



UNIVERSIDAD  
DON VASCO, A.C.

**UNIVERSIDAD DON VASCO, A. C.**  
INCORPORADA A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
CLAVE 8727-09, ACUERDO No. 218/95



URUAPAN  
MICHOACÁN

## **ESCUELA DE DERECHO**

**“DEBE SER OBLIGATORIO ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA O PRIVADA LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA QUE SE INSCRIBEN EN LA SECCIÓN DE VARIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MICHOACÁN, PARA OTORGAR SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR ANTE TERCEROS”**

# **T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**ABRAHAM SÁNCHEZ ROJAS**

**ASESOR: LIC. JUAN CARLOS CHÁVEZ PULIDO**

**URUAPAN, MICHOACÁN.**

**FEBRERO DE 2013.**



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  
DON VASCO, A.C.



URUAPAN  
MICHOACÁN

**AUTORIZACIÓN PARA IMPRESIÓN DE TRABAJO ESCRITO**

CIUDADANO  
M.C. RAMIRO JESÚS SANDOVAL,  
DIRECTOR GENERAL DE INCORPORACIÓN Y  
REVALIDACIÓN DE ESTUDIOS,  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO,  
P R E S E N T E:

Me permito informar a usted que el trabajo escrito:

**“DEBE SER OBLIGATORIO ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA O PRIVADA LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA QUE SE INSCRIBEN EN LA SECCIÓN DE VARIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MICHOACÁN, PARA OTORGAR SEGURIDAD JURÍDICA DEL COMPRADOR ANTE TERCEROS”**

Elaborado por:

**ABRAHAM                      SÁNCHEZ                      ROJAS**  
NOMBRE(S)                      APELLIDO PATERNO                      APELLIDO MATERNO


NÚMERO DE EXPEDIENTE: 404532411

ALUMNO(A) DE LA CARRERA DE: LICENCIADO(A) EN DERECHO.

Reúne los requisitos académicos para su impresión.

**“INTEGRACIÓN Y SUPERACIÓN”**  
URUAPAN, MICHOACÁN, FEBRERO 06 DE 2013.

  
LIC. JUAN CARLOS CHÁVEZ PULIDO  
ASESOR

  
LIC. FEDERICO JIMÉNEZ TEJERO  
DIRECTOR TÉCNICO



## Agradecimientos

El presente trabajo de tesis es el esfuerzo en el cual, participaron varias personas, leyendo, corrigiendo, opinando, dando su punto de vista, facilitándome material bibliográfico, exponiendo motivos, así como teniéndome paciencia durante el transcurso de su realización, dándome ánimo y acompañándome en cada momento en el que les pedía ayuda y consejos.

Agradezco al licenciado Federico Jiménez Tejero, Director de la escuela de Derecho, de quien tuve el honor de recibir la cátedra de derecho constitucional de quien aprendí a través de sus sabios consejos, tanto en grupo como en lo personal, que debemos ser personas de bien, agradecidas, estudiosas, sencillas y honestas. Gracias licenciado Federico Jiménez por brindarme la oportunidad de superación profesional en la que con orgullo digo es mi Institución educativa: *la Escuela de Derecho de la Universidad Don Vasco*.

Al licenciado Juan Carlos Chávez Pulido, quien fue mi asesor de tesis, por su gran ayuda profesional, por la confianza que depositó en mí, al creer y confiar en mi capacidad para desarrollar el presente trabajo de investigación, así como por su paciencia y dirección.

Al licenciado Felipe Martín Galván Murguía, quien fue mi revisor de tesis, realizando atinadas observaciones mediante las cuales hizo posible que desarrollara adecuadamente el trabajo de investigación que presento.

Al licenciado Humberto J. Negrete, quien fue mi coordinador de tesis, por su valiosa ayuda, sus consejos sobre cómo elegir mi tema, y por darme las herramientas necesarias para el arduo trabajo de investigación.

A todos y cada uno de los licenciados docentes que me impartieron cátedras durante los años de la carrera, quienes a través de sus magistrales conferencias me inculcaron el conocimiento de la amplia rama del derecho.

Gracias a mis queridos y apreciados amigos que durante la carrera conocí, con los cuales seguimos reuniéndonos hasta el día de hoy: Alejandra Juárez, Daniela Martínez y Kristel Velázquez.

A mi mamá, Eva Sánchez a quien amo y respeto.

A Francisco Vázquez por ser un buen padre y a mis hermanos: Silvia, Carlos, Sughey y Francisco por su apoyo y su cariño.

A Merari Rincón, Leticia Céspedes, Patricia Téllez, Ricardo Salgado, Aldo Pérez y Alberto Galinzoga por ser unos excelentes amigos y haberme apoyado durante la carrera, así como en el presente proyecto, mediante sus consejos y alentándome a seguir adelante.

A mis compañeros y amigos de trabajo: licenciadas Lolita Pérez y Teresa Bernal, al licenciado José Luis Caravez, quienes siempre me han brindado su apoyo y han estado al pendiente de mi formación profesional.

Agradezco especialmente a la licenciada Mónica Bautista Manzo, por ser una gran mujer, de quien a través de sus consejos aprendí a ser mejor cada día, así como a luchar por mis ideales y no dejarme caer tan fácilmente para seguir superándome en la vida.

Asimismo agradezco todo el apoyo, comprensión y paciencia que me ha brindado Edgar Castañeda, quien me ha enseñado a ser una mejor persona, así como a luchar arduamente para cumplir mis metas y objetivos en la vida.

## Dedicatoria

A Dios, por darme la vida y estar junto a mí en cada paso que doy, por iluminar mi mente y haber puesto en mi camino a todas aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

De igual manera, dedico este trabajo de tesis a mi institución académica: *Escuela de Derecho de la Universidad Don Vasco, A.C.*, de la cual con orgullo soy egresado.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	10
<b>Capítulo 1</b>	
<b>Antecedentes del Sistema Registral en México</b> .....	17
Introducción.....	17
1.1 México colonial.....	18
1.2 México independiente.....	22
1.3 México contemporáneo.....	23
1.4 El Registro Público en Michoacán.....	26
1.4.1 La tenencia de la tierra en el pueblo tarasco.....	26
1.4.1.1 Propiedad privada.....	28
1.4.1.2 Propiedad comunal.....	29
1.4.2 El aspecto registral en Michoacán durante la colonia.....	30
1.4.3 El aspecto registral en Michoacán en la reforma .....	31
1.4.4 El derecho registral en Michoacán de 1905 a la actualidad	33
Conclusión.....	36
<b>Capítulo 2</b>	
<b>Derecho Registral y el Registro Público de la Propiedad</b> .....	37
Introducción .....	37
2.1 Concepto de Derecho Registral.....	38
2.2 Concepto de Registro Público de la Propiedad.....	40
2.3 Concepto doctrinal de contrato.....	43
2.4 Concepto legal de contrato.....	44
2.5 Clasificación de los contratos.....	47
Conclusión.....	52
<b>Capítulo 3</b>	
<b>Contrato de compraventa</b> .....	53
Introducción.....	53
3.1 Concepto doctrinal .....	54
3.2 Concepto legal.....	56
3.3 Elementos de existencia.....	57
3.3.1 El consentimiento.....	57
3.3.2 El objeto.....	57
3.4 Elementos de validez.....	58
3.4.1 La capacidad.....	58
3.4.2 La forma.....	60



