cuando el interés público lo aconseje, de acuerdo con lo establecido en las Leyes y en este Reglamento.

Respecto a la composición y características de los Registros, la Ley Hipotecaria en su artículo 274 señala que cada uno de ellos estará a cargo de un Registrador, salvo el caso de excepción a que se refiere el artículo 275.

#### **4. PRINCIPALES MEDIOS DE CONTROL Y VIGILANCIA.**

A pesar de que el Registro de la Propiedad desempeña una función o servicio de carácter especialmente técnico, y aun cuando el Registrador se desenvuelve en su actuación con amplia autonomía, están sometidos a la alta dirección e inspección que dimana del orden jerárquico y peculiar de la organización estatal, a través de dos importantes medios: la Dirección General de los Registros y del Notariado, y al Colegio de Registradores de la Propiedad; los cuales serán analizados a continuación.

##### **4.1 Dirección General de los Registros y del Notariado.**

La especial naturaleza de la función que ejercen los Registradores de la propiedad, así como la complejidad técnica que la misma lleva consigo provocó, desde un comienzo, la necesidad de encuadrar orgánicamente a los mismos dentro de un Ministerio que tuviera afinidades con su función.<sup>135</sup>

---

<sup>135</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág. 1785.

La Ley Hipotecaria de 1861, dispuso crear un órgano de dirección e inspección llamado “Dirección General del Registro de la Propiedad”.<sup>136</sup>

Se encuadró dentro del Ministerio de Justicia, pues es el encargado de preparar, dirigir y ejecutar la política del Gobierno en varias materias, entre ellas la ordenación de los Registros Jurídicos. El Ministerio desarrolla sus funciones a través de la Secretaría de Estado de Justicia y Subsecretaría de Justicia; a su vez, la Dirección es un órgano dependiente de la Secretaría.

El artículo 259 de la Ley Hipotecaria establece que los Registros dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La estructura orgánica y funciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado aparecen reguladas en Real Decreto 1882/1996 de 2 de agosto sobre la estructura orgánica básica del citado Ministerio, modificado por Real Decreto 1786/1997, de 1 de diciembre, de lo que resulta:

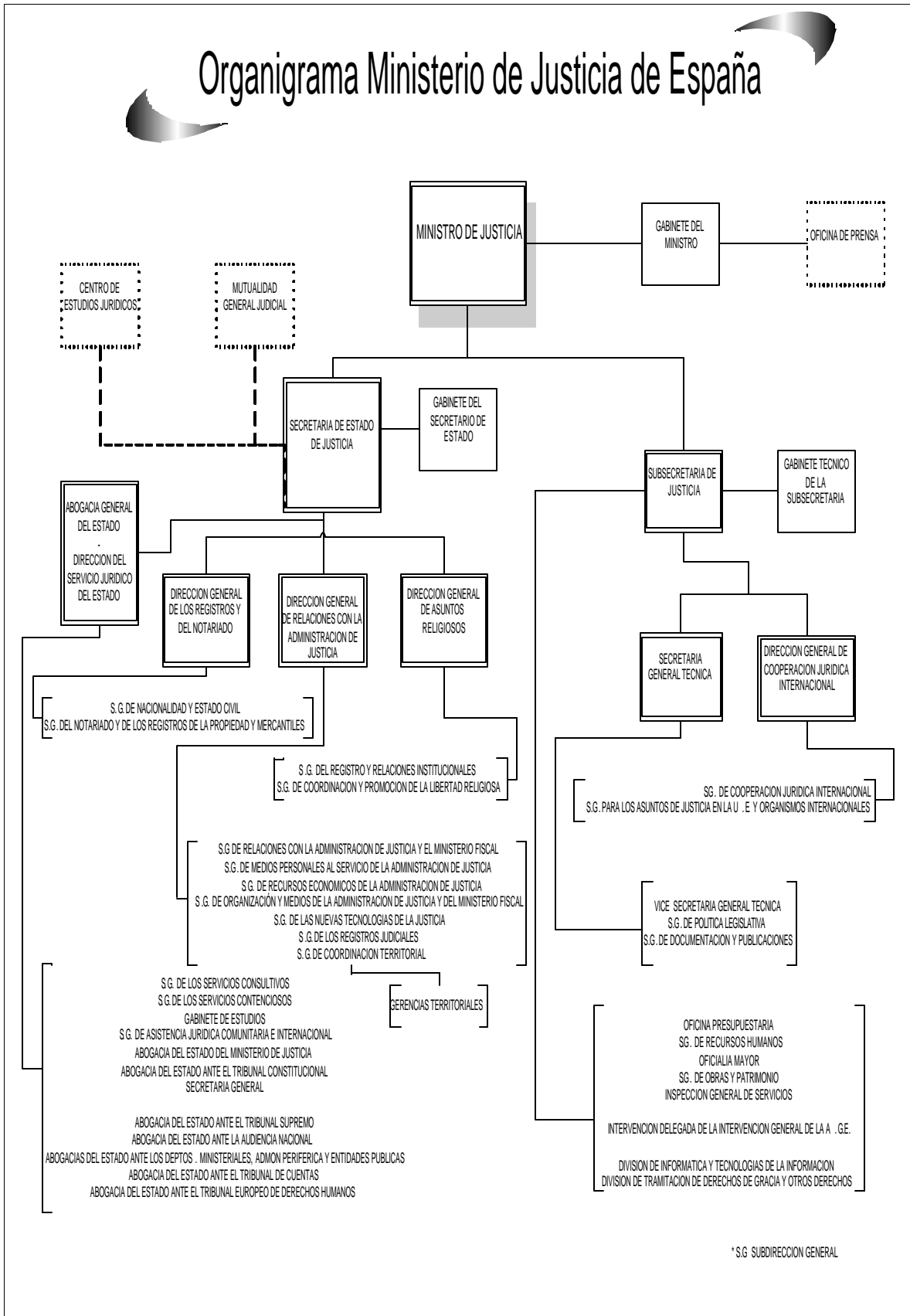
*Artículo 3. La Dirección General de los Registros y del Notariado es el centro directivo encargado de estudiar, proponer y aplicar la política del Departamento en relación ... a la materia registral que recaiga sobre el mismo y a la fe pública notarial en los términos establecidos en la legislación vigente.*

Para exponer de un mejor modo este tema, se presenta el siguiente organigrama:

---

<sup>136</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág., 1786.

# Organigrama Ministerio de Justicia de España



\* S.G. SUBDIRECCION GENERAL



#### **4.1.1 Estructura de la Dirección General.**

El artículo 439 del Reglamento Hipotecario, señala la estructura interna de la Dirección, la cual está formada por:

- Un Director General;
- Un Cuerpo Especial Facultativo, compuesto de Subdirector y Oficiales y Auxiliares Letrados, en número correspondiente al de Secciones que integren el Centro directivo;
- El personal administrativo determinado por las Leyes y disposiciones de carácter orgánico;
- Auxiliares mecanógrafos; y
- Subalternos, en número proporcionado a las necesidades de los servicios.

El artículo 261 del mismo ordenamiento hace mención a dicho cuerpo facultativo:

*Artículo 261. Organigrama interno de la Dirección General El Cuerpo Facultativo que sirve la Dirección General, se compone del Subdirector y dos Oficiales Letrados, Jefes superiores de Administración civil; un Oficial Letrado, Jefe de Administración de primera clase; otro Oficial Letrado, Jefe de Administración de segunda clase, y cuatro Auxiliares Letrados, Jefes de Negociado de primera clase, correspondientes a las cuatro Secciones que actualmente integran aquélla.*

#### **4.1.2 Órganos dependientes de la Dirección General.**

Encontramos las siguientes dos subdirecciones:

- Subdirección General de Nacionalidad y Estado Civil.
- Subdirección General del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Obviamente, esta última tiene relevancia en nuestro estudio y se encarga de:<sup>137</sup>

- La elaboración de los proyectos legislativos sobre las materias relativas al derecho notarial y registral en coordinación con la secretaria general técnica, y el conocimiento e informe de cuantos proyectos normativos puedan afectar a dichas materias;
  
- La organización, dirección, inspección y vigilancia de las funciones de la fe publica notarial y las de naturaleza registral en las materias de la propiedad, bienes muebles y mercantiles, las evacuación de cuantas consultas le sean efectuadas sobre aquellas, así como la tramitación y resolución de los recursos gubernativos contra los actos de los titulares del ejercicio de las citadas funciones; y
  
- La ordenación del gobierno y régimen de los cuerpos de notarios y de registradores, la organización de sus procesos de selección y de provisión de puestos, así como las relaciones ordinarias con sus respectivos organismos profesionales.

#### **4.1.3 Atribuciones de la Dirección General.**

El artículo 260 del Reglamento Hipotecario establece las funciones que corresponden a la Dirección General de los Registros y del Notariado:

*1º Proponer directamente al Ministro de Justicia o adoptar por sí en los casos que determinen los preceptos legales o reglamentarios, las disposiciones necesarias para asegurar en los Registros de la Propiedad la observancia de esta Ley y de los Reglamentos que se dicten para su ejecución.*

---

<sup>137</sup> [http://www.mjusticia.es/cs/Satellite?c=OrgPaginaMJ&cid=1078734347305&pagename=Portal\\_del\\_ciudadano%2FOrgPaginaMJ%2FTpl\\_OrgPaginaMJ](http://www.mjusticia.es/cs/Satellite?c=OrgPaginaMJ&cid=1078734347305&pagename=Portal_del_ciudadano%2FOrgPaginaMJ%2FTpl_OrgPaginaMJ). Fecha de consulta 05 de julio de 2007.

*2º Instruir los expedientes que se formen para la provisión de los Registros vacantes, y para celebrar las oposiciones, en los casos en que fueren necesarias, como también los que tengan por objeto la separación de los funcionarios de la Dirección General o de los Registradores, proponiendo la resolución definitiva que en cada caso proceda con arreglo a las leyes.*

*3º Resolver los recursos gubernativos que se interpongan contra las calificaciones que de los títulos hagan los Registradores, y las dudas que se ofrezcan a dichos funcionarios acerca de la inteligencia y ejecución de esta Ley o de los Reglamentos, en cuanto no exijan disposiciones de carácter general que deban adoptarse por el Ministro de Justicia.*

*4º Formar y publicar los estados del movimiento de la propiedad y de los derechos reales sobre inmuebles, con arreglo a los datos que faciliten los Registradores.*

*5º Ejercer la inspección y vigilancia de todos los Registros de la Propiedad.*

*6º Corregir disciplinariamente a los Registradores por las faltas cometidas en el desempeño de su cargo y proponer al Ministro de Justicia la destitución, postergación o traslado de aquellos funcionarios cuando reglamentariamente proceda.*

*7º Comunicar las órdenes que dicte en cualquier forma el Ministro de Justicia, relativas a los servicios encomendados a la Dirección General, y autorizar su publicación, cuando proceda, en los periódicos oficiales.*

*Las demás atribuciones de la Dirección, su organización y régimen, se fijarán por el Reglamento.*

Al respecto, el artículo 267 de la Ley Hipotecaria dice que la Dirección General ejercerá las funciones de inspección y vigilancia a que se refiere el número quinto del artículo 260, bien directamente, o bien por medio de los Presidentes de las Audiencias Territoriales, del Colegio Nacional de Registradores o de los mismos Registradores, cuando lo crea conveniente para el mejor servicio. La delegación comprenderá en cada caso las atribuciones al efecto necesarias.

Del mismo modo, el artículo 438 del Reglamento establece que a la Dirección General de los Registros y del Notariado competen, como centro superior directivo y consultivo, todos los asuntos referentes al Registro de la Propiedad.

#### **4.2 Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.**

Fue creado el 18 de mayo de 1934 y se rige por el Reglamento Orgánico de 15 de octubre de 1958 y artículos 560 al 562 del Reglamento Hipotecario.

La legislación lo define en forma muy genérica en el artículo 560 del Reglamento Hipotecario:

*Artículo 560.- El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que podrá utilizar la denominación abreviada de Colegio de Registradores, es una Corporación de Derecho Público, amparada por la Ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad. Gozará de autonomía para el cumplimiento de sus fines. Tiene competencia sobre sus colegiados en todo el territorio nacional, que será ejercida directamente por la junta de Gobierno, o a través de los demás órganos colegiales. Como corporación encargada de velar por el buen funcionamiento de la función pública registral, el colegio queda subordinado jerárquicamente al Ministro de justicia y a la Dirección General de los Registros y del notariado y sometido a su alta inspección, pudiendo ejercer además de sus funciones propias, las que ésta le encomiende.*

El reconocimiento de la personalidad del Colegio con rango legal lo recoge el artículo 295 de la Ley Hipotecaria que dispone:

*Artículo 295. Reglamentariamente se determinará la existencia, organización y medios económicos del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, así como sus fines, principalmente mutualistas y de asociación.*

Su carácter es de órgano corporativo, con plena personalidad jurídica con tratamiento de ilustre, subordinado jerárquicamente al Ministerio de Justicia y Dirección General de los Registros y sometido a su alta inspección.