3.5 Perfeccionamiento.....	61
3.6 Efectos.....	62
3.6.1 Obligaciones del vendedor.....	62
3.6.2 Obligaciones del comprador.....	64
3.7 Traslación de dominio.....	64
3.8 Formalidad del contrato de compraventa de bien inmueble.....	67
3.9 Concepto de escritura y su división en públicas y privadas.....	68
3.9.1 Escritura privada.....	69
3.9.2 Escritura pública.....	72
3.10 Jurisprudencia.....	74
Conclusión.....	77

#### **Capítulo 4**

<b>La integración seccional del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán de Ocampo</b> .....	78
Introducción.....	78
4.1 Aspectos Generales.....	79
4.2 Sección de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca impuestos sobre aquellos.....	82
4.3 Sección de Hipotecas.....	83
4.4 Sección de arrendamientos.....	85
4.5 Sección de sentencias.....	86
4.6 Sección de varios.....	87
Conclusión.....	88

#### **Capítulo 5**

<b>Libro o sección de varios del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán de Ocampo</b> .....	89
Introducción.....	89
5.1 Libro o sección de varios.....	90
5.2 Integración y Funcionamiento de la sección de varios.....	93
5.3 Prelación de presentación de documentos ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado.....	96
Conclusión.....	98

#### **Capítulo 6**

<b>la deficiencia de la inscripción del contrato privado de compraventa en el Libro de Varios del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán de Ocampo para otorgar seguridad jurídica a las partes</b> .....	99
---	----

<b>Propuesta.....</b>	<b>107</b>
<b>Conclusión general.....</b>	<b>112</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>114</b>

## **Introducción.**

El derecho registral al igual que otros campos de la materia en nuestro país es muy poco estudiado y analizado por los estudiantes de nuestra carrera, es por ello que el presente trabajo está enfocado en esta área de gran importancia y trascendencia pública en la actualidad.

No se encontró en la lista de las tesis presentadas por la escuela de Derecho de la Universidad Don Vasco A.C., ningún trabajo de investigación que tenga relación con la que ahora se presenta, con lo que queda claramente confirmado lo expuesto en el párrafo que antecede en relación al limitado análisis e investigación en este tema.

Nada puede llegar a estudiarse sin antes conocer todo el aspecto histórico, el cual a través de los tiempos llega a crear las bases para su desarrollo y aplicación en nuestra vida, es aquí de donde partimos en esa búsqueda constante para determinar cómo se desarrolló la historia registral desde tiempos remotos y cómo ha ido evolucionando y adecuándose a las necesidades de las personas y asimismo cómo se ha adaptado a los lineamientos legales que regulan esta figura de gran importancia en nuestra sociedad, para la protección y seguridad jurídica

de uno de los bienes de mayor importancia que las personas valoran en su patrimonio: los bienes inmuebles

Debemos identificar cada una de las partes que integran el derecho registral en nuestro Estado, haciendo una minuciosa investigación, para poder concatenarlas y de esta manera entender la estructuración de nuestro sistema registral estatal y de esta manera conocer las funciones de estas partes que al unir las forman el todo de nuestro sistema registral.

Los actos sobre compraventa de bienes inmuebles que celebran los particulares entre sí con fines de lucro o no lucrativos siempre conllevan un efecto para las partes, mientras que para una de ellas representa una salida de un todo o parte de su patrimonio, para la otra se traduce en la incrementación de éste, pero esto es sólo el principio, toda vez que como ya tenemos conocimiento, los actos constitutivos que toda persona celebra, no se rigen solamente per se, pues al estar regidos por un sistema legal y que se denomina Derecho, se tiene que regular de igual manera por las distintas instituciones embestidas de poder para otorgar una seguridad jurídica, con la finalidad de poder regular ese orden legal entre las personas y los actos que celebran entre sí.

Enfocándonos en nuestro sistema en particular, debemos hacer la siguiente determinación: “los actos de compraventa de bienes inmuebles que celebran los particulares entre sí, cuya inscripción se realiza en la sección o libro de varios que es una de las partes que integran el sistema del Registro Público de la Propiedad en el Estado, cuya inscripción no constituye un efecto traslativo de dominio eficaz, ni administrativo, hablando registralmente; pero si constituye efectos de dar publicidad al acto celebrado ante terceros en caso de no cumplir con dicho contrato. Ahora bien, ¿Qué pasa cuando el titular del bien inmueble transmite a otra persona distinta a con la que celebró el contrato privado de compraventa y que registraron en el libro de varios de la antes mencionada institución?”, ¿Qué efectos produce dicho acto que celebraron las partes, respecto del bien inmueble y que se inscribió en el libro de varios?

En el aspecto personal, este tema de investigación es importante toda vez que como trabajador de una oficina registral, soy testigo ocular de situaciones que implican la problemática de las inscripciones de contratos privados de bienes inmuebles en la sección de varios y que dichas inscripciones conllevan a una incertidumbre jurídica respecto a los efectos que tiene dicha inscripción. Esto me hace reflexionar sobre la urgente necesidad que tiene el Honorable Congreso del Estado para que regule en un ámbito plenamente amplio esta figura, para que se les pueda otorgar de esta manera a las personas esa seguridad jurídica requerida.

En un aspecto profesional el seleccionar este tema para mi investigación es importante, toda vez que como estudiante de la licenciatura en Derecho me doy cuenta que nuestra legislación registral, aún y cuando el Honorable Congreso de Michoacán promulgó la actual Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, el trece de enero del año dos mil doce, no contempló en ninguno de sus artículos alguna regulación sobre el presente tema de investigación, con lo cual se llegó a la conclusión que dicha legislación no otorga una seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles, los cuales son una parte importante del patrimonio de las personas.

Es en este punto donde recae la importancia profesional, toda vez que siendo estudiante del derecho, me doy cuenta que nuestra legislación registral no ha previsto esta situación jurídica y que en la realidad conlleva a graves consecuencias y problemáticas, que día a día se presentan en el ámbito registral de nuestro Estado.

En el aspecto social, este tema es importante toda vez que a la sociedad debe dársele conocimiento de esta situación que nos afecta a todos por igual, ya que día a día se realizan cientos de contratos de compraventa de inmuebles y un porcentaje de ellos se enfoca a contratos privados que se inscriben sólo en la sección de varios, siendo en este punto donde se ven afectados en esa seguridad jurídica que la legislación en materia no contempla.

Nuestro objetivo general es que en el presente trabajo se va a analizar un aspecto en particular dentro del derecho registral, que a saber, es la inscripción del contrato privado de compraventa en el libro de varios, del Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado, cuya inscripción no tiene efectos de traslación de dominio eficaz, ni administrativa, hablando registralmente, sobre determinado bien inmueble; causando única y exclusivamente un efecto declarativo de publicidad sobre tal acto jurídico celebrado entre las partes.

Los objetivos particulares consisten en que una vez identificadas las partes que integran el sistema registral en el Estado, se procederá a describir sus funciones que al unirlas forman el todo de nuestro sistema registral, para de esta manera tener una noción más clara de las funciones de cada área, cuyo objetivo se enfoca a otorgar seguridad jurídica sobre los actos que celebran las partes, los cuales son susceptibles de inscripción, así como el efecto declarativo que otorga ante terceros el Registro Público de la Propiedad en el Estado a los actos que constituyen los particulares en relación a los bienes inmuebles al inscribir dichos actos.

Posteriormente, vamos a establecer las bases de nuestro estudio para determinar una solución a la problemática que representan los efectos que en la actualidad tienen estas inscripciones, tema de nuestro presente trabajo, para poder presentar nuestra propuesta correspondiente.