El Colegio Nacional de Registradores es una asociación profesional, única y suprema, no propiamente administrativa en la vinculación orgánica.

Siendo el órgano vivo, cooperador y protector del funcionario Registrador, y a través de él pueden hacerse viables o mejorables los problemas referentes a la profesión o a aquellos que tengan un interés hipotecario.<sup>138</sup>

#### **4.2.1 Estructura del Colegio.**

Se compone, obligatoriamente por los Registradores en activo y excedentes que figuran en el escalafón, y voluntariamente por los Registradores jubilados y los aspirantes. Se rige por una Junta de Gobierno, cuya jurisdicción alcanza el territorio nacional, ya directamente por sus delegados regionales y subdelegados provinciales.

La Junta de Gobierno se compone por el Decano-Presidente, Vicedecano, Secretario, el Director del Centro de Estudios Hipotecarios, sus Secretarios, una para los servicio del Colegio y otro para los de mutualidad, Director del Servicio de Sistemas Informáticos, Director del Servicio de Coordinación de Registros, el Tesorero y el Censor Interventor y Director del Servicio de Previsión Colegial, Director del Servicio de Coordinación de Oficinas Liquidadoras, Director de Relaciones Internacionales, Director del Servicio Registral de Protección a los consumidores y usuarios y de medio ambiente, y Director de Relaciones Institucionales.<sup>139</sup>

---

<sup>138</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 288.

<sup>139</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 08 de agosto de 2007.

#### **4.2.2 Atribuciones del Colegio.**

Como anteriormente se señaló, es una corporación encargada de velar por el buen funcionamiento de la función pública registral, pudiendo ejercer además de sus funciones propias, las que el Ministro de Justicia y la Dirección General de los Registros y del Notariado le encomienden.

En el artículo 562 del Reglamento Hipotecario se establece que la organización y servicios del Colegio de Registradores, así como los medios económicos para cumplirlos, se ajustarán a lo dispuesto en sus Estatutos Generales, aprobados por el Gobierno, a propuesta del Colegio a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### **5. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS.**

Por principios hipotecarios podemos entender aquellas reglas, instituciones o efectos jurídicos que identifican a un determinado Sistema Registral. Es una cuestión sobre la que no existe unanimidad en la doctrina, que oscila desde posiciones reductivistas hasta aquellas que presentan auténticos elencos de soluciones parciales en forma de principios.

Nosotros seguiremos un término medio, al objeto de ofrecer una visión de conjunto de los rasgos más fundamentales del sistema de publicidad inmobiliaria español. Todos ellos, sin embargo, tienen su importancia para explicar el Derecho Inmobiliario Registral, ya que existe una interdependencia entre los distintos aspectos que lo conforman.<sup>140</sup>

---

<sup>140</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 556.

## **5.1 Principio de Inscripción.**

Existe este principio cuando para la adquisición de un derecho es necesaria su inscripción en el Registro, como sucede en el Derecho alemán, pero en el Sistema Español la inscripción no es constitutiva, sino declarativa. Sin embargo, si se estimula la inscripción por medios indirectos, pues quien no inscribe no se ve protegido por el Registro.<sup>141</sup>

Desde otra perspectiva se habla también de inscripción obligatoria o facultativa, cuando la misma se impone como un deber o, por el contrario, se deja a iniciativa del titular interesado.<sup>142</sup>

## **5.2 Principio de Publicidad.**

De conformidad con los artículos 221 al 237 de la Ley Hipotecaria el Registro es público y puede consultarlo cualquier interesado en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

Este principio se divide en dos clases de publicidad, que son:<sup>143</sup>

### **Publicidad Formal.**

También llamado principio informativo, es la mera enseñanza del contenido de los asientos a persona interesada en ello.

### **Publicidad Material.**

---

<sup>141</sup> MONSERRAT ANTONIO, *Derecho Inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, 2000, pág. 29.

<sup>142</sup> MEORO M. CLEMENTE, *op.cit.*, pág. 557.

<sup>143</sup> MARTIN PASTOR JOSÉ, *La anotación como medida cautelar y el registro: conforme a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, pág. 46.

Dependiendo de los efectos sustantivos que derivan del registro se clasifica en:

- a) Principio Material Positivo, lo que dice el Registro a los terceros; y
- b) Principio Material Negativo, lo que no dice el Registro, es el contenido que no conocen los terceros por que no esta registrado.

### **5.3 Principio de Legitimación.**

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria presume en beneficio del titular inscrito la exactitud del Registro. Por tanto el titular registral esta legitimado para actuar en el proceso y en el tráfico inmobiliario como titular.

Significa que el que figura en el Registro como titular registral se presume a todos los efectos que el derecho le pertenece y ejerce la posesión del mismo.

De su aplicación se derivan importantes consecuencias para el titular registral en el ámbito judicial y extrajudicial, que están contempladas en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Las acciones específicas de defensa del derecho inscrito están referidas en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.<sup>144</sup>

### **5.4 Principio de Fe Pública Registral o de Inoponibilidad.**

El Registro da fe frente a terceros de que lo inscrito es cierto, los terceros pueden dar por cierto lo inscrito en el Registro, aunque en realidad no lo sea. De conformidad con los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

---

<sup>144</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 559.



Este caso parte de un supuesto de quiebra declarada entre la realidad extrarregistral y la registral <sup>145</sup>, buscando se proteja al tercero que ha confiado en la publicidad. Se protege al titular registral de la disposición del bien o derecho que pudiera haber realizado su causante a favor de otra persona. El beneficiario de la fe publica, al que se denomina tercero hipotecario, debe reunir los requisitos exigidos en el artículo 34.<sup>146</sup>

*Artículo 34: El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en le Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro...*

## **5.5 Principio de Prioridad.**

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria, habla de prioridad o preferencia excluyente, o derechos incompatibles. Da prioridad al primero que inscribe, cerrando el Registro a los que después presenten un título incompatible con la anterior inscripción.

En el caso de derechos compatibles, se ordenan por la fecha de ingreso en el Registro, prioridad o preferencia de superioridad, conforme los artículos 24 y 25 de la citada ley.

La preferencia se manifiesta a favor de aquel que accede primero al Registro, que será el que se beneficie de la protección que él mismo depara, en perjuicio de aquellos otros, incluso con mejor derecho, que intenten su inscripción

---

<sup>145</sup> En relación al principio de fe pública registral, como ejemplo de la discordancia entre el registro y la realidad extraregistral remitirse a BALLUGERA GÓMEZ CARLOS, *Casos prácticos: seminario registral del país vasco*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de estudios registrales, Madrid, 2000, pág. 174.

<sup>146</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 560.

con posterioridad. A tal efecto cobra extraordinaria importancia la fecha en la que se solicita tal inscripción, cuya constatación se rodea de las mayores garantías.<sup>147</sup>

Manifestaciones de éste son: el rango registral que cada derecho adquiere cuando accede al folio respectivo; y el cierre del Registro a todos los demás derechos que sean incompatibles con aquel que primero se ha inscrito.<sup>148</sup>

## **5.6 Principio de Tracto Sucesivo.**

Al respecto, la Ley Hipotecaria señala:

*Artículo 20: para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos*

Significa que el que pretende la inscripción de su derecho debe traer causa de un titular registral, para que en el folio respectivo de cada finca se refleje la cadena de transmisiones, sin disolución de continuidad, de todas las titularidades sucesivas de cada uno de los derechos publicados. Con lo mismo, se pretende que el Registro reproduzca, lo más fielmente posible, la historia jurídica de cada finca o derecho, a fin de suministrar al tercero que lo consulta una información completa.<sup>149</sup>

---

<sup>147</sup> Para mayor información sobre otros tipos de prioridad, así como algunas de sus excepciones consultar ROBLES VELASCO LUIS MARIANO, *La pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad: prior tempore, potior iure*, Colegio de Registradores de Propiedad y Mercantiles de España., Madrid, 2004, págs. 222 y 223.

<sup>148</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 558.

<sup>149</sup> Idem.

## **5.7 Principio de Rogación.**

Rige cuando el procedimiento de inscripción se inicia a instancia del interesado, sin que el Registrador pueda actuar de oficio en este sentido, siendo muy excepcionales los supuestos en los cuales el Registrador actúa por su propia iniciativa.<sup>150</sup>

Su fundamento es el Artículo 6 de la Ley Hipotecaria, el cual dice que la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por el que adquiera el derecho, por el que lo transmita, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

## **5.8 Principio de Legalidad.**

Este principio es llevado a cabo por un cuerpo de juristas altamente calificado, los Registradores, exige las máximas garantías formales a los documentos que se cercioran de la validez formal y material del acto que se pretende inscribir.

Lo señalado anteriormente significa que los títulos y los derechos que acceden al Registro han de ser verdaderos y validos, fundamentado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Tiene importantes consecuencias, pues el control que se ejerce sobre los títulos y derechos cuya inscripción se pretende, coloca al Registro en buenas condiciones para garantizar la validez y eficacia de lo publicado en el mismo.<sup>151</sup>

---

<sup>150</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 557.

<sup>151</sup> Ibidem, pág. 558.

## **5.9 Principio de Especialidad.**

Han de quedar determinadas las circunstancias de las fincas, de los derechos y de los titulares.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, hace referencia a las circunstancias de las fincas, al decir que toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren en el título.

Por su parte, el artículo 13 de la Ley Hipotecaria hace referencia a los derechos sobre las fincas, diciendo que deberán constar las cargas o limitaciones del dominio en la inscripción de la finca o derecho sobre el que recaigan.

## **6. PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

Llamamos procedimiento registral a la serie de actos regulados por el derecho que suceden desde que una persona solicita la inscripción de un título hasta que el Registrador resuelve sobre su pretensión, la cual puede ir desde practicar un asiento que incorpore al Registro la realidad jurídico-real, hasta rectificar un asiento o bien a reconstruir un registro cuando haya sido destruido.<sup>152</sup>

El normal desenvolvimiento de un procedimiento registral exige la observancia de determinados requisitos o presupuestos y, al mismo tiempo, el cumplimiento de una serie de actos preceptivamente exigibles. Para poner en marcha el procedimiento registral es necesaria la aparición de los siguientes presupuestos:<sup>153</sup>

---

<sup>152</sup> MONSERRAT ANTONIO, op.cit., pág. 79.

<sup>153</sup> DIEZ PICAZO LUIS, GULLON ANTONIO, op.cit., pág. 250.

1. la previa producción extraregstral de la modificación jurídico-real;
2. la plasmación de la modificación jurídico-real en una documentación pública y auténtica.

Una vez iniciado y puesto en marcha el procedimiento registral, los actos que constituyen el resto del procedimiento son los siguientes<sup>154</sup>:

### **6.1 Petición de inscripción.**

Meoro señala en su libro que de acuerdo a Roca Sastre la solicitud de inscripción es la declaración de voluntad, unilateral y recepticia, emanada de las personas determinadas por la ley, en solicitud al Registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación de éste al Registro da comienzo al procedimiento registral.<sup>155</sup>

Esta declaración de voluntad no requiere forma especial, pudiendo ser expresa o tácita, siendo esta última la más generalizada. Una forma tácita de solicitud de inscripción es la presentación de los documentos correspondientes en el Registro de la Propiedad.

Su fundamento esta en el Principio de Rogación, lo cual significa que solo procede la práctica de un asiento registral a iniciativa de la persona interesada, por lo que el Registrador no puede actuar de oficio.

---

<sup>154</sup> Para conocer el tipo de escritos que se realizan en distintos momentos del procedimiento registral español se puede consultar el libro de GONZÁLEZ GUTIERREZ FRANCISCO, *Formularios de derechos reales y registro de la propiedad*, Comares, Granada, 1993.

<sup>155</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 577.

Excepcionalmente, el Registrador podrá actuar de oficio en supuestos como los que regulan los artículos 161 y 164 del Reglamento Hipotecario, referidos a determinadas anotaciones preventivas; o el que contempla el artículo 422 del mismo ordenamiento, cuando se presentan al mismo tiempo varios títulos contradictorios sobre una misma finca, de los que tomará, también anotación preventiva.<sup>156</sup>

La solicitud para obtener información se puede presentar personalmente en la oficina del Registro o remitiendo la solicitud a la oficina donde estén inscritas las fincas o derechos por correo ordinario o certificado, por fax o por correo electrónico.