Una vez determinado lo que con antelación se ha mencionado, presentaré mi propuesta, la cual recae en la importancia de implementar tanto en la Ley del Registro Público de la Propiedad en el Estado, así como en su Reglamento, la protección por tiempo determinado sobre los actos constitutivos de los particulares sobre la compraventa de un bien inmueble, que se registra en la sección o libro de varios de dicha institución, para que las partes tengan la obligación de celebrar ante notario público dicho acto y posterior a ello el fedatario ordene su inscripción en la oficina registral, en la sección o libro de propiedad.

Lo anterior con el objetivo de que en ese término no proceda a su inscripción sobre el bien inmueble objeto del contrato de compraventa ningún otro movimiento traslativo de dominio que pueda perjudicar a terceros.

Si por una parte la inscripción de los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles en la sección de varios del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán no causa efectos traslativos de dominio eficaces, en un aspecto registral; luego entonces, tenemos la importancia de regular la sección de varios en relación a dichas inscripciones, para que dichos registros tengan un determinado término para que se realice la protocolización del contrato ante notario público creando de esta manera efectos traslativos de dominio eficaz procediendo su inscripción en la sección de títulos traslativos de dominio de los



inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre estos en dicha oficina registral.

Por último, analizaremos los aspectos generales de nuestro tema de investigación para llegar a un punto específico y particular, que a saber es nuestro principal objetivo. Enfocándonos al análisis y estudio minucioso de cada parte que integra nuestra investigación, para poder determinar las causas y efectos de las inscripciones de los contratos privados de compraventa de inmuebles en el libro de varios del Registro Público de la Propiedad del Estado, además de realizar una integración cronológica y concatenada de la información que se obtenga de las distintas fuentes de información y su descripción. Por último, se explicarán de una manera concreta y sencilla todos los aspectos que integran la presente investigación.

## **Capítulo 1**

### **Antecedentes del sistema registral en México.**

#### **Introducción.**

La historia nos narra los acontecimientos más relevantes e importantes de un aspecto de la vida que es de importancia para el hombre. Esta integración cronológica de sucesos en el ámbito registral nos va dando las herramientas necesarias para conocer desde un punto de vista ilustrativo cómo ha venido desarrollándose el derecho registral en nuestro país desde tiempos prehispánicos.

El patrimonio conceptualizado desde un punto de vista específico, como ese conjunto de bienes inmuebles de las personas, es uno de los elementos particulares que más atesora el ser humano desde tiempos remotos, es por ello que surgió la necesidad de crear una legislación que regulara todos los aspectos necesarios para la seguridad jurídica de su conservación ante terceras personas. Este aspecto ha tenido un desarrollo importante a través de la historia y es en este punto donde nos vamos a enfocar en el presente capítulo.

## 1.1 México colonial.

<sup>1</sup>Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlan, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

En lo que respecta a la hipoteca, los anteriores cuerpos de disposiciones, la consideraban como un "vicio" del inmueble, cuyo gravamen, era una fuente sin fin de fraudes, lo cual dio lugar a que la Corona española creara los oficios de hipotecas.

Los oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, en todas las ciudades y pueblos de la Nueva España, tenían la calidad de vendibles y renunciables, por lo tanto, eran pregonados y el importe de la venta era enviado a la Superintendencia General de la Real Hacienda, con el único fin de mitigar la difícil situación económica de la Corona.

---

<sup>1</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa. Octava Edición. México 2003. Pág. 23.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores (estos últimos actuaban en ausencia de los dos primeros) tenían los libros que fueran necesarios para llevar los registros por separado, de cada uno de los pueblos de su Distrito, para que se llevaran a cabo las anotaciones correspondientes se debían hacer por años, para que de esta manera fuera más fácil su consulta.

Cuando los bienes se ubicaban en distintos pueblos o distritos, el documento en que constara la hipoteca se registraba en cada uno de ellos. Este documento se tenía que presentar en original, o sea la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, salvo la excepción de pérdida o extravío, en dicho caso se presentaba una copia.

La anotación debía contener los siguientes elementos: <sup>2</sup>fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombres de los otorgantes y su vecindad. Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza, u otro tipo de gravamen, era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos.

---

<sup>2</sup>COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 23.

Para esos efectos, debían entenderse como bienes raíces los siguientes: casas, heredades y otros inherentes al suelo, censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravamen o constituyeran hipotecas.

Una vez que constaran correctamente los datos anteriores, se establecía en el instrumento presentado para registro, lo siguiente: <sup>3</sup>Tomada la razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al Folio tantos, en el día de hoy y concluirá con la fecha, la nota mencionada debía estar autorizada con la firma completa. Los jueces receptores firmarían con testigos de asistencia.

Para que fueran accesibles las consultas de los libros, se creó un libro índice, también conocido como “repertorio general”, el cual estaba organizado por orden alfabético. De forma consecutiva se consignaba el folio del registro referente a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara, de esta manera podría encontrarse la información de la hipoteca requerida por el interesado.

Los justicias receptores, anotadores y escribanos <sup>4</sup>quedarían obligados a llevar en un libro o en varios por separado, cada uno de los pueblos de su distrito, para las inscripciones, de manera tal que se advirtiera, con claridad y exactitud, el

---

<sup>3</sup>COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 23.

<sup>4</sup>IBÍDEM. Página 24.

lugar de ubicación de los bienes raíces y de las hipotecas. Asimismo, los asientos serían distribuidos por años con el fin de que pudieran advertirse las cargas o gravámenes. Si los bienes estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, en cada uno de ellos se registraba el instrumento en donde constara la hipoteca.

Para el caso de liberación de gravámenes constituidos sobre los bienes inmuebles, se consignaba al margen una nota en la que se estipulaba que la carga estaba extinta.

El 30 de junio de 1789 se mandó publicar en la Nueva España, la aprobación sobre las providencias que se tenían que adoptar para la creación de oficios de anotadores de hipotecas.

Posterior a los acontecimientos antes señalados, se tuvo que esperar hasta la llegada del México independiente, con la iniciación de su reforma liberal, para que se retomaran nuevas ideologías e instrumentos enfocados al ámbito registral, producto del sistema que se venía arrastrando desde la época colonial, y que fue dando origen a estas nuevas propuestas sobre actualización en esta materia.

## 1.2 México independiente.

La legislación positiva de España, las Leyes de Indias y los demás decretos, provisiones y cédulas reales, promulgados durante la Colonia, siguieron aplicándose en el México independiente, de acuerdo al *Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano*, del 18 de diciembre de 1822, que establecía que quedaban en vigor las leyes, órdenes y decretos promulgados con anterioridad en el territorio mexicano hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no tuvieran contradicción, tanto con el reglamento mencionado, así como con las leyes, órdenes y decretos que se emitieran con posterioridad, en base al resultado que pudiera surgir de la independencia, sin embargo, el resultado fue que se fueron creando y promulgando nuevas leyes y decretos que periódicamente deslindaron al derecho español del mexicano.

Desde los inicios de la independencia, el régimen político de la República Mexicana se desarrolló entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo fue el sistema establecido, la legislación registral fue local, cuando el régimen se constituyó en centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

<sup>5</sup>Constituido el país en República Centralista y siendo Presidente Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el Oficio de Hipotecas. Este ordenamiento se refería a la venta del oficio de hipotecas a particulares como "oficio vendible y enajenable".

### **1.3 México contemporáneo.**

Durante el siglo XIX surgieron diferentes proyectos de codificación, mismos que llegaron a su fin con la elaboración del Código de 1870. El trayecto que se siguió para la realización de este ordenamiento fue larga y de mucho esfuerzo para los que en el intervinieron.

<sup>6</sup>El primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas es el *Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829*, presentado al "Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la Comisión Encargada de Redactarlo", que reguló esta institución en el capítulo denominado "Del Registro de Hipotecas". Este proyecto no se aprobó por la legislatura estatal y por lo tanto no entró en vigor.

---

<sup>5</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa. Octava Edición. México 2003. Pág. 31.

<sup>6</sup>IBIDEM, Pág. 37.



Otro proyecto sobre Legislación Civil fue el Proyecto de Código Civil Mexicano Formado de Orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra, el cual originó controversia sobre si entró en vigor o no en su momento.

Por otro lado, tenemos que el 17 de diciembre de 1868, se aprobó el proyecto de Código Civil de Veracruz de la Llave, conocido también como "Código Corona".

El Código Civil del Estado de México, entró en vigor el 21 de junio de 1870, su capitulado siguió el mismo trayecto que los anteriores códigos, pero con la novedad de algunas disposiciones transitorias, que a continuación se describen: <sup>7</sup>El Título XX denominado "Del Registro Público", regula en su capítulo primero, específicamente en los artículos 2092 al 2097, las "Disposiciones Generales", en el segundo, del 2098 al 2103, "De los títulos sujetos a inscripción", en el tercero, del 2104 al 2116 "De las personas que deben o pueden requerir la inscripción", en el cuarto, del 2117 al 2129 "Del modo de hacer la inscripción", en el quinto, del 2130 al 2133 "De los efectos de la inscripción", en el sexto, del 2134 al 2138 "De la extinción de la inscripción", en el séptimo, del 2139 al 2148 "De la anotación preventiva", en el octavo, del 2149 al 2152 "De las sub-inscripciones" y en el noveno, del 2153 al 2162 "De la teneduría del registro".

---

<sup>7</sup>IBIDEM, Pág. 40.

Por otro lado, el Código Civil del Distrito Federal de 1870, fue el resultado de una serie de estudios realizados por distintas comisiones, pero cabe señalar que de este ordenamiento, intentó regular lo relativo al Registro Público de la Propiedad con una ley independiente al Código Civil, sin que se llevara a cabo la materialización de dicha intención.

Posteriormente a que la República se restauró, el Ministro Martínez de Castro formó una nueva comisión y fue así que, una vez revisado y aprobado por el Congreso de la Unión, este proyecto fue decretado el 8 de diciembre de 1870, y entró en vigor el 1º de marzo de 1871, bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

El 07 de abril de 1956 el congreso local aprobó bajo el gobierno del Ingeniero Salvador Sánchez Colín el primer Código Civil para el Estado de México y el 21 de mayo del mismo año, entró en vigor el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Debemos señalar que tanto en el Distrito Federal, así como en algunas entidades federativas, como Morelos, Tamaulipas, Aguascalientes y Michoacán, entre otras, consideraban necesario la centralización de la función registral, con la instalación de una oficina en la capital del estado y a cargo de un director de la

institución, con la finalidad de tener un mayor control sobre las funciones ejercidas al respecto.

A través del paso del tiempo, se han venido desarrollando una serie de desconcentraciones en lo que respecta a la instalación de una oficina central, como se menciona en el párrafo que antecede, pues las necesidades, en base a la ubicación de los inmuebles ha dado como resultado la creación de nuevas oficinas receptoras, así como delegacionales, que se establecen en los diversos territorios distritales que en su totalidad integran cada estado.

#### **1.4 El registro público en Michoacán.**

##### **1.4.1 La tenencia de la tierra en el pueblo tarasco.**

La historia en nuestro Estado se remonta a épocas prehispánicas bajo el reinado del Imperio Tarasco. Según exploraciones arqueológicas, así como algunos códices del siglo XVI, se ha expuesto que el Imperio Tarasco tuvo sus principales aglomeraciones urbanas en las poblaciones que actualmente conocemos con la denominación de Tzintzuntzan e Ihuatzio y que con el tiempo se fueron extendiendo hacia otros puntos territoriales del suelo michoacano.

Las diversas investigaciones sobre este peculiar pueblo han demostrado que fue <sup>8</sup>“una cultura extraordinariamente compuesta por elementos a la vez muy antiguos y muy evolucionados, nativos y extranjeros”.

Por otra parte, tenemos que en lo referente a su forma de tenencia de la tierra, este pueblo lo contemplaba de la siguiente manera: <sup>19</sup> “En Michoacán había diferentes costumbres que en México y los demás de su comarca; porque todos en general, principales y labradores, tenían tierras propias y había otras comunes donde se labran las sementeras del señor universal (el cazonci o Irecha, rey de los tarascos), para los señores inferiores y para los templos”.

Ahora bien, podemos señalar que existieron dos tipos de tenencia de la tierra en el territorio tarasco, las cuales fueron el pilar central para su correcta y equitativa distribución de tierras entre sus integrantes, para ello se basaban en su propia clasificación de las clases sociales que los integraban, y que a saber son las siguientes:

---

<sup>8</sup>ROGER BARTRA. Marxismo y Sociedades Antiguas. Editorial Grijalbo. Colección setenta, N°192.México, D.F., 1975.Página 119.

<sup>9</sup> IBÍDEM. Página 121.

#### 1.4.1.1 Propiedad privada.

Fray Jerónimo de Alcalá establece que: <sup>10</sup>“había una persona principal en la ciudad que sabía todas las sementeras del pueblo, cuáles eran y éste oía todos los pleitos de sementeras y tierras y las daba a cuyos eran”.

La clasificación de la propiedad privada de la tierra en el pueblo tarasco fue la siguiente:

- a) *Tierras del Irecha o Cazonci*. El producto de estas tierras era destinado a la manutención del Irecha y su familia. Eran trabajadas por esclavos.
  
- b) *Tierras de Guerra*. El producto de estas tierras se destinaba para satisfacer las necesidades de las guerras y de los fabricantes de armas y eran trabajadas por esclavos.
  
- c) *Tierras del culto religioso*. Estas tierras eran dedicadas a los dioses; y las trabajan los integrantes de la comunidad. Sus productos estaban dedicados para la manutención de los sacerdotes, se costeaban los gastos de las

---

<sup>10</sup> FRAY JERÓNIMO DE ALCALÁ. *La Relación de Michoacán*. Firmax Publicistas. Morelia Michoacán, 1980. Página 225.

festividades religiosas y se alimentaba a las personas que colaboraban para la construcción de los templos.

- d) *Tierras de los caciques*. Su producción se destinaba a los gobernantes de las tierras conquistadas y servían para la manutención de la servidumbre de los propios caciques.

#### **1.4.1.2 Propiedad comunal.**

Era una tenencia de la tierra de carácter colectivo, ya que su explotación era entregaba a un grupo de personas agricultores para que la trabajaran.

Estas tierras estaban para cubrir el sostenimiento y reproducción de la comunidad, también denominada como el pueblo común. De igual manera, se enfocaban en generar excedentes de producción para el pago de tributos, así como para sostener a los grupos sociales improductivos y para la guerra.

Una vez establecidos los tipos de tenencia de la tierra en el pueblo tarasco, debemos señalar que la persona encargada de otorgar cualquiera de las dos formas de tenencia era el *Irecha o Cazonci*, quien por decisión propia determinaba a quien le otorgaba la tierra, así como la cantidad y en qué calidad se otorgaba,

Ahora bien, existió la figura del *Ocánbecha*, la cual tenía el carácter de ministro o persona encargada de la administración y manejo de las tierras comunales que otorgaba el *Irecha* o *Cazonci*, así mismo resolvía los conflictos que se suscitaban entre los integrantes de las tierras comunales.