## **6.2 Pago de derechos.**

Se admiten dos formas de pago: por tarjeta de crédito, especialmente indicado por las peticiones esporádicas o uso poco frecuente del sistema o abonándose, recomendado para los usuarios habituales, basta con rellenar un formulario disponible en la propia página web y seguir las instrucciones que figuran en la misma, al final de cada mes se efectuará el cargo correspondiente a las informaciones recibidas en la cuenta corriente indicada por el usuario abonado.

La información registral respeta tanto el derecho a la protección de datos como el derecho a la intimidad. El Registro de la Propiedad es una Institución cuyos archivos están sometidos a la Ley Orgánica de Protección de Datos, así como al Reglamento de medidas de seguridad de ficheros automatizados de datos de carácter personal.<sup>157</sup>

---

<sup>156</sup> MEORO M. CLEMENTE, op.cit., pág. 577.

<sup>157</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 20 de junio de 2007.

La determinación de los honorarios devengados por la práctica de operaciones en el Registro de la Propiedad es realizada por el Consejo de Ministros mediante Real Decreto. La normativa aplicable sobre la materia se haya contenida en el Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre por el que se aprueba el arancel de los Registros de la Propiedad.<sup>158</sup>

### **6.3 Legitimación.**

Podrán solicitar la inscripción según el artículo 6 de la Ley Hipotecaria:

- el que adquiera el derecho, el que figure como adquirente de un derecho inscribible en el título cuya publicidad se pretende;
- el que transmita tal derecho, por figurar con este concepto en el título que se presenta para la práctica del asiento correspondiente;
- quien tenga la representación de cualquiera de las personas antes mencionadas;
- y
- quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Es decir, quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino autorizado de ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles.<sup>159</sup>

---

<sup>158</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 20 de junio de 2007.

<sup>159</sup> ROCA SASTRE RAMÓN MARÍA, *Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1999, págs. 25 y 26.

#### **6.4 Presentación del título.**

La solicitud de inscripción debe ir acompañada, simultánea o sucesivamente, de la presentación del título formal, siendo este acto el que realmente inicia el procedimiento registral.

#### **6.5 El asiento de presentación.**

El principio de prioridad registral supone la preferencia por el primero que accede al Registro, que será el que se beneficie de los efectos sustantivos que se derivan de la publicidad. Para la aplicación de esta regla se atiende exclusivamente a la fecha y hora en la que se presentan los documentos en el Registro de la Propiedad, y no al tiempo en el que se celebró el contrato, o se realizó el acto cuya inscripción se pretende.<sup>160</sup>

Para llevar a cabo esto, existe el asiento de presentación, de carácter provisional, destinado a dejar constancia de la solicitud de inscripción y de la presentación del título formal, durante el tiempo fijado por la ley para que el Registrador resuelva sobre la pretensión formulada.<sup>161</sup>

El plazo es de sesenta días, de acuerdo al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dentro de los cuales, el Registrador debe practicar el asiento solicitado en los quince primeros días. Cuando existiese justa causa, la operación solicitada se podrá realizar dentro de los primeros treinta días y, en todo caso, dentro de la vigencia de tal asiento, salvo que procediese su prorrogación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario.

---

<sup>160</sup> MEORO M CLEMENTE, op.cit., pág. 578.

<sup>161</sup> Ibidem, pág. 579.



## **6.6 El registro de entrada.**

El artículo 417 del Reglamento Hipotecario prevé que en los Registros se tenga un libro de entrada, en el que por riguroso orden se haga constar los documentos ingresados, cuando por su número no pueda el Registrador extender inmediatamente el asiento de presentación.

## **6.7 Desistimiento.**

Durante la vigencia del asiento de presentación el representante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción, según señala el artículo 433 del Reglamento Hipotecario.

En el caso de ser total, el desistimiento deberá hacerse en documento público o privado con firmas legitimadas notarialmente. Si es parcial, se hará verbalmente.<sup>162</sup>

Se podrá denegar tal desistimiento cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado, salvo que la petición se refiera también a este último y se trate del mismo interesado, o siendo distinto, lo solicite igualmente éste.

También se denegará el desistimiento cuando, a juicio del Registrador, perjudique a tercero. Contra la resolución del Registrador se podrá interponer Recurso Gubernativo. Cuando el desistimiento se refiera a documentos judiciales o administrativos, deberá ser decretado por la autoridad, funcionario u órgano que hubiese expedido el mandamiento o documento presentado.<sup>163</sup>

---

<sup>162</sup> MEORO M CLEMENTE, op.cit., pág. 579.

<sup>163</sup> Ibidem, pág. 580.

## **6.8 Calificación Registral.**

El principio de legalidad, requiere que los títulos, en su significado material y formal, que acceden al Registro sean válidos, eficaces y susceptibles de publicidad registral. Esta apreciación corresponde hacerla al Registrador, mediante la calificación de los títulos presentados.

Constituye ésta una función que obligatoriamente ha de desempeñar el Registrador, de forma independiente, y de la que será responsable en los términos que regulan los artículos 296 y sucesivos de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario.

El ámbito sobre el que puede recaer la calificación registral es muy amplio, pues, según dispone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción; a la capacidad de los otorgantes; y a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas.

## **6.9 Resolución del Registrador.**

Tras la calificación, el Registrador puede acordar la práctica del asiento solicitado, la suspensión del mismo, por estimar que existe en el título presentado una falta subsanable, o su denegación, por falta insubsanable. Con fundamento en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

En estos dos últimos supuestos se podrá interponer el Recurso Gubernativo contra la calificación del Registrador, además del que procesa ante los tribunales de justicia, por el defecto del título, de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

## **6.10 Inscripción.**

La inscripción es un instrumento de seguridad para el adquirente, pero no un requisito constitutivo de los derechos. Por eso se dice que la inscripción en el Registro es voluntaria.

Inscripción es la práctica del asiento solicitado. Cuando finaliza ésta, el Registrador, devolverá al interesado los documentos presentados, con nota en la que se expresará el tipo de asiento practicado con el número que le corresponde si es una inscripción, o letra, si es una anotación preventiva; así mismo, reflejará el tomo, folio y número de la finca, como lo señala el artículo 434 del Reglamento Hipotecario.

El objeto de la inscripción es la toma de razón en el Registro de los actos de contenido jurídico real relativos a bienes inmuebles, su fundamento está en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario.

La inscripción toma razón del derecho real constituido con su nombre jurídico, y todo lo que según el título determina el mismo derecho o limita las facultades del adquirente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 51 del Reglamento.<sup>164</sup>

## **6.11 Suspensión o Denegación.**

El artículo 65 de la Ley Hipotecaria establece que para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables, atenderá el Registrador, tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.

---

<sup>164</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ JOSÉ ANTONIO, op.cit., pág. 100.

Contra la decisión del Registrador suspendiendo o denegando la práctica del asiento solicitado, por haber observado en el documento presentado, respectivamente, defectos subsanables o insubsanables, cabe interponer los recursos pertinentes.

Es decir, cuando la decisión del Registrador es contraria a las pretensiones de la parte, total o parcialmente, la legislación hipotecaria le otorga diversos medios al interesado para defender su interés. Estos medios son dos: el llamado Recurso Gubernativo y el Recurso Judicial.

#### **6.12 Recurso Gubernativo.**

Contra la calificación del Registrador suspendiendo o denegando la inscripción se podrá interponer Recurso Gubernativo, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, buscando obtener la práctica del asiento.

La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de la Ley Hipotecaria.

Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se

retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el Recurso hasta su resolución definitiva.

El Recurso deberá interponerse en el plazo de tres meses, y se tramitará por lo dispuesto en los artículos 113 y sucesivos del Reglamento Hipotecario.

Una vez tramitado el Recurso, el presidente de la Audiencia lo resuelve mediante auto, ordenando, suspendiendo o denegando la inscripción. Este auto es apelable ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, estando legitimados para ello el Registrador y los que hubiesen entablado el Recurso.

Si la Dirección declara insubsanable el defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas, y hará constar por nota al margen del asiento de presentación la resolución recaída.

Si lo declara subsanable, podrá ser subsanado. Si se resolviese que el título es inscribible, se extenderá el asiento solicitado previa presentación de los documentos correspondientes.

### **6.13 Recurso Judicial.**

Con independencia del Recurso anterior, los particulares interesados en el título presentado para su calificación, podrán solventar ante los Tribunales de Justicia todas las cuestiones que afecten a la eficacia y validez de los mismos, como lo estipula el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

Es un juicio ordinario en el que los interesados contienden entre sí ante los Tribunales de Justicia acerca de la validez del título que el Registrador ha considerado defectuoso.

El interesado tiene, pues, para defenderse de la calificación, dos medios a su alcance; impugnar la calificación por medio de un Recurso Gubernativo ante el Presidente de la Audiencia, con posibilidad de ulterior alzada ante la Dirección General de Registros, o contender en vía judicial acerca de la validez del título sobre el que haya recaído el juicio valorativo del órgano calificador, caso en el cual estaremos ante la facultad normal de ejercitar las acciones procesales derivadas de un derecho subjetivo.

El primero se dirige a enervar la calificación, el segundo lo consigue indirectamente a través de la declaración de validez o nulidad del título que puede emitir el Juez.

El llamado Recurso Judicial no es en realidad un auténtico Recurso, ya que no se da contra la calificación. Es un juicio declarativo, por medio del cual pueden los interesados conseguir la inscripción, si recae sentencia declarando válido el título discutido.<sup>165</sup>

---

<sup>165</sup> DIEZ PICAZO LUIS, GULLON ANTONIO, op.cit., pág. 268.

## CAPÍTULO IV

### LOS SISTEMAS REGISTRALES: HERRAMIENTA FUNDAMENTAL PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA

Los Sistemas Registrales resultan ser al día de hoy la depuración de los medios necesarios para que se pueda dar la seguridad jurídica en la tráfico jurídico inmobiliario, los cuales como ya se hizo mención pueden estructurarse de distintos modos, según las necesidades y características de las sociedades donde estos se aplican, en el entendido de que dichos sistemas se mantienen en constante transformación, adaptándose así a la evolución mundial.

#### 1. PRINCIPALES SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LOS SISTEMAS REGISTRALES DE ESPAÑA Y MÉXICO.

Al inicio de éste análisis, estudiamos que el Sistema Registral español y el nuestro pertenecen a la misma familia jurídica, la neorrománica. A partir de ahí, nos percatamos de las grandes semejanzas que ambos países comparten respecto al Derecho Registral se refiere.

En el caso de México, sabemos que por su pasado colonial recibió la herencia románica y, que posteriormente, la legislación de España fue base de nuestra legislación, ya que en ambos casos se utilizaron los Oficios de Hipoteca como antecedente de los Registros.

Hasta que una vez consumada la Independencia de México, cada país estableció su propia regulación en la materia registral.

En España, debido a la urgencia por la espera de un Código Civil, la situación social y jurídica del tráfico jurídico, su publicidad, su mecanismo y la organización de los servicios correspondientes no permitían demora, ocasionando la creación de la Ley Hipotecaria en 1946 y del Reglamento Hipotecario en 1947.

Sufriendo así, de una doble legislación hipotecaria vigente, de un lado el Código Civil de 1888 y de otro la Ley Hipotecaria y su Reglamento, padeciendo de contradicciones o desarmonías entre sus preceptos, lo que impidió y seguirá impidiendo que la parte sustantiva de la Ley Hipotecaria se incorpore al Código Civil para hacer una Ley de Registro de la Propiedad, que sea la que regule el mecanismo, lo orgánico y la eficacia de una institución que traspasa el terreno de las estructuras legales privadas.<sup>166</sup>

Nuestro país diverge en lo anteriormente mencionado, ya que en México el Código Civil regula la materia hipotecaria, y deja un Reglamento en lo referente al Registro. Lo cierto es que la dualidad española, entrañó desde el primer momento un paliativo ante situaciones jurídicas inciertas, equívocas y atentatorias contra la seguridad jurídica, peligrosas para los derechos privados y para la misma sociedad.<sup>167</sup>

Una vez establecida la figura del Registro en México y España, hoy en día, ambos países carecen de una concisa y única denominación para referirse a la materia registral. Así, en México existe una preferencia por llamarlo Derecho Registral; mientras que en España definitivamente se opta por llamarlo Derecho Hipotecario, como muestra de que su legislación esta enfocada en la figura jurídica de la hipoteca.

---

<sup>166</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 117.

<sup>167</sup> Ibidem, pág. 118.



En lo referente a las características de ambos Sistemas Registrales, encontramos que los dos son de efecto declarativo, toman elementos del Sistema Francés y del Sistema Alemán, considerando a la finca como la unidad básica.

Sin embargo, una de las grandes divergencias es que el Registro en México cuenta con poca autonomía, dependiendo estructural y económicamente de la Administración Pública. Mientras que en España el Registro tiene personalidad jurídica y autonomía propias, así como un autofinanciamiento, es decir, su propio patrimonio. Se encuentra privatizado, pero bajo la vigilancia de la Dirección General de Registros y del Notariado, y del Colegio de Registradores.

España cuenta con la vigilancia necesaria en cualquier sistema registral actual y lamentablemente México carece de ella, así como de medios de control que sirven de múltiples modos, ya sea para evitar fraudes, despojos o bien para procurar la constante profesionalización de los Registradores.

En cuanto a sus fines, ambos Sistemas Registrales coinciden al tener como preocupación la seguridad jurídica por medio de la publicidad, del acto jurídico de los derechos reales sobre bienes inmuebles, a través del Registro Público.

Si hablamos de los principios registrales que rigen a cada Sistema, a pesar de que no hay una sola clasificación definitiva, podríamos hablar de cierta uniformidad y de que ambos Sistemas tienen como tronco común los mismos principios.

Respecto al procedimiento registral, existe una disparidad muy obvia, ya que en España se ha procurado incorporar la tecnología en beneficio de todos los involucrados. Mientras que en nuestro país, aunque se han hecho grandes avances en los últimos meses, sobretudo con los Lineamientos para la modernización de los Registros publicado en el diario oficial el 6 de marzo de 2007, y la fuerte inversión hecha, aún falta un largo camino por recorrer.

Siendo la verdad que las instalaciones de avanzado diseño tecnológico aun no están al alcance de todos los gobiernos de las entidades federativas de nuestro país.

## **2. SEGURIDAD JURÍDICA EN EL REGISTRO Y LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS.**

La informática, y su irrupción en el mundo del Derecho, son un ejemplo de los cambios sociales que provocan los progresos técnicos, y la necesidad que tiene el mundo jurídico de adaptarse a las exigencias de una realidad que se ha transformado.<sup>168</sup>

Así, vemos que el ordenador, puede ser utilizado en el mundo del Derecho como una herramienta útil para la búsqueda de antecedentes, la comparación de datos, el rápido y preciso suministro de información; es una mecánica de selección, de seguir ciertos caminos ya trazados, pero en manera alguna puede suplir al hombre, cuando se enfrenta la etapa decisoria, tarea reservada a la razón.<sup>169</sup>

Al adecuado logro de esta finalidad puede contribuir otro de los avances técnicos, en este caso la telemática, neologismo acuñado para caracterizar la información a distancia. Se podrían entonces multiplicar las bocas de acceso para facilitar el ingreso de los antecedentes al banco de datos, o la salida de la información requerida por el usuario, con lo que se obtendría una verdadera descentralización del suministro de la información.<sup>170</sup>

---

<sup>168</sup> MOISSET DE ESPANES LUIS, *Publicidad Registral*, 3ª ed., Ed. Zavalia, Buenos Aires, Argentina, 2003, pág. 355.

<sup>169</sup> *Ibidem*, pág. 358.

<sup>170</sup> *Ibidem*, pág. 360.

Ahora bien, si consideramos que la función del Registro más que dirimir conflictos ya producidos, es la de evitarlos, ofreciendo certeza y seguridad, funcionará mejor con el aporte de los datos que puede brindar la informática, en cuanto ellos contribuyan a facilitar la cognoscibilidad que deseamos.<sup>171</sup>

Hay que valorar también las posibles inexactitudes registrales que atentan contra la seguridad, puede suceder que se produzcan al asentar los datos, al expedir la información, que tengan su origen en la máquina o fallas en el programa o software empleado para procesamiento de datos, en tales casos debería ser responsable el Registrador.<sup>172</sup>

Lo anterior, considerando que cuando el Registrador emite un documento con su firma, debe verificar la exactitud de la información que publicita, asume el riesgo de los daños que ocasionen las herramientas empleadas, ya sea el libro o el programa.<sup>173</sup>

La responsabilidad del Registrador se verá comprometida por las inexactitudes registrales cuando use el medio informático, como se veía comprometida antes cuando utilizaba el medio de libros.<sup>174</sup>

En España, por instrucción de 19 de Octubre de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de la firma electrónica de los Fedatarios Públicos, publicada en BOE número 269 de 9 de noviembre de 2000 y por Real Decreto-Ley 14/1999 de 17 de Septiembre sobre firma electrónica; se introduce una dosis de seguridad jurídica frente a la que proporciona el telefax, en aspectos como la garantía de procedencia y la integridad de los mensajes.<sup>175</sup>

---

<sup>171</sup> MOISSET DE ESPANES LUIS, op.cit., págs. 366 y 367.

<sup>172</sup> Ibidem, pág. 369.

<sup>173</sup> Ibidem, pág. 370.

<sup>174</sup> Ibidem, pág. 372.

<sup>175</sup> GALLEGO HIGUERAS GONZALO F., *Código de derecho informático y de las nuevas tecnologías*, Civitas, Madrid, España, 2002, pág. 1014.

Por su parte, México, en alcance del progreso, realizó reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en el 2006, agregando un nuevo capítulo titulado “Del Sistema Informático”, llamado SIR, Sistema de Información Registral, donde el artículo 17 establece que se compone del control de gestión, SIR, bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información y respaldos.

Por lo antes expuesto, es posible estructurar una definición del concepto de Informática Registral diciendo que “es el tratamiento automático y racional de la información registral de bienes inmuebles, muebles, sociedades mercantiles y civiles para la protección del patrimonio de la sociedad”.<sup>176</sup>

Un factor importante es la desconcentración del servicio de consulta registral a las delegaciones políticas, notarias, despachos de corredores públicos, instituciones de vivienda, sociedades nacionales de crédito, instituciones bursátiles, financieras y de seguridad social, acercando el servicio al público usuario y descongestionando al Registro dando cumplimiento a una política de simplificación administrativa.<sup>177</sup>

Entre las múltiples funciones que permiten las nuevas tecnologías está la comunicación interactiva entre las personas y los portales web, sitios virtuales creados mediante programas informáticos con los que, a través de terminales informáticos, es posible obtener información albergada en el portal y realizar actos de comercio entre el visitante y la empresa titular del portal.

En definitiva, las nuevas tecnologías han impulsado de forma importantísima el movimiento internacional de la información, haciendo que las bases de datos personales ya no estén ligadas al territorio en el que operan las empresas, sino que el mundo se ha convertido en una mercado único,

---

<sup>176</sup> GONZÁLEZ SERRANO ALFREDO, op.cit., pág. 293.

<sup>177</sup> Ibidem, pág. 299.

apareciendo entonces el problema que se deriva de las diferencias culturales y legislativas que concurren en cada Estado. Esta circunstancia afecta de forma muy directa a la protección de datos personales, que en el caso de España tiene el rango de derecho fundamental.

Por ello, la transferencia internacional de datos personales desde un Estado miembro de la Unión Europea hacia terceros Estados está condicionada por la Ley Orgánica de Protección de Datos, que sigue a su vez, los principios de la directiva europea de 1995. El reconocimiento de que el sistema jurídico de un Estado garantiza un nivel de protección de datos adecuado se reserva a la comisión europea mediante un complejo procedimiento.<sup>178</sup>

Si bien son muy importantes los procedimientos electrónicos, estos no son la panacea, por lo cual no pueden ser utilizados para todo y no debe olvidarse, que más innovadores que las máquinas son los sujetos, motivo para dar prioridad a la inversión en capital humano.

Por lo tanto sigue siendo urgente capacitar al personal en razón de la tecnología, a esto no queda reducido el procedimiento Registral, sino simplemente es un apoyo para que quienes integran la institución pongan en juego sus altos índices de eficacias, para así lograr un óptimo nivel de rendimiento en todos los ordenes.<sup>179</sup>

Para que España esté constantemente actualizada en lo que a tecnología se refiera, procura, entre otras cosas, participar en múltiples conferencias internacionales. Así, el Colegio de Registradores, participó los días 9,10 y 11 de mayo de este año en la Conferencia Internacional de Países Líderes en Transmisión Electrónica de Propiedades.

---

<sup>178</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 17 de julio de 2007. APARICIO SALOM JAVIER, “*Las nuevas tecnologías: impulso de las transferencias internacionales de datos*”, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.36, noviembre-diciembre 2006, págs. 62 y 63.

<sup>179</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, op.cit., pág. 73.

La Conferencia se celebró en Ámsterdam y fue organizada por el Registro de la Propiedad de Holanda, donde asistieron Registradores de Alemania, Escocia, Estonia, Inglaterra, Lituania, Irlanda, Suecia, Nueva Zelanda, Brasil, Portugal y España para compartir experiencias en materia de presentación telemática de documentos electrónicos.

España expuso el sistema de firma reconocida y presentación telemática derivado de la ley 24/2001 y completado con la ley 24/2005. Así como los proyectos futuros de identificación física de las propiedades mediante el sistema de bases gráficas Geobase.<sup>180</sup>

Obsérvese que las tecnologías de la información, al facilitar la obtención y difusión de la información requerida, lo que hacen en realidad es disminuir las asimetrías informativas entre los individuos.

En el caso de España, estamos hablando de un país avanzado que nos sirve para comprobar la eficacia de las aplicaciones tecnológicas accediendo on line a la información disponible en los Registros. Gracias a este sistema el usuario puede realizar a través de Internet un gran número de gestiones registrales a través, por ejemplo, de los ficheros localizadores de titularidades y empresas inscritas FLEI Y FLOTI. Así mismo hubo oportunidad de comprobar la gran utilidad de GeoBase, un sistema que incorpora referencia cartográfica de las fincas, aportando al usuario una completa información de las propiedades en materia medioambiental.<sup>181</sup>

---

<sup>180</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 17 de julio de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), Panorama internacional, “*El Colegio de Registradores, en la conferencia internacional de países líderes en transmisión electrónica de propiedades*”, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.39, mayo-junio 2007, pág. 42.

<sup>181</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 20 de julio de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), Congreso stand, “*Un Registro más próximo a los usuarios*”, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.35, septiembre-octubre 2006, pág.54.

### **3. EL REGISTRADOR Y SU FUNCIÓN CALIFICADORA.**

En el presente apartado y para estar en condiciones de analizar las responsabilidades en que puede incurrir el Registrador en el ejercicio de su cargo, considero necesario definirlo y señalar los requisitos que cada país exige para obtener tal cargo.

#### **3.1 Registrador: concepto y requisitos.**

En España, según el artículo 224 de la Ley Hipotecaria, cada Registro estará a cargo de un Registrador de la propiedad, con carácter de funcionario público para todos los efectos legales. Ésta es una figura mixta en el Derecho Español, pues es considerado profesional jurista encargado de funciones públicas de valoración jurídica, más propias de un árbitro imparcial que de un burócrata al servicio de la administración.<sup>182</sup>

De conformidad con el artículo 277 de la citada ley, el ingreso en el Cuerpo de Registradores se efectuará mediante oposición, ajustada al Reglamento redactado por la Dirección General. Los opositores aprobados constituirán el Cuerpo de Aspirantes y serán nombrados Registradores efectivos con arreglo a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 284 de la misma ley. El nombramiento de los Registradores se hará por el Ministerio de Justicia.

Por su parte en el artículo 279 del mismo ordenamiento se establecen los requerimientos para ser nombrado Registrador, los cuales son:

- Ser español, varón y mayor de veintitrés años de edad; y
- Ser Licenciado en Derecho.

---

<sup>182</sup> LACRUZ BERDEJO JOSÉ LUIS, *Derecho inmobiliario registral*, Bosch, Barcelona, 1984, pág. 279.

A pesar de que la Ley Hipotecaria señala esto, las mujeres han estado presentes en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad desde 1941. Sorprendente en una época en la que la mujer era considerada casi una incapaz o un mero adorno doméstico. Por lo tanto, el Cuerpo de Registradores puede lucir orgulloso la “anomalía” histórica de haber sido el primer escalafón de la alta función pública en admitir a la mujer.<sup>183</sup>

Sin embargo, en 1947, el nuevo Reglamento Hipotecario trata de cerrarles el paso exigiendo la condición de varón en los aspirantes. Ramón de La Rica, uno de los autores de la reforma, justificaría dicha acción al decir que estando vedado el acceso de la mujer en todas las carreras jurídicas, “resultaba la anomalía de que la mujer sólo pudiese ser Registradora, lo que amenazaba con convertir el Cuerpo en preferentemente femenino”.

Afortunadamente, el cierre no fue tan hermético como se pretendió. Y una Orden Ministerial de 1948 tuvo que reconocer la posibilidad de opositar a aquellas mujeres que habían iniciado la carrera antes de 1945. Lo que permitió que una mujer más ingresara en la promoción de 1954.