Es así como llegamos a la conclusión que anterior a la llegada de los españoles, la sociedad tarasca ya estaba dividida en clases sociales, además contaba con una estructura gubernamental muy organizada, con capacidad para controlar la agricultura, tanto en la producción como en su distribución y en la tenencia de la tierra.

#### **1.4.2 El aspecto registral en Michoacán durante la colonia.**

En esta época, el derecho registral, se ubicaba en los Protocolos de escribanos del Archivo General de Notarías del Estado (Libros del BECERRO, 1588-1879), que enfocaban sus estudios a actividades notariales, correspondientes a los diversos Distritos. Durante este tiempo la acción registral se realizaba en todo el Estado de Michoacán, en los Distritos Judiciales y Municipios.

### **1.4.3 El aspecto registral en Michoacán en la reforma.**

Los antecedentes registrales en el Estado de Michoacán, tienen su inicio en el año de 1870, con la existencia de diversas disposiciones en las que se contenían los registros de diversos actos jurídicos, como las compraventas, gravámenes, de fianzas e hipotecas. Estos registros estaban a cargo de los escribanos y se encontraban ubicados en las diversas ciudades que se establecían como cabeceras de jurisdicción. Los escribanos eran los encargados de llevar a cabo los registros mediante la anotación de estos, en un libro por separado y por distrito.

Para el 31 de julio de 1871 se adopta para nuestro Estado, mediante acuerdo número 87 del Ejecutivo del Estado de Michoacán, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, y dentro del cual se agregó el Reglamento para el Registro Público de la Propiedad. Específicamente en su artículo 3º, se estableció que: "El Registro Público de las Propiedad, establecido en el Título veintitrés 23 del Libro Tercero, queda a cargo de los Ayuntamientos de las cabeceras de Distrito, conforme a los reglamentos que expedirá el ejecutivo y en los que designará las plazas de nueva creación que sean necesarias y los honorarios que cause el registro." Entrando en vigor el 5 de febrero de 1872.

El 1º de diciembre de 1883 el ejecutivo estatal dirigió al Congreso del Estado un proyecto de Ley del Registro Público de la Propiedad Raíz, sometiéndolo a la



aprobación del Congreso, mismo que fue aprobado con fecha 28 de diciembre de 1883.

Es así como se llega a la determinación de que fue precisamente en esta época, cuando se crea por primera vez una legislación que contemplaba al derecho registral en nuestro Estado.

La reglamentación de esta legislación tuvo por objetivo obtener una mayor recaudación por parte del Estado, dando origen a la concentración Administrativa del Registro Público de la Propiedad y fue agregada al Código Civil, asimismo se otorgó su cargo a una oficina central, que quedó establecida en la capital del Estado y que se denominó "REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD".

Dentro de esta legislación, concretamente en su artículo 4º, se estableció que la oficina del Registro Público sería dependiente del Poder Ejecutivo del Estado, el cual tendría la facultad de realizar los nombramientos y remociones de sus empleados.

#### **1.4.4 El derecho registral en Michoacán de 1905 a la actualidad.**

La legislación civil de nuestro Estado, que entró en vigor el 13 de septiembre del año 1936, en su título segundo, integrado por seis capítulos, reguló todo el marco jurídico de la materia registral. El Capítulo I se denominó “Disposiciones Generales”, el Capítulo II “De los títulos sujetos a Registro”, el Capítulo III “Del modo de hacer el Registro”, el Capítulo IV “Del Registro de las informaciones de dominios”, el Capítulo V “De las inscripciones de posesión” y el Capítulo VI “De la extinción de las inscripciones”.

La Ley sobre Reorganización elaborada a principios de este siglo retoma el interés de desconcentración del Registro Público y reafirma el principio de la ley y reglamento anteriores en el sentido de que esta institución registral debe de estar coordinada por el ejecutivo del Estado.

El 1º de Diciembre de 1905, fue aprobada la Ley Sobre Reorganización del Registro Público de la Propiedad en el Estado, así como el reglamento para las oficinas dependientes de éste, mediante la cual se desconcentra su funcionamiento mencionando en sus primeros artículos que en cada una de las cabeceras de Distrito, se establecería una oficina que se denominaría Registro Público de la Propiedad, que estaría bajo la responsabilidad de un registrador que el ejecutivo

nombraría y removería de manera libre. La oficina del Registro Público establecida en la capital del Estado era de carácter central y dependía directamente del Ejecutivo del Estado, a su vez de ella dependían todas las demás que se establecieran en el Estado. Por otra parte el jefe de dicha oficina se denominaba Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado y era el encargado en el Registro del Distrito de Morelia.

Esta Ley que entró en vigor el 1º de enero de 1906, también señalaba dentro de otras cosas, que los Registradores tendrían a su cargo el Archivo General de Notarías de su Distrito.

El 23 de febrero de 1912, el Gobernador interino del Estado, Don Primitivo Ortiz, publicó el decreto número 50 en el cual contempló la centralización de las oficinas del Registro Público de la Propiedad, asimismo ordenó que los Distritos remitieran todos sus libros, documentos y archivos concernientes a dicha Institución, a la oficina de la ciudad de Morelia, para que en lo sucesivo quedara en la capital el Registro Público de todo el Estado. Una vez publicado dicho decreto desaparecieron las oficinas establecidas en las cabeceras de Distrito.

El Reglamento para la Oficina del Registro Público de la Propiedad fue publicado el día 8 de marzo de 1912 y el día 15 del mismo mes y año dio inicio su aplicación en el Estado.

Posteriormente con la publicación del decreto número 147, de fecha 24 de marzo de 1936, el Ejecutivo de Estado expidió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado como suplemento del Periódico Oficial del Estado, de fecha 5 de septiembre de 1936 y que como consecuencia derogó el anterior Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 8 de marzo de 1912. Este reglamento es el que nos rige hasta la actualidad.

Mediante decreto número 435, emitido por el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial por el Ejecutivo del Estado, el día 3 de Febrero de 2012, se expidió la "*LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO*", separando de esta manera la regulación de la materia registral, del Código Civil del Estado y dando autonomía al campo registral en su propia legislación.

## **Conclusión.**

Durante el devenir de la historia, el derecho registral en nuestro país ha sufrido varias transformaciones y modificaciones. Es así como se ha nutrido a través de las distintas épocas y además ha adquirido nuevas formas de regular los bienes reales y el patrimonio de las personas.

En lo que respecta a nuestro Estado, cabe mencionar que desde épocas prehispánicas el régimen registral tuvo una estructura bien conformada y delimitada y con ello se comprueba que el pueblo Tarasco le otorgó la importancia que merecía este campo registral, el cual a través del paso del tiempo y con la llegada de los españoles, desapareció esa estructura y dio paso a nuevos ordenamientos que a través del devenir histórico se han ido adecuando a las necesidades que el propio derecho registral ha requerido y que en la actualidad aún se encuentra en proceso de ajuste, siendo prueba de ello la actual promulgación de la Ley Registral del año 2012.

## **Capítulo 2**

### **Derecho registral y el registro público de la propiedad.**

#### **Introducción.**

Tener un conocimiento específico y correcto del derecho registral es importante para determinar su origen. Una vez que se tiene este conocimiento, nos podemos adentrar en el desarrollo de la conceptualización de determinados temas de la materia que nos ocupa en el presente trabajo: el derecho registral, el derecho de propiedad, el Registro Público y el contrato, es por ello que en este capítulo nos vamos a enfocar al estudio de estas figuras jurídicas, para adentrarnos un poco más a nuestro régimen registral mexicano.

## 2.1 Concepto de derecho registral.

El derecho registral lo ubicamos dentro del derecho civil, cuya finalidad es otorgar una seguridad jurídica de los actos que celebran las personas y que causan una necesaria e indispensable inscripción en la institución pública denominada *Registro Público de la Propiedad*, la cual ha sido creada para proteger los derechos de las personas en cuanto a los actos antes mencionados frente a terceros, los cuales consisten en las formas de adquirir y perder la propiedad, que la misma legislación civil contempla y ubica dentro del derecho registral.

Para el doctrinario Bernardo Pérez Fernández el Derecho Registral es <sup>11</sup>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.

Por otro lado, para el autor José Luis Pérez Lazala <sup>12</sup>es el que regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

---

<sup>11</sup>PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, México, 2007 Novena Edición. Pág. 66.

<sup>12</sup>IBIDEM.

Por su parte el jurista Gerónimo González y Martínez señala que <sup>13</sup>es el conjunto de normas que regula los derechos reales inscribibles, determina los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fija el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Por último tenemos que para Ramón Ma. Roca Sastre el derecho registral es <sup>14</sup>aquél que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

En un punto de vista particular y tomando en consideración lo establecido con antelación por los mencionados autores, considero que el derecho registral “es *el conjunto de normas jurídicas que emanan del derecho público y que se encargan de regular la organización en su conjunto de la institución jurídica denominada Registro Público de la Propiedad y los efectos de los derechos en ella inscritos ante terceros, para de esta manera otorgarles una seguridad pública jurídica declarativa*”.

---

<sup>13</sup> IBIDEM.

<sup>14</sup>IBIDEM.



## **2.2 Concepto de registro público de la propiedad.**

En una determinación conceptual, podemos establecer que el Registro Público de la Propiedad, es la Institución que depende del Poder Ejecutivo en nuestro sistema jurídico mexicano y que tiene por objeto dar una publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles y excepcionalmente a determinados bienes muebles, de igual manera tiene como objetivo dar publicidad al aspecto jurídico en el que se encuentran inscritas las personas morales y civiles. Además, proporciona seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conserva la apariencia jurídica de los bienes, en beneficio de la colectividad

El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo, en su conceptualización material, es una oficina registral en la que se lleva a cabo la inscripción de los títulos expresamente determinados por el Código Civil, en diferentes libros, con la finalidad primordial de dar a los diversos actos inscribibles, la seguridad necesaria para su desarrollo.

Para el jurista Felipe Clemente de Diego <sup>15</sup>el Registro Público de la Propiedad “es como un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente a los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real.

---

<sup>15</sup>DE DIEGO Y GUTIÉRREZ, Felipe Clemente. Instituciones de Derecho Civil Español. Tomo I.

Por otro lado, el Registro Público de la Propiedad, en una definición del autor Sánchez Román <sup>16</sup>es un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aún de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes.

Ahora bien, desde el punto de vista legislativo mexicano, en nuestra institución registral no se inscriben solamente las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles, sino también la existencia de las personas morales e igualmente ciertos bienes muebles.

Por tal motivo, la definición del Registro Público de la Propiedad, debe ser contemplado de manera más completa en relación con la legislación mexicana, de la siguiente manera: <sup>17</sup>El Registro Público de la Propiedad es la Institución Pública encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de cuantos negocios jurídicos se refieren a los fenómenos de la vida del dominio privado, la posesión y demás derechos reales que los titulares de los mismos o quienes tengan interés legítimo en ello, presenten para su inscripción, así como de la constitución, modificación y extinción de las personas morales

---

<sup>16</sup>SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. Estudios de Derecho Civil. Tomo III. Página 886

<sup>17</sup> GOMÍS SOLER JOSE, Y, LUIS MUÑOZ. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo III. México, 1948. Página 529.

Finalmente, podemos establecer que el Registro Público de la Propiedad, en nuestro país, es la institución pública que tiene como encomienda la inscripción de todos aquellos actos jurídicos, celebrados entre las personas y que dichos actos sean susceptibles por su naturaleza de integración de derechos reales, a la inscripción en dicha institución.

Ahora bien, hablando de los fines del Registro Público de la Propiedad, por una parte tenemos lo que menciona el doctrinario Sanz Fernández: <sup>18</sup>la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas.

Éste no es limitativo, toda vez que el fin último del registro es además la legitimación y haciendo mención de esto, es importante señalar que para que los bienes inmuebles tengan el valor que les corresponde, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad y de seguridad jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad.

En lo que respecta al conocimiento del historial jurídico de cada bien inmueble, éste se logra a través de la publicidad y de ésta depende la seguridad jurídica de la validez de tales operaciones, así como de que posteriormente no

---

<sup>18</sup>SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. Estudios de Derecho Civil. Tomo I. Página 31

puedan ser atacadas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, toda vez que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar cada una de las operaciones de las diversas enajenaciones anteriores, le basta al adquirente sólo el confiar de lo que aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble. Además debemos señalar que si no existiera esta institución registral no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble.

Todas estas determinaciones nos hacen ver la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de los diversos contratos que son susceptibles de inscripción y los efectos que surte ante terceros, así como la seguridad jurídica que otorga a estos actos inscribibles.

### **2.3 Concepto doctrinal de contrato.**

El concepto etimológico de la palabra *contrato* proviene del latín *contractus* que significa pacto. Para el jurista Joel Chirino Castillo, el contrato <sup>19</sup>es el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Cabe señalar que el contrato se diferencia del convenio toda vez que el primero es una especie dentro del género de los convenios, esto se debe a que el

---

<sup>19</sup>CHIRINO CASTILLO, Joel. Contratos. Editorial Porrúa, México, 2007. Pág.02.

convenio es concebido por el autor Rafael Rojina Villegas <sup>20</sup> como el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales.

De lo anterior podemos deducir claramente que el convenio tiene dos funciones de acuerdo al autor antes mencionado y que a saber es una función positiva porque crea y transmite derechos y obligaciones y otra negativa al modificar o extinguirlos. De esta manera mientras que al contrato se le ha dejado un hacer positivo, al convenio se le delegó la función negativa al modificar o extinguir los derechos y obligaciones, mas no así en el convenio en *lato sensu*, en el cual se comprenden ambas funciones antes mencionadas.

#### **2.4 Concepto legal de contrato.**

El Código Civil de nuestro Estado establece en su artículo 958 *que los convenios son el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir o extinguir obligaciones.*

---

<sup>20</sup>ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto, Volumen I. Pág. 09

Por otro lado en el artículo 959 del mismo código señala que *los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.*

De lo expuesto en los dos párrafos inmediatos anteriores y de lo que se contempla en nuestra legislación civil estatal, podemos confirmar lo establecido en el punto 2.3 del presente capítulo, al establecer en el sentido legal que los contratos son una especie dentro del convenio.

La misma legislación contempla los requisitos que requieren los contratos y que a saber son: el consentimiento y el objeto del contrato.

Los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento, a excepción de aquéllos que deban tener una forma establecida por la ley. Desde el momento en que el contrato se perfecciona se obligan las partes tanto al cumplimiento como a las consecuencias que conllevan, conforme a la buena fe, el uso o la propia ley, sin dejar al arbitrio de alguno de las partes su validez y cumplimiento.