Para darnos cuenta de la trascendencia de estos hechos, es conveniente recordar que no sería hasta 1978 cuando ingresaría la primera mujer juez y para entonces ya había veinte Registradoras.

Posteriormente en 1985, plenamente consolidado el régimen democrático español, ingresarían cuarenta mujeres de golpe. Desde entonces hasta ahora, casi en cada promoción las mujeres superan ya en número a sus compañeros

---

<sup>183</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 24 de julio de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), “Registradoras, una “anomalía” histórica”, en Revista Registradoras de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.38, marzo-abril 2007, págs. 4 y 5.



varones. Lo que temía La Rica se ha hecho realidad: el Colegio es ya por derecho propio también de Registradoras.

En México se encuentra especificado de forma clara y precisa el concepto de Registrador en el Reglamento al establecer lo siguiente:

*Artículo 10: Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.*

Para ser Registrador se requiere:

- ser Licenciado en Derecho, con título debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- acreditar cuando menos 3 años de practica en el ejercicio de la profesión, en materias relacionadas con el Registro Público; y
- haber aprobado el examen de ingreso correspondiente.

Una vez conocidos los anteriores conceptos básicos, podemos iniciar el estudio respecto a la función calificadora del Registrador.

### **3.2 La Calificación Registral.**

El Registrador de la Propiedad tanto en México y España, en su condición de funcionario público, está dotado de una serie de potestades entre las que se incluye la de la calificación, es decir, la de control a efectos registrales de aquella documentación pública que pretenda acceder al recinto registral.

Como cualquier otra potestad es de atribución legal, de contenido tasado, de ejercicio obligatorio, y de repercusión general, y debe, por tanto, ejercitarse siempre en un marco de máxima independencia, coherencia y rigor. Pero la calificación no es un examen sobre la validez del negocio, sino sólo sobre si el negocio puede quedar refrendado por el Registro, esto es, publicitado, proyectado frente a todos, hayan intervenido o no en su celebración.<sup>184</sup>

Dada la importancia que la inscripción posee, es necesario que, en la entrada de documentos se establezca un severo control de la legalidad de los mismos.

Por lo tanto, antes de practicar cualquier asiento en los libros del Registro, el Registrador debe cerciorarse de que tanto el título como el derecho que en él se ha constituido o documentado, cumplan todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez así como para su inscripción.

La calificación es el instrumento jurídico a través del cual el principio de legalidad se actúa. La realiza el Registrador y presenta las siguientes notas:

- la extensión: por su trascendencia ningún aspecto debe quedar excluido de la calificación, que toda la operación quede perfectamente definida;
- la independencia: la necesidad de generar una confianza absoluta en las decisiones de los Registradores obliga a que se les dote de garantías de independencia. Por lo mismo, su elección debe fundarse en un sistema de concurso público, basado en los principios de igualdad, mérito y capacidad;

---

<sup>184</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 06 de agosto de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), “La calificación: una necesidad registral”, en Revista Registradoras de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.33, mayo-junio 2006, págs. 4 y 5.

- la responsabilidad, si se incurre en una inexactitud y a resulta de ella, se perjudica a alguien, el Registro ha de indemnizar el daño causado. En otro caso, el sistema resultaría ineficaz. Por mucha seguridad jurídica que se proporcionara, si, cuando mediara un error, no se indemnizara, los operadores recelarían del sistema y acabarían buscando la seguridad económica en vez de la justicia.<sup>185</sup>

### **3.3 Responsabilidad del Registrador.**

En España, la responsabilidad por los daños causados a una persona que pierda sus derechos en virtud del juego de la fe pública, y mediando error, omisión o descuido en el Registrador, así como en aquellos en los que se informe erróneamente del contenido del Registro y, en virtud de este defecto, se produzca una lesión patrimonial para alguien, provoca que el Registrador asuma la responsabilidad personal y patrimonial por el daño causado.

La responsabilidad exigible a estos funcionarios públicos determina en España la aplicación del principio de calificación en unos términos muy amplios. Así se recoge en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que estipula que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase.

Aparte de la responsabilidad penal en que pueden incurrir los Registradores por la comisión de algún hecho previsto y penado en el Código Penal como delito de los funcionarios públicos en el ejercicio de su cargo, se hallan afectos igualmente en este ejercicio a la responsabilidad civil y la responsabilidad disciplinaria.

Así mismo, la Ley Hipotecaria hace referencia en su Título XII a la responsabilidad y al régimen disciplinario de los Registradores, regulado por los

---

<sup>185</sup> <http://www.conafovi.gob.mx/RPP/Bibliografia.html>. Fecha de consulta 15 de agosto de 2007.

artículos 296 al 312. Por su parte, el Reglamento Hipotecario se refiere a la responsabilidad disciplinaria de los Registradores en su Título XII.

Por todas las anteriores razones, en España, de conformidad con el artículo 282 de la Ley Hipotecaria no se dará posesión de su cargo a los que sean nombrados Registradores, sin que presten previamente una fianza en la forma y cuantía que fijará el Reglamento. Si el nombrado Registrador no prestare dicha fianza, deberá depositar en algún Banco autorizado por la Ley la cuarta parte de los honorarios que devengue, hasta completar la suma de la garantía. La citada ley, también señala lo siguiente:

*Artículo 283. Dicha fianza y depósito, en su caso, quedarán afectos, mientras no se devuelvan, a las responsabilidades en que los Registradores incurran por razón de su cargo, con preferencia a cualesquiera otras obligaciones de los mismos. La fianza o el depósito, en su caso, no se devolverán a los Registradores hasta que hubieren cesado en el ejercicio de su cargo.*

En lo referente a México, encontramos en el Reglamento que el Título Cuarto en su Capítulo Único hace referencia a la responsabilidad del personal del Registro Público, diciendo que:

*Artículo 114: cuando los registradores y demás servidores públicos adscritos al Registro Público, incurran en alguna de las conductas previstas en el artículo 3003 del Código o incumplan las obligaciones enunciadas en el artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, se procederá de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.*

Por lo tanto, el Registrador puede incurrir en el ejercicio de sus funciones en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal.

### **Responsabilidad Civil.**

Existe este tipo de responsabilidad cuando existe un daño material o moral en el sujeto pasivo, cuando el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar, que haya culpa o ilicitud en el sujeto activo, y cuando exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.<sup>186</sup>

El artículo 3003 del Código Civil establece los casos de responsabilidad civil en que puede incurrir el Registrador.

### **Responsabilidad Administrativa.**

Dentro de la organización administrativa, existe un poder jerárquico del superior hacia el inferior, el cual entre otros, trae implícito el poder de vigilancia y disciplinario. Puede dividirse en disciplinaria según los reglamentos del Distrito Federal y en las impuestas por otras leyes administrativas, como las sanciones que establece la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos.<sup>187</sup>

### **Responsabilidad Fiscal.**

Los Registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Al respecto la fracción II del artículo 13 del Reglamento del Registro Público establece como atribución del Registrador determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables el monto de los derechos a cubrir.

---

<sup>186</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág. 121.

<sup>187</sup> Ibidem, pág. 122.

Y por su parte el Código Fiscal de la Federación en su artículo 72, señala como obligación para los funcionarios y empleados públicos denunciar las infracciones fiscales.<sup>188</sup>

### **Responsabilidad Penal.**

El Registrador está sujeto a las penas económicas y corporales establecidas en el Código Penal para el Distrito Federal, pues en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos.

El Registrador puede cometer delitos del orden común y fiscales:

- a) Del orden común encontramos, abuso de autoridad, ejercicio indebido de servidor público, coalición de servidores públicos, uso indebido de atribuciones y facultades, tráfico de influencias, enriquecimiento ilícito, fraude, falsificación de documentos o de sellos;
- b) Delitos fiscales, deben ser siempre dolosos.

## **4. TENDENCIAS DE ORGANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.**

En el Derecho Comparado puede establecerse un doble grupos de sistemas:

- a) Clásico de Descentralización, coincidiendo con las cabezas de partido o con los ayuntamientos, como los Sistemas de España, México, Alemania, Francia, Suizo;
- y

---

<sup>188</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op.cit., pág.124.

b) Registro Central, con un Registrador único, aunque con ciertas delegaciones, que rige en Australia y en los países orientados en el acta de Torrens. El Sistema Inglés en cierto modo es intermedio, aunque se acerca más al australiano, pues no llega a la descentralización por partido, sino por condados, pero tampoco existe un Registrador único.

Al Registro español lo hemos fijado dentro del Sistema Clásico de descentralización, al hablar de la demarcación territorial en cada cabeza de partido. La existencia de la Dirección General de los Registros no desfigura el sentido descentralizado que tienen los Registros españoles, pues el funcionario que los sirve es soberano en sus decisiones, aunque plenamente responsable, incluso civilmente, de las mismas.<sup>189</sup>

La vinculación interna a la Dirección se deriva de la jerarquía, propia de toda organización administrativa, pero no por sistema de centralización funcional. En lo demás, el Sistema, dadas las circunstancias de su legislación y vida jurídica, nos parece el más oportuno, y no precisa aclaración ni modificación sustancial.<sup>190</sup>

En el caso de México, hablamos igualmente de un Sistema Clásico de descentralización, contando cada Estado con su respectivo Registro de la Propiedad.

Con la creación de los Lineamientos para la Modernización de los Registros del 2006 se busca la creación de un Registro Único, que consiste en homologar los distintos, aunque similares, sistemas que tiene cada Registro de la República Mexicana.

Algunos autores, hablan de otro tipo de organización, sobre una posible Unificación Mundial en lo referente a los Sistemas Registrales, pero no pasa, en el

---

<sup>189</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 302.

<sup>190</sup> Ibidem, pág. 303.

terreno de la práctica, de un ideal a conseguir por todas las dificultades que esto implicaría.

Partiendo de que se trata de Estados diferentes con su autonomía, sus costumbres, su idiosincrasia, sus concepciones políticas, sociales, económicas, jurídicas, que distancian a los países, los cuales solo admiten hechos jurídicos en la formulación de principios como los derechos del hombre.

Para lograr una posible Unificación Mundial, sería preciso llegar a puntos de contacto entre todos los Sistemas Registrales, ya que si todos ellos tienen el mismo origen provocado por necesidades comunes de protección patrimonial, hay que aceptar que la seguridad jurídica de los derechos y de la publicidad de los mismos es el punto de partida.

Las obras de codificación o los intentos de aplicar las mismas, han demostrado las tremendas dificultades a solucionar para su logro. En la actualidad, por el uso de las nuevas tecnologías, muchos opinan que ese sería un punto de contacto inicial.<sup>191</sup>

Sin embargo, se hace necesario precisar que la Unificación Mundial no puede venir de la mano de la informática, que ésta solo debe ser un elemento colaborador de la llevanza de los Registros, pero nunca sustitutiva de principios elementales como el de la seguridad jurídica o el de la publicidad.<sup>192</sup>

Admitir eso supondría convertir los Registros Jurídicos en Registros Administrativos, es decir, alterar el sentido de la publicidad, donde la situación publicada se sobrepone a la de la realidad jurídica para convertirla en publicidad noticia sin más efectos.

---

<sup>191</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, *op.cit.*, pág. 177.

<sup>192</sup> *Ibidem*, pág.178.



Otro tipo de Unificación sería la institucional, dentro de los Registros Administrativos o dentro de los Civiles, o incluso una tercera postura, conjuntamente ambos. Siguiendo con el propósito de Unificación Institucional, que podría llegar a un Registro conjunto y unido de personas y cosas.

Creo que el elemento unificador, en este caso, podría residir hipotéticamente, en la amplitud de la calificación, pues sólo puede edificarse una institución registral que garantice la seguridad del tráfico sin un poder calificador que deniegue, suspenda o impida la entrada en los Registros de actos que no estén conformes con las exigencias normativas de validez y eficacia.<sup>193</sup>

El problema estribaría en ver la conveniencia de la unificación institucional y en su importancia, no solo doctrinal, sino también por la eficacia del servicio. Piénsese que las razones de esta pretendida unificación estribarían mas en el desarrollo del crédito que en otras razones sustantivas.

Coincido con López Medel, cuando afirma que la enorme complejidad de este problema y quizá por eso le parece más crucial, dentro de la ciencia hipotecaria y de administración, el problema de la modernización del Registro como servicio público, que el de su Unificación Institucional, porque, además, solo podría llevarse ésta en la práctica legal y reglamentaria, cuando aquella idea, encaje solidamente en la doctrina y en la legislación.<sup>194</sup>

## **5. EL FUTURO DEL DERECHO REGISTRAL.**

A pesar de todos los avances tecnológicos, la verdadera revolución está aún por llegar: en breve se producirá la supresión total del papel como soporte

---

<sup>193</sup> CHICO Y ORTÍZ JOSÉ MARÍA, op.cit., pág. 179.