En lo que respecta a la capacidad de las personas, quienes pueden fungir como representantes en los contratos son señalados en los artículos 964 al 968 de la mencionada legislación, pus establece que todas las personas son hábiles para

contratar a excepción de las que están exceptuadas por la propia ley y de igual manera, estas personas hábiles para contratar lo pueden hacer por sí mismas o por medio de otra persona que esté legalmente autorizada para ello.

Los artículos 969 al 989 de la aludida legislación civil señalan que el consentimiento de los contratos que puede ser *expreso*: cuando la voluntad es de manera verbal, escrita, por medios electrónicos, ópticos o cualquier tecnología o por signos inequívocos, o por el contrario, puede ser *tácita*: cuando resulte de hechos o actos que presuman el consentimiento. También se señalan los vicios del consentimiento, que pueden originarse por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo, el error de derecho o de hecho, el error de cálculo, el dolo o la mala fe por una de las partes, así como el dolo de una tercera persona.

En lo que concierne al objeto de los contratos, los artículos 990 al 997 especifican que son la cosa que el obligado debe de dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, asimismo la cosa debe existir en la naturaleza y debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie, además de que debe de existir en el comercio.

La forma de los contratos es regulada por los artículos 998 al 1001 de la legislación de mérito, al señalar que en los contratos civiles no hay forma

predeterminada establecida expresamente por la ley, toda vez que las partes establecen en el contrato la manera y los términos en que se obligan, salvo en aquellos casos expresamente designados por la ley.

## **2.5 Clasificación de los contratos.**

En relación a las funciones de los contratos, los doctrinarios contemplan diversas clasificaciones. Sin embargo, debemos establecer las más importantes, para no desviar el enfoque concreto del presente subtema y de esta manera tenemos que la clasificación en un punto de vista particular y que a saber son los más importantes, las consignare de la de la siguiente manera:

### **a) Unilaterales y bilaterales.**

Son unilaterales cuando existe la obligación de una de las partes hacia la otra, pero esta última no está obligada para con aquélla. Por su parte, el contrato es bilateral cuando se crean derechos y obligaciones recíprocamente en ambas partes entre sí.



## **b) Onerosos y gratuitos.**

El contrato es oneroso cuando dentro de éste se establecen provechos y gravámenes de carácter recíprocos entre las partes. En lo que respecta a los contratos gratuitos, son aquéllos en que el provecho es únicamente para una de las partes.

## **c) Conmutativos y aleatorios.**

Un contrato es conmutativo cuando al momento en que se celebra se establecen y conocen sus ventajas y sus pérdidas económicas, sin que haya lugar a duda sobre ello. Es decir, hay certeza de los beneficios o pérdidas que les causa a sus contratantes la celebración de éste, desde el momento de su celebración. El contrato aleatorio consiste en que la prestación debida está determinada al momento de celebrarlo, pero esta prestación dependerá de un acontecimiento de carácter incierto, con el cual hasta llegado su momento se sabrá quién será el beneficiado y quién el perjudicado.

#### **d) Formales y solemnes.**

Los contratos formales son aquellos que requieren de una determinada formalidad para su vigencia o validez jurídica. La formalidad por regla general se encuentra enfocada de manera particular para determinados contratos, a los cuales se le exigen dichas formalidades para su validez. A su vez un contrato es solemne cuando requieren la intervención de una autoridad pública que le otorgue existencia, para este tipo de contratos la propia ley exige la forma determinada para su creación.

#### **e) Consensuales y reales.**

El contrato consensual es el que sólo requiere del acuerdo de las voluntades de las partes contratantes para que dicho contrato tenga existencia, esto es, que no requieren de formalidades determinadas para su validez jurídica. En este tipo de contratos la entrega de la cosa no es indispensable para que se perfeccione el contrato, sino únicamente con el acuerdo de voluntades de las partes, entonces es un contrato consensual. Por su parte los contratos reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa, es decir, cuando la entrega de la cosa sea indispensable para la existencia del contrato, entonces se está hablando de un contrato real.

#### **f) Principales y accesorios.**

Se habla de un contrato principal cuando su existencia y validez no depende de otro diverso, esto es, que son contratos que tienen existencia por sí mismos. En lo que concierne a los contratos accesorios, estos son los que no tienen una existencia por sí mismos, por lo cual requieren de la celebración de otros previos sin los cuales no tienen existencia ni validez.

#### **g) Típicos y atípicos.**

Los contratos típicos o nominados son aquéllos que están expresamente regulados y estructurados por la legislación civil. Por su parte, los contratos atípicos o innominados son aquellos que no están reglamentados, ni particularmente regulados por el Código Civil, ya que nacen o se crean por la autonomía de la voluntad de las partes y se rigen por las reglas generales de los contratos.

#### **h) Instantáneos y de tracto sucesivo.**

Son contratos instantáneos aquéllos que se crean y se consuman en un sólo momento. Es decir, que las prestaciones de las partes se cumplen en un único acto. Por su parte los contratos de tracto sucesivo son aquéllos en que dichas prestaciones de las partes se cumplen dentro de un lapso de tiempo determinado, toda vez que no es posible que se cumplan en un solo acto, por lo cual las prestaciones se van cumpliendo de momento a momento sucesivamente.

## **Conclusión.**

Una vez contemplados los diversos conceptos estudiados en este capítulo, podemos determinar que el derecho registral es el conjunto de normas que regulan los derechos susceptibles de inscripción y que además determinan los efectos contra terceros por la anotación de estas.

Asimismo se contempla el concepto legal y el doctrinal del contrato en su generalidad y sus diversas clasificaciones, haciendo hincapié que en el siguiente capítulo se abordará el tema de manera completa sobre el contrato de compraventa, y que a saber es una de las figuras jurídicas sobre la cual versa nuestro trabajo de investigación

## **Capítulo 3**

### **Contrato de compraventa**

#### **Introducción.**

El contrato de compraventa sobresale por su gran importancia económica y social, así como por su frecuente empleo en la vida cotidiana de las personas. Es sin duda alguna, el más importante de los contratos traslativos de dominio en los negocios jurídicos.

Es por ello que nos dimos a la tarea de dedicar un capítulo especial para su análisis y estudio, desglosando todas las características que lo constituyen, así como el desarrollo de sus elementos, perfeccionamiento, efectos y formalidades, que tanto en la doctrina, como en nuestra legislación contempla esta figura jurídica.

### 3.1 Concepto doctrinal.

El autor Treviño García lo define <sup>21</sup>“*como un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.*”

Por su parte, el jurista <sup>22</sup>Fernández del Castillo establece que el contrato de compraventa “*es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero.*”

De acuerdo a los conceptos señalados por los juristas Treviño García y Fernández del Castillo, podemos definir que la compraventa es un contrato en el cual se da la traslación de dominio. Es decir, es aquel contrato en el cual una parte denominada vendedor, le transmite la propiedad, hablese de una cosa o un determinado derecho, a otra persona, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y determinado.

---

<sup>21</sup>TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. De los Contratos Civiles y sus Generalidades. Editorial McGraw-Hill. 5ª Edición. México, 1995. Pág. 21.

<sup>22</sup>PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, 4ª Edición. México, 1996. Pág. 75.

Ahora bien, el contrato de compraventa es principal, toda vez que para que exista no requiere de otro similar. Se trata también de un contrato consensual, ya que para su existencia no es menester que esté embestido de una determinada formalidad, basta con que las partes manifiesten su acuerdo en la cosa y el precio, salvo cuando se trata de la compraventa de un bien inmueble, ya que en la presencia de esta figura, la propia legislación establece las formalidades que debe contener este contrato.

Se trata de un contrato bilateral, oneroso, instantáneo, de tracto sucesivo, formal, conmutativo, y aleatorio.