<sup>194</sup> LÓPEZ MEDEL JESÚS, op.cit., pág. 67.

esencial del archivo, transformando la forma de trabajar en las oficinas y ampliando las funciones potenciales de los Registros.

### **5.1 El Registro Digital.**

España es innovador en el uso de un tipo de Registro que es digital y gráfico. Actualmente en ese país hay siete Registros digitales y algo más de treinta gráficos.

Un Registro Digital<sup>195</sup> es aquél en el que todo se hace en formato digital y que funciona sobre la base de la firma electrónica del Registrador. Un Registro Digital es mejor que un Registro convencional por dos razones: la primera es que permite despachar documentos a mucha más velocidad; la segunda es que amplía el horizonte de las funciones del Registrador.

Trabajar en digital no sólo es cambiar el soporte que hasta ahora se empleaba, sino que supone un cambio radical en la forma de trabajar y en el funcionamiento de los Registros.

### **5.2 El Registro Gráfico.**

Un Registro es gráfico<sup>196</sup> cuando utiliza bases gráficas para desarrollar sus funciones.

Las bases gráficas son uno de los grandes puntos de explotación que tienen hoy los Registros. La descripción en papel, no es suficiente, pues no

---

<sup>195</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 06 de agosto de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), “Oscar Vázquez. Hacia el Registro Digital y gráfico”, en Revista Registradoras de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.34, julio-agosto 2006, pág. 14.

<sup>196</sup> Ibidem, pág. 17.

siempre permite identificar la finca de manera indubitada como sí hace la descripción cartográfica o fotográfica.

Uno de los mejores ejemplos de lo que puede ser el futuro de los Registros en España es el Registro de Tacoronte, es un Registro que ha tomado la iniciativa en materia de información asociada de tipo urbanístico y medioambiental y es pionero en el uso de la firma electrónica del Registrador.<sup>197</sup>

España esta aún en pleno proceso de cambio. Los Registros digitales que hoy en día existen no están, ni mucho menos, al final del camino, sino en un estadio intermedio de desarrollo.

Para México, el futuro es muy esperanzador, pero es responsabilidad del Gobierno promover los cambios legislativos que permitan avanzar en esa dirección de manera definitiva.

### **5.3 Folio Electrónico.**

Lo anterior quiere decir, que el Folio Registral no es suficiente, se ha quedado obsoleto. Hoy se espera de él que proporcione una precisa descripción cartográfica y fotográfica de la finca, información urbanística y medioambiental, limitaciones derivadas de la legislación especial protectora del dominio público o del patrimonio histórico y que exista interrelación entre el Registro de la Propiedad y el Mercantil, y entre ambos y el Registro Civil de las personas.

El folio papel, sencillamente, es incapaz de albergar toda esa información. Además, para que la fe pública del Registro se extendiera a estos datos sería necesaria su inscripción en masa, algo que las administraciones públicas no están

---

<sup>197</sup> MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), “Oscar Vázquez. Hacia el Registro Digital y gráfico”, op.cit., pág. 17.

en condiciones de acometer. La única forma de lograrlo es mediante mecanismos de vinculación de datos.

#### **5.4 Información Asociada.**

Lo anteriormente mencionado, en realidad no sólo es vincular datos, sino que estamos ante un nuevo concepto: la información asociada.<sup>198</sup>

Lo que ahora se persigue es que, desde el Registro de la Propiedad, se pueda dar información procedente de Registros ajenos, como los urbanísticos o medioambientales, dependientes de otras administraciones. La idea es que estos Registros estén intercomunicados casi en tiempo real con el Registro de la Propiedad de cara a que las actualizaciones que en ellos se produzcan diariamente tengan también reflejo en éste. Esto sólo es posible funcionando en digital y en gráfico.

Al proporcionar Información Asociada, no damos fe del contenido de otros Registros, algo que es responsabilidad de la Administración competente. Lo que hacemos es informar de hechos que las administraciones hacen público para beneficio del interés general.

Y todo esto, no porque estas circunstancias consten en la inscripción registral, sino porque las .administraciones responsables de estos datos deciden hacerlos públicos a través del Registro de la Propiedad.

#### **5.5 Eurohipoteca.**

---

<sup>198</sup> MIGUEL SILVESTRE JOSÉ ANTONIO (ed.), “Oscar Vázquez. Hacia el Registro Digital y gráfico”, op.cit., pág. 17.

En el 3er. Congreso de Registradores de España celebrado en Granada, el 1 de noviembre de 2006 se concluyó que el derecho real de hipoteca es en España la garantía que ofrece una mayor seguridad al acreedor y, en contrapartida a esa seguridad, unas mejores condiciones en tipos de interés y plazos para el deudor. Desde dicha situación, el derecho de hipoteca y el mercado hipotecario, se encuentran preparados para adaptarse dando respuesta a las nuevas necesidades que puedan plantearse, tanto desde el punto de vista jurídico, económico y social, como desde la perspectiva de la incorporación de los principios derivados de la Administración electrónica. Toda reforma que se aborde debe de intentar que la figura no se desnaturalice con pérdida de su efectividad.<sup>199</sup>

Se detecta, en medios universitarios especialmente, un acierta ilusión por una hipoteca general para toda Europa, que no viniese por la vía de armonización de los Derechos nacionales de los Estados miembros, sino por una regulación general, preferentemente por un Reglamento Comunitario. A grandes rasgos, esa hipoteca estaría inspirada en la *Schuldbrief* o la *Grundschuld* de los Sistemas Germánicos, y sería una hipoteca constituida en favor de un acreedor determinado, pero independiente del crédito, de manera que pudiese cubrir, sin perder su rango, futuros e indeterminados créditos de ese acreedor, o incluso de otros acreedores a los que el primero cediese su derecho de garantía.<sup>200</sup>

Se habla de una “eurohipoteca”, pero quizá el mayor atractivo que todos los autores encuentran en esta figura es que sea la Unificación del Derecho Europeo en esa materia y la facilitación del crédito transfronterizo.

Todos los anteriores tópicos son proyectos abiertos para el debate de puntos de actualidad en, materia jurídica y registral. Son asuntos de interés actual

---

<sup>199</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 08 de agosto de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSE ANTONIO (ed.), “3er Congreso de Registradores de España”, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.35, septiembre-octubre 2006, pág. 44.

<sup>200</sup> Idem.

que se deben discutir en torno a un grupo de expertos independientes y ante un auditorio que puede intervenir en la discusión.

Por lo que es fundamental, crear espacios para que cuenten con la participación de prestigiosos ponentes del mundo económico y académico, como lo es el nacimiento del Foro Hipotecario organizado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.<sup>201</sup>

O bien como en la 5ª Asamblea General de la Asociación Europea de Registradores de la propiedad (ELRA), donde participaron las organizaciones miembros y representantes de otros países, interesados en el fortalecimiento del conocimiento mutuo entre los diferentes Sistemas Regístrales de la unión, a defensa de los aspectos jurídicos vinculados a la inscripción en el registro, la cooperación ante las instituciones comunitarias en el mercado hipotecario paneuropeo y la protección medioambiental, y el asesoramiento de aquellos países en vías de desarrollo que necesiten crear instituciones de derecho registral fiables.<sup>202</sup>

La idea es avanzar hacia el futuro por medio de reformas, sin poner en riesgo lo logrado, y en el caso de España, sin debilitar un sistema que es modelo en el mundo y esta siendo exportado como uno de los más perfectos y precisos del Derecho Comparado.

Visto este planteamiento desde la realidad mexicana, alcanzar este nivel de desarrollo no resulta nada fácil. Sin embargo, gracias al Programa para la Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad, para el ejercicio fiscal de 2007 y las reformas realizadas al Reglamento del Registro se ha dado el primer paso hacia la modernización, al implementar un Sistema Registral único y dejando

---

<sup>201</sup> <http://www.registradores.org/principal/indexx.jsp>. Fecha de consulta 08 de agosto de 2007. MIGUEL SILVESTRE JOSE ANTONIO (ed.), “*El nacimiento del Foro Hipotecario*”, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.39, mayo-junio 2007, pág. 20.

<sup>202</sup> Ibidem, pág. 24.

atrás tantos Sistemas Registrales como Estados integran nuestra República Federal.

## **6. ELEMENTOS APORTABLES DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL HACIA EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.**

Sin duda, ambos Sistemas son muy parecidos, lo importante en nuestro estudio es tomar los puntos más sobresaliente del Sistema Registral Español que puedan ser aplicados en nuestro país, a fin de de perfeccionarlo, siempre teniendo en mente que el Registro de la Propiedad fue creado para procurar la seguridad jurídica patrimonial.

### **Autonomía Registral.**

Como hemos señalado anteriormente, en nuestro país el Registro de la Propiedad es una institución dependiente del Poder Ejecutivo, y en España, al contrario, cuenta con personalidad y patrimonio jurídico propio, es un sistema privatizado con autofinanciamiento.

En México, el financiamiento de los Registros proviene de la Administración Pública y es en gran parte utilizado para solventar gastos de la misma administración, ocasionando con ello un abandono del propio Registro y su constante deterioro.

Consideramos que sería un punto aplicable a nuestro Sistema Registral, convirtiendo al Registro de la Propiedad una institución con personalidad y patrimonio propio, es decir, con autofinanciamiento para invertir todo el dinero recaudado por el propio Registro en infraestructura necesaria para su modernización y con ello alcanzar mejores niveles de eficacia.

Siendo indudable que nuestro país sufre de mayores retos a vencer como que el Registro no responde a la celeridad y volumen del tráfico jurídico inmobiliario actual provocado por el desarrollo económico, político y social; hay falta de recursos económicos, escaso personal capacitado, inadecuada organización, trastornos e indecisiones políticas que atrasan el inicio de la modernización para tales causas crear un ente autónomo registral, con personalidad y patrimonio propio.<sup>203</sup>

### **Aplicación de nueva tecnología.**

El Sistema Español ha sido país pionero en el uso de tecnología, mientras que México ha ido avanzado con lentitud en comparación. Consideramos que sería un gran avance en nuestro país el uso e integración de nuevas tecnologías, fortaleciendo un crecimiento económico a través de la reducción del tiempo en el proceso registral y del fortalecimiento de la certidumbre jurídica en lo que a inmuebles se refiere.

Al sugerir el mejoramiento de los sistemas de información en nuestro país no hay que olvidar las características funcionales que se deben cubrir, como son: fortalecer la seguridad jurídica, garantizar el cumplimiento de los principios registrales, verificación automática de los procesos, procurar la seguridad física y lógica del servicio, internet, consultas, seguridad de acceso, manejo de grandes volúmenes de transacciones, servicios a clientes registrados y al público en general, soporte a los procesos, apoyar totalmente a los procesos registrales, plan de recuperación en caso de desastre, infraestructura, base de datos y comunicaciones.<sup>204</sup>

---

<sup>203</sup> ESCOBAR FORNOS IVÁN, *Derecho Registral Comparado*, 2ª.ed., Ed. Hispamer, Managua, Nicaragua, 2001, pág.23.

<sup>204</sup> <http://www.conafovi.gob.mx/RPP/Bibliografia.html>. Fecha de consulta 22 de agosto de 2007.



Además, se sugiere que cuente con servicios que integren la información territorial registral, catastral, demográfica, de características del suelo, ecológica, de recursos naturales, de desarrollo urbano y de otros aspectos, para atender necesidades de los particulares, de las instituciones de investigación y de los gobiernos.

Esperemos que las recientes inversiones hechas al Sistema Registral Mexicano, no se utilicen con otros fines, y si se inviertan en mejorar la infraestructura de todos los Registros Públicos de la Propiedad. Para lo cual, deben existir diversas medidas de seguridad que impidan el uso inadecuado de la inversión económica que se realiza.

### **Profesionalización.**

A pesar de lo hasta aquí expuesto, no debe olvidarse que, si bien son muy importantes los procedimientos electrónicos, estos no son una panacea, resultando necesario dar prioridad al renglón de inversión en capital humano, racional empleo de la fuerza de trabajo y en la justa y adecuada distribución de la misma. Por lo tanto, sigue siendo urgente capacitar al personal en razón de que el uso de computadoras, fax, es simplemente un apoyo para que quienes integren la institución pongan en juego sus altos índices de eficacia, para así lograr un óptimo nivel de rendimiento en todos los órdenes.<sup>205</sup>

La función registral requiere de la especialización profesional de Registradores y administradores, quienes en forma permanente deben actualizarse en los conceptos jurídicos, administrativos y tecnológicos, a fin de prestar servicios de excelencia apegados a la legalidad, resultantes de la debida interpretación jurídica de las situaciones planteadas en las solicitudes y de la estricta observancia de los principios registrales.

---

<sup>205</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, op.cit., pág. 71.

Solo personal con preparación profesional especializada y capacitación, actualización y entrenamiento jurídico en materia registral, puede realizar estas funciones y garantizar la seguridad jurídica de las inscripciones.

Igualmente es indispensable contar, de manera permanente y con un enfoque profesional, con esquemas de formación acordes con las necesidades del servicio, pero que garanticen a funcionarios y empleados del Registro el desarrollo profesional al que aspiran.

En este contexto, la profesionalización registral habrá de entenderse como el proceso a través del cual la función desempeñada por los servidores públicos adscritos al Registro Público de la Propiedad, deberá ser eficiente y de calidad, como consecuencia del cumplimiento del perfil requerido y de las competencias necesarias por parte del personal.

### **Medios de control.**

En la mayoría de los casos, los problemas no devienen por carencia de preceptos jurídicos adecuados, sino, mas bien, por incumplimiento, desden o defectuosa aplicación de los ya existentes.

Lo importante es proveer al aparato jurídico de los medios idóneos para que su función no se vea entorpecida y obstaculizada por la insuficiencia de los elementos técnicos, materiales y humanos.<sup>206</sup>

Por lo que, también se requiere urgentemente en nuestro país de la creación de medios de control y de vigilancia, como la Dirección General de Registros y del Notariado, y como del Colegio de Registradores utilizados en

---

<sup>206</sup> COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, op.cit., pág.74.

España; que cuentan con la independencia suficiente para velar por el Sistema Registral Español.

### **Crecimiento económico.**

Desde un punto de vista económico, es esencial entender que la utilidad de los productos registrales para las empresas, para todas, pero singularmente para las crediticias, y en general para los diferentes agentes económicos depende de cual sea el valor que les otorguen los jueces.

El motivo reside en que la contratación privada sólo se basará en la información registral si, en caso de litigio, los jueces respaldan los pronunciamientos registrales, especialmente a los que despejan titularidades y cargas, pues, de lo contrario, el mercado atenderá a otros elementos a los que los jueces concedan mayor valor probatorio.

Si se produce tal respaldo, como se realiza en España, redundará en una disminución de la litigiosidad, con el subsiguiente ahorro transaccional, dadas las diferencias de costes entre el proceso de inscripción y el de litigación.<sup>207</sup>

### **Constante Actualización.**

En el caso de España, existe una constante actualización de la materia registral, ya sea través del Colegio de Registradores, ya sea asistiendo a conferencias, o por la investigación realizada gracias a revistas relevantes, como son la Revista Crítica de Derecho Registral y la Revista Registradores, las cuales impulsan el reconocimiento de casos exitosos y promueven la difusión de las

---

<sup>207</sup> MÉNDEZ GONZÁLEZ FERNANDO P., op.cit., pág. 579.

experiencias positivas y negativas del proceso de modernización, compartiendo bases de conocimientos, foros de discusión, lecciones aprendidas, entre otras.

Consideramos que para México es fundamental aplicar ese tipo de medidas para procurar una constante actualización. Así como, establecer convenios de coordinación y de intercambio de información con las instituciones y dependencias estatales y federales que tengan a su cargo la administración de catastros o registros inmobiliarios, establecer convenios de servicios con los usuarios institucionales, notarios y particulares que participan en el mercado inmobiliario.

## **CONCLUSIONES**

Con base en el desarrollo del presente trabajo se ha podido llegar a concluir la factibilidad del perfeccionamiento de los Sistemas Registrales en general, siempre procurando el desarrollo de la publicidad y la seguridad jurídica.

Pormenorizando en el estudio que nos compete, debemos contextualizarnos en los Sistemas Registrales de España y México, los cuales por sus particularidades, pueden ser recíprocamente aportadores y beneficiarios de los contenidos específicos de cada uno de ellos, y a continuación se postulan una serie de medidas en orden a dotar al mercado inmobiliario, principalmente al mexicano, de la seguridad y transparencia que cualquier mercado requiere en la actualidad.

1.- Ante un desmesurado desarrollo técnico y tecnológico, a la par de un intrincado panorama social, el Derecho no podía permanecer ajeno, y ha originando a su vez el surgimiento de nuevos campos jurídicos, entre éstos se encuentra sin duda, el Derecho Registral, rama jurídica de añeja tradición en España y México.

Ha sido nuestra preocupación a lo largo de este estudio, el desarrollo de la materia registral, rama jurídica novedosa que cuenta con un vasto y especializado campo de acción, propio y autónomo; que ha sido herramienta indispensable para garantizar la propiedad, la posesión y los gravámenes.

En vista de lo antes mencionado, es nuestra propuesta principal el fomento de la cultura registral en ambos países, punto de partida para la modernización del Registro.

Proponemos la revalorización del mercado inmobiliario, de los bienes que lo integran; revalorización que, a su vez, supone la transformación en ver, reflejar y mostrar como la sociedad, desde un punto de vista jurídico, tributario o social, se

interese por el Registro y hacer de él un medio de cumplimiento y de cooperación para sus fines.

Como menciona Colín Sánchez en su obra, lo importante es arrancar de una sólida base de sustentación y edificar, con una clara visión de la armonía del conjunto, crear, no destruir, reformar, no deformar, emplazar y no desplazar el auténtico sentido de lo necesario, de lo verdadero, de lo adecuado, de lo justo y de lo oportuno.

**2.** Lamentablemente en México el Registro ha perdido veracidad, por lo que la gente no cree en él, considerándolo un obstáculo en vez de un medio de protección para su patrimonio; a pesar de haber absorbido con inusual agilidad todo el crecimiento tan extraordinario de la contratación inmobiliaria de los últimos años.

Sin embargo, no es suficiente la celeridad en el Registro, lo que realmente se requiere para ganarse la confianza de la gente y fomentar de esta forma la cultura registral, es eficiencia y eficacia.

Nuestro estudio tiene el propósito de promover que estas instituciones sean organismos eficientes y eficaces en el cumplimiento de la función que tienen asignada: ofrecer seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros.

Pretendemos gozar de un buen sistema de publicidad registral, uno que garantice al que confía en él la titularidad de los derechos que publica, en términos de exactitud e integridad; de tal manera que se pueda predicar plena coincidencia entre lo que ocurre en el tráfico jurídico y lo que se publica, ya sea en términos reales y en términos estrictamente jurídicos.

Así, los Sistemas Registrales deben cumplir con su función: favorecer el crecimiento económico, el bienestar público y la paz social, mediante la publicidad de los derechos reales susceptibles de inscripción y de las transacciones respecto de los mismos, así como los principios a los que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado posible de eficiencia y eficacia.

El fin último que tratamos de obtener a través de la eficiencia y eficacia de los Sistemas Registrales es garantizar la seguridad jurídica, minimizar el riesgo de las operaciones con inmuebles, ofrecer los servicios registrales que requieren los usuarios institucionales, para dar fluidez al mercado inmobiliario, proporcionar servicios oportunos y de calidad, así como establecer tarifas razonables para los servicios registrales.

3. Muchos se quejan en la actualidad del Sistema Registral, el problema es demasiadas veces que el legislador no tiene en cuenta los aspectos técnicos de una maquinaria tan compleja como el Registro de la Propiedad, en cuántas ocasiones se legisla sobre el Registro sin consultar la opinión doctrinal de los Registradores, y promulga leyes que resultan con demasiada frecuencia de imposible aplicación hipotecaria.

Por lo que nosotros proponemos crear un marco jurídico de acuerdo a las necesidades de nuestro país. Necesitando reformas de fondo, desde la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que apoyamos el proyecto que realizó recientemente el Partido Acción Nacional de reformar la Constitución en su artículo 73 que busca adicionar una fracción XXIX-N.

4- El Derecho ha sido el instrumento ordenador por antonomasia del acontecer humano, y en la actualidad, resulta ser la pieza fundamental para la realización del cambio social. En dicho cambio, una de las preocupaciones principales de la humanidad es la protección al medioambiente y el Registro en esta nueva era puede prestar servicio a la protección de nuestro planeta.

En España, se ha sabido aprovechar, aunque todavía hoy sólo en parte, la existencia de los Registros propiamente jurídicos, esto es, el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de Bienes Muebles y el Registro Mercantil, que, aunque nacieron con una finalidad concreta y ajena a las preocupaciones medioambientales, sí que ofrecen al legislador unas características idóneas para servir también con eficacia a la protección del medio ambiente.

En el caso de México, creemos necesaria dicha aplicación en nuestro país, creando una mayor conciencia social en lo referente a la protección ambiental, pero ya sea México o España, cualquier sistema de protección medioambiental que pretenda ser eficaz precisa articular un sistema de recogida y sistematización de la información pertinente, para, sobre la base del mismo, ejecutar las políticas de protección preventiva y conservación, explotación ordenada de recursos naturales, y adopción de medidas de restablecimiento y reparación cuando sean precisas.

Y por último, no debemos olvidar la posibilidad de configurar afecciones legales y registrales en materia medioambiental como hablar de una calificación medioambiental pertinente, o incluso imaginar la creación de un “impuesto ecológico”, con motivo de la construcción y explotación de instalaciones industriales o turísticas, cuyo pago o declaración fuera requisito previo para la inscripción de las mismas. O la imposición legal del deber de contratar seguros obligatorios de responsabilidad civil para el caso de siniestros medioambientales como en el caso de vertidos, contaminación e incendios.

**5.-** Uno de los grandes problemas en nuestro país es que el Registro no puede modernizarse principalmente porque es utilizado como un instrumento para el reparto de la riqueza o para la obtención de fondos para financiar otras actividades del Estado, fin cuya realización corresponde a la política fiscal de un país. En este sentido, hay que insistir en que el fin que el Registro persigue es el de tutelar los intereses privados de los ciudadanos, sin perjuicio de que, por la vía de la



colaboración, pueda ayudar a los diferentes sectores que integran la administración pública para el cumplimiento de sus objetivos.

En contraste, el Registro español se autofinancia, todos los gastos e inversiones que se generan son financiados con los derechos satisfechos por su utilización, derechos que van destinados íntegramente al sistema. De este modo, se acentúa el carácter profesional o empresarial de la actividad registral.

Este principio de autofinanciación se está abriendo paso en los trabajos recientes de organismos internacionales en relación con el establecimiento de sistemas en países en transición y congresos registrales.

Así, el documento sobre “Beneficios Económicos y Sociales de una buena administración del suelo” de la ONU/CEE recomienda un sistema autofinanciado de Registro para los países en vías de transición. Entre otros motivos, porque se observa que el ingreso de los derechos del Registro en el sistema presupuestario general tiende a degenerar en una rápida obsolescencia de los sistemas y en una generalización de la carencia de medios y atrasos.

Por estas razones considero que el Registro en México debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomos, toda vez que tiene fines propios, así como posibilidades de un patrimonio autosuficiente e independiente de la organización centralizada del Distrito Federal y de las Entidades Federativas.

La otra opción consiste en realizar la financiación del sistema con cargo al presupuesto o en un régimen mixto. Es decir, fortalecer el Registro por medio de su transformación en un organismo descentralizado de la administración pública local, con autonomía técnica, jurídica y financiera, pero sujeto a las directrices, planes y programas de los gobiernos locales, así como a la vigilancia de los órganos estatales de control, servicios complementarios que generan ingresos adicionales que se canalicen a la institución.

La cuestión a vencer, lo constituye la necesidad de que el Registro debe ser una institución autónoma desde el punto de vista funcional como económico, por virtud del cual, todos los ingresos que por concepto de derechos, genera el Registro, deben dedicarse totalmente, al sostenimiento del propio Registro, para que mejore los servicios que presta.

**6.** La era de la tecnología informática está aquí para quedarse. La disyuntiva se plantea con total dramatismo: adaptarse o morir.

En México, proponemos poner en marcha el uso de los más adelantados logros cibernéticos, un factor determinante para el avance de la institución registral, a fin de lograr la prestación de un servicio registral eficiente, seguro y dinámico, con lo que el progreso de la institución quedará asegurado.

Considero conveniente tomar a España como modelo en lo que a avances tecnológicos se refiere, como los llamados FLOTI, FLEI y Geobase. Lo cual se traduce en la presentación telemática de documentos notariales, haciendo de los Registros oficinas abiertas 24 horas al día durante 365 días al año.

La clave está en que las tecnologías de la información, al abaratar el coste del transporte de datos y su conservación, vencen la desinformación y, junto con la actuación compulsiva del Estado, fundamentan la confianza, por lo que facilitan la coordinación de los intereses comunes, y, por tanto, la realización de los intercambios, base del crecimiento y del bienestar.

**7.-** A pesar de creer que la tecnología es la panacea a muchos de los problemas en el Registro y de que se vislumbra un futuro sin libros en él, es fundamental entender que en el caso de los Registros de la Propiedad, existe una razón de peso para que la llevanza de los libros por medios informáticos no haya supuesto la desaparición de los tomos físicos. Y es que éstos poseen una peculiaridad que les falta a sus réplicas digitalizadas: sólo la firma de los

Registradores convierte el folio registral en un documento público, y las reproducciones que de él puedan hacerse carecen de esta condición, de la misma manera que la fotocopia de una escritura pública es un mero documento privado.

Si hay algo que las nuevas tecnologías han demostrado es que el soporte informático, con todas sus virtudes, es mucho más vulnerable que los métodos de documentación tradicionales.

El deseo del legislador de lograr la armonía de la fe pública en sus distintos ámbitos puede acabar creando un caos hasta ahora inexistente. Para evitarlo proponemos, mantener a un viejo y leal aliado: el libro de papel, cuyas páginas, por extraño que parezca, todavía tienen mucho que decir en esta era digital.

La necesidad de compaginar los documentos electrónicos con duplicados tangibles se debe no sólo al mayor riesgo de pérdida accidental, sino a que su contenido puede ser alterado con más facilidad por terceros.

Como señala la ARL, Association of Research Libraries, mientras no haya depósitos digitales fiables, el concepto de preservación digital no tiene sentido.

**8.** La especialidad y la actualización, constituyen dos pilares indiscutibles para lograr el firme progreso del campo normativo respecto a la materia registral, y debe ser el jurista especializado y actualizado: el Registrador, quien encarne esta labor.

Lo que proponemos es un servicio profesional de la carrera registral que incluya la remuneración adecuada, profesionalización, actualización permanente, plan de carrera y estabilidad laboral. Así como implantar procesos de certificación, capacitación y evaluación con base en resultados.

A través de un riguroso y fiable control de legalidad de los derechos que pretenden entrar en el Registro obtendremos que las inscripciones registrales gocen de fuertes efectos legales y de gran valor probatorio en caso de litigio, lo que reduce los costes de transacción futuros.

Obviamente, para que el control de entrada, la calificación, sea creíble para el mercado, es imprescindible que quienes realizan el control sean independientes, tanto de quienes desean obtener la inscripción de un derecho a su favor como de quienes tienen interés en impedir que tal inscripción se produzca. Sin independencia, y la consiguiente responsabilidad, legal y efectiva del Registrador no es posible la confianza en el Sistema Registral.

**9.** En el contexto de la Administración Pública comparada, se afirma que la obsolencia o burocratismo en la operación registral puede deprimir el tráfico inmobiliario y con ello desalentar severamente las inversiones o diferir los proyectos de desarrollo industrial, comercial o de vivienda de un país.

Es por eso que proponemos impulsar significativamente nuestro sistema registral, al establecer numerosos acuerdos para lograr la más amplia interrelación jurídica e informática de sus Registros Públicos con las autoridades judiciales tributarias, catastrales o de vivienda y urbanización.

De ahí, que también estemos a favor de la creciente unificación de los Registros Públicos, buscando superar las múltiples dificultades y limitantes que han ocasionado la dispersión normativa y funcional.

Cabe hacer notar que como parte del proceso de modernización, la vinculación del Registro de la Propiedad con el catastro y otros organismos que incidan en el uso de información referida a una finca, requiere de un proceso de conciliación técnica y jurídica de todas las partes involucradas, así como de inversiones significativas, solo por mencionar algunos retos, con la finalidad de

lograr un vínculo eficaz y eficiente, para que los derechos de propiedad sean consistentes, pudiendo crear un grupo multidisciplinario permanente a cargo de la búsqueda de las mejores soluciones y la actualización.

**10.-** Para promover el óptimo crecimiento de la economía debemos buscar promover inversiones eficientes, disminuir el riesgo para los acreedores hipotecarios, así como los costos de tramitación y ejecución hipotecarias en su caso, lo que, a su vez, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias y facilita la realización de transacciones en apoyo al crecimiento económico.

Entre algunas de las medidas que proponemos esta la de facilitar la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles, asegurando su recuperación y reduciendo el costo de las transacciones inmobiliarias. Lo cual elimina los costos de averiguación, seguro, litigiosidad, incertidumbre y las controversias sobre la propiedad.

**11.-** Para la modernización de las instituciones registrales instamos a la continua aplicación del Derecho Comparado. Éste es un proceso evolutivo que se inicia con un diagnóstico como punto de partida, que tiene el objetivo de analizar la situación actual y compararla con otros países y a partir del análisis y determinación de las brechas, definir el programa de trabajo respectivo, logrando la modernización del Registro de la Propiedad de manera progresiva.

Así, la modernización registral se nutrirá de las mejores prácticas internacionales y de las opiniones de expertos y usuarios, gracias a un constante estudio de los problemas registrales, por lo cual debemos tomar en cuenta las experiencias exitosas de modernización que se han logrado en el extranjero.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ALTAVA LAVALL, Manuel Guillermo. *Lecciones de derecho comparado*, Castello de la Plana: universitat Jaume, 2003.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. *Derecho inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, 1986.

BALLUGERA GÓMEZ, Carlos. *Casos prácticos: seminario registral del país vasco*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de estudios registrales, Madrid, 2000.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Ed. Porrúa, México, 2004.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*, Ed. Porrúa, México, 1999.

CHICO Y ORTÍZ, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 3ª.ed., Tomo I, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994.

DIEZ PICAZO, Luis y GULLON, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*, Tomo III, 7ª. ed., 1ª reim, Ed. Tecnos, Madrid, España, 2002.

ESCOBAR FORNOS, Iván. *Derecho Registral Comparado*, 2ª.ed., Ed. Hispamer, Managua, Nicaragua, 2001.

ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis. *Derecho Registral*, Grupo Editorial Universitario, México, 2001.

GALLEGO HIGUERAS, Gonzalo F. *Código de derecho informático y de las nuevas tecnologías*, Civitas, Madrid, España, 2002.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario registral o hipotecario*, Civitas, Madrid, 1988.

GONZÁLEZ GUTIERREZ, Francisco. *Formularios de derechos reales y registro de la propiedad*, Comares, Granada, 1993.

GONZÁLEZ SERRANO, Alfredo. *Curso introductorio de derecho registral inmobiliario*, Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 1991.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Derecho inmobiliario registral*, Bosch, Barcelona, 1984.

LÓPEZ MEDEL, Jesús. *Teoría del registro de la propiedad como servicio público*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, Madrid, 1991.

MARÍN PÉREZ, Pascual. *Introducción al Derecho Registral*, Ed. Revista de Derecho Privado S.A., Madrid, España, 1988.

MARTIN PASTOR, José. *La anotación como medida cautelar y el registro: conforme a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil*, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000.

MEORO, M. Clemente. *Derecho civil: Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant Lo Blanch, España, 2001.

MOISSET DE ESPANES, Luis. *Publicidad Registral*, 3ª ed., Ed. Zavalia, Buenos Aires, Argentina, 2003.

MONSERRAT, Antonio. *Derecho Inmobiliario registral*, Civitas, Madrid, 2000.

MORENO QUESADA, Bernardo. *Derechos reales y registral inmobiliario*, Valencia Tirant lo Blanch, 1999.

NAVAS, Raúl Francisco. *Garantías y derecho registral: acciones y excepciones*, Ed. Oxford, México, 2002.

PEGORARO, Lucio y RINELLA Angelo. *Introducción al derecho público comparado*, 1ª.ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2006.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*, 8ª.ed., Ed. Porrúa, México, 2003.

PÉREZ LASALA, José Luis. *Derecho Inmobiliario Registral, su desarrollo en los países latinoamericanos*, Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1965.

PIZORUSSO, Alessandro. *Curso de Derecho Comparado*, Ed. Ariel, México, 1988.

ROBLES VELASCO, Luis Mariano. *La pluridad hipotecaria y el principio de prioridad: prior tempore, potior iure*, Colegio de Registradores de Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2004.

ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1999.

*Instituciones de Derecho Hipotecario*, Tomo I, 2ª ed., Bosch, Barcelona, España, 1947.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los contratos civiles: teoría general del contrato, contratos en especial, registro público de la propiedad*, Ed. Porrúa, México, 2004.

SARFATTI, Mario. *Introducción al estudio del Derecho Comparado*, Ed. Imprenta Universitaria, Publicaciones de la Escuela Nacional de Jurisprudencia, México, 1945.

SIRVENT GUTIÉRREZ, Consuelo. *Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, 4ª ed., Ed. Porrúa, México, 2003.

TAPIA RAMÍREZ, Javier. *Bienes: derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad*, Ed. Porrúa, México, 2004.

VERGOTTINI, Giuseppe De. *Derecho Constitucional Comparado*, 2ª ed., Ed. Espasa Calpe S.A., Madrid, 1983.

ZÁRATE, José Humberto, et.al. *Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, Ed. McGrawHill, México, 1998.

ZWEIRGET, Konrad y Kotz Hein. *Introducción al Derecho Comparado*, 1ª.ed., Ed. Oxford, México, 2002.

## **LEGISLACIÓN CONSULTADA.**

### **México.**

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Ed. Ediciones TITAN S.A. de C.V., México, 2007.

Código Civil para el Distrito Federal.

LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL D.F., Ed. SISTA S.A. de C.V., México, 2007.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL D.F., Ed. SISTA S.A. de C.V., México, 2007.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL D.F., Ed. SISTA S.A. de C.V., México, 2007.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

<http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=1&disp=71>. Fecha de consulta 08 de octubre de 2007.

Código Financiero del Distrito Federal.

<http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=16&disp=1369>. Fecha de consulta 02 de octubre de 2007.



## **España.**

Constitución Española de 1978.

[http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/25441-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/25441-ides-idweb.html). Fecha de consulta 18 de abril de 2007.

Ley Hipotecaria de España.

[http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/26396-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/26396-ides-idweb.html). Fecha de consulta 10 de mayo de 2007.

Reglamento Hipotecario de España.

[http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/26397-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/26397-ides-idweb.html). Fecha de consulta 11 de mayo de 2007.

Código Civil de España.

[http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/25299\\_2-ides-idweb.html#l2t8](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/25299_2-ides-idweb.html#l2t8). Fecha de consulta 15 de mayo de 2007.

## **HEMEROGRAFÍA.**

APARICIO SALOM, Javier, *“Las nuevas tecnologías: impulso de las transferencias internacionales de datos”*, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.36, noviembre-diciembre 2006, págs. 62 y 63.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P., *“Registro de la Propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario”*, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en España, Madrid, España, año LXXXIII, n.700, marzo-abril 2007, págs. 571-616.

MIGUEL SILVESTRE, José Antonio (ed.), *“3er Congreso de Registradores de España”*, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.35, septiembre-octubre 2006, págs. 39-49.

*Congreso stand, “Un Registro más próximo a los usuarios”*, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.35, septiembre-octubre 2006, pág. 54.

*“El nacimiento del Foro Hipotecario”*, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.39, mayo-junio 2007, pág. 20.

*“La calificación: una necesidad registral”*, en Revista Registradoras de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.33, mayo-junio 2006, págs. 4 y 5.

*“Oscar Vázquez. Hacia el Registro Digital y gráfico”*, en Revista Registradoras de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.34, julio-agosto 2006, págs. 14-18.

*Panorama internacional, “El Colegio de Registradores, en la conferencia internacional de países líderes en transmisión electrónica de propiedades”*, en Revista Registradores de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.39, mayo-junio 2007, pág. 42.

*“Registradoras, una “anomalía” histórica”*, en Revista Registradoras de España, Colegio de Registradores, España, III época, n.38, marzo-abril 2007, págs. 4 y 5.

### **DIRECCIONES CONSULTADAS EN INTERNET.**

[http://www.060.es/te\\_ayudamos\\_a/legislacion/disposiciones/25441-ides-idweb.html](http://www.060.es/te_ayudamos_a/legislacion/disposiciones/25441-ides-idweb.html). Fecha de consulta 18 de abril de 2007.

<http://www.conafovi.gob.mx>. Fecha de consulta 15 de agosto de 2007.

<http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=16&disp=1369>. Fecha de consulta 02 de octubre de 2007.

<http://www.mjusticia.es>. Fecha de consulta 05 de julio de 2007.

[http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/APC/SEGOB/Lineamientos/2007/06032007\(1\).pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Federal/PE/APF/APC/SEGOB/Lineamientos/2007/06032007(1).pdf). Fecha de consulta 03 de mayo de 2007.

<http://www.registradores.org>. Fecha de consulta 08 de agosto de 2007.