Es bilateral porque contiene derechos y obligaciones recíprocas para ambas partes, mientras que para el vendedor da la obligación de transmitir la propiedad de la cosa o derecho, el comprador debe pagar por ello un precio cierto y en dinero.

Es oneroso por la valoración económica que entraña para las partes que lo celebran, pues hay una valoración patrimonial para el vendedor y una erogación económica para el comprador.



Se trata de un contrato instantáneo porque se realiza en un sólo acto temporal. Así mismo puede ser de tracto sucesivo si los contratantes convienen diferir el cumplimiento de las obligaciones.

Su aspecto conmutativo, se refiere a que los contratantes tienen ventajas y las desventajas económicas que repercutirán en su patrimonio. Y puede ser excepcionalmente aleatorio cuando las partes de manera expresa introducen la modalidad en la cual el comprador toma el riesgo de la especulación futura sobre la cosa.

### **3.2 Concepto legal.**

El artículo 1413 del Código Civil de nuestro Estado lo contempla a la literalidad “habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

### **3.3 Elementos de existencia.**

Por lo que ve a los elementos esenciales del contrato de compraventa, se observan dos aspectos: el consentimiento, y el objeto.

#### **3.3.1 El Consentimiento.**

El consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades de las partes, cuyo objeto es la transferencia de un bien a cambio de un precio. Específicamente, el consentimiento consiste en ese acuerdo por parte del vendedor y el comprador de transmitir el bien a cambio del pago de un precio por ello.

#### **3.3.2 El Objeto.**

Por lo que respecta al objeto, éste debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, toda vez que los géneros no pueden ser objeto de este contrato. Asimismo, el objeto en la compraventa debe estar dentro del comercio, pero existe una disposición de ley que determina que también un bien puede estar fuera del comercio y ser objeto de la compraventa.

El objeto puede ser directo o indirecto. El primero consiste en la creación de las obligaciones, por lo cual se puede determinar que el contrato de compraventa las crea. Por lo que respecta al objeto indirecto, consiste en dar, por parte del vendedor se refiere a que debe de entregar la transmisión del dominio de un derecho o una cosa, mientras que para el comprador es el de pagar un precio cierto y en dinero.

### **3.4 Elementos de validez.**

Los elementos de validez de esta figura jurídica son la capacidad y la forma, los cuales se encuentran descritos en los diversos artículos del Código Civil de Estado y que a continuación desarrollaremos.

#### **3.4.1 La capacidad.**

Primeramente señalaremos que la capacidad puede ser de goce o de ejercicio, la primera es la que toda persona por el hecho de serlo tenemos.

La capacidad de ejercicio recae en la aptitud que tiene una persona para hacer valer sus derechos, o en su caso para cumplir con sus obligaciones,

teniendo en consideración que la capacidad de ejercicio constituye a su vez también la de goce, ya que si una persona cuenta con esta capacidad, supone tiene por ende aquélla.

En el numeral 964 de nuestra legislación civil se establece: “son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”. Con ello podemos determinar que, salvo lo establecido por la propia legislación en cuanto a quienes no pueden celebrar contratos, las personas que cuenten con los requisitos para tener la capacidad de ejercicio podrán celebrar el acto jurídico del contrato, sea por propio derecho o por representación, esta última de acuerdo a lo establecido en los artículos 966 y 967 del Código Civil de nuestro Estado.

Ahora bien, en lo que respecta al contrato de compraventa, el Código Civil del Estado señala claramente en los artículos 1434 y 1435, que el vendedor solo puede vender lo que es de su propiedad y será nulo el contrato si la cosa es ajena a éste.

Por su parte, en los artículos 1439 al 1447 del Código Civil de Michoacán se enumeran, quiénes pueden y quiénes no pueden vender y comprar bienes, con lo cual se llega a la observancia de que dentro de estos numerales, la propia

legislación contempla la capacidad e incapacidad de las partes para celebrar el contrato de compraventa.

### **3.4.2 La forma.**

Este elemento se refiere al medio que la propia ley contempla y exige para la correcta materialización del acuerdo de las voluntades en el contrato de compraventa con la finalidad de que dicho acto sea válido jurídicamente.

En lo que concierne al contrato de compraventa, nuestra legislación civil en su numeral 1481 señala al inicio: “el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, *SINO CUANDO RECAE SOBRE UN INMUEBLE*”. Esta parte final contempla claramente y sin lugar a dudas que la excepción a la regla sobre la formalidad de este acto jurídico, se presenta únicamente cuando se trate de un bien inmueble y que dicha formalidad la contemplan los artículos 1482 y 1483 de la misma legislación, cuyo estudio analizaremos en el subtítulo número 3.8 del presente capítulo.

### **3.5 Perfeccionamiento.**

El perfeccionamiento en la compraventa se da cuando se ha convenido en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado, ni el segundo satisfecho. Es decir, se perfecciona desde el momento en que el vendedor y el comprador convienen la celebración del contrato, aún y cuando el primero no haya hecho la entrega material del bien, ni el vendedor le haya entregado al primero el dinero acordado.

Claramente podemos observar que este es el momento más importante de este acto jurídico al que estamos analizando en este capítulo, pues toda vez que puede haber interés en los elementos personales de la compraventa y que a saber lo son el vendedor y el comprador, pero no se podrá llegar a la perfección de sus voluntades hasta en tanto no lleguen a este preciso momento, que es el de convenir en la cosa y el precio.

### **3.6 Efectos.**

#### **3.6.1 Obligaciones del vendedor.**

La primer obligación del vendedor es la entrega de la cosa vendida, ahora bien, de acuerdo al artículo 1449 del Código Civil de nuestro Estado, dicha entrega puede ser *real, jurídica o virtual*.

De acuerdo a lo establecido en el numeral antes mencionado, podemos entender que la entrega real consiste en la propia entrega material de la cosa vendida, o en su caso cuando se trate de la venta de un derecho, la entrega real consistirá en la entrega del título que ampara dicho derecho, objeto de la venta.

Por una segunda parte, la venta jurídica consiste cuando aún sin que se haya entregado materialmente la cosa vendida, la propia ley la considera recibida por la parte compradora.

Y finalmente la entrega virtual consiste en que desde el momento en que el comprador acepte que la cosa que le ha sido vendida quede a su disposición, se

tendrá por virtualmente recibida de ella y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

La segunda obligación del vendedor consiste en conservar el bien objeto de la compraventa, durante el lapso de tiempo comprendido desde la celebración del acto hasta la entrega del bien, esto es, el comprador debe entregar el bien en las mismas condiciones en las que se encontraba al perfeccionarse la venta. Es decir, desde el momento en que se celebró la manifestación de las voluntades por ambas partes para llevar a cabo dicho acto de compraventa.

La tercera obligación es que el comprador deberá responder en caso de evicción, así como de los vicios ocultos. Esta obligación está contemplada en las fracciones II y III del artículo 1448 de nuestro Código Civil, en los cuales contempla que el vendedor está obligado a garantizar las calidades de la cosa vendida y a prestar la evicción.

La cuarta obligación se contempla en el artículo 1450 de la mencionada legislación, la cual establece que es obligación del vendedor cubrir los gastos de la entrega de la cosa vendida.



### **3.6.2 Obligaciones del comprador.**

La primera obligación y la más esencial del comprador es pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma en que las partes convinieron al momento de celebrar el contrato. En caso de que no se haya establecido el tiempo y lugar en que deba hacerse el pago, entonces éste se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa vendida.

La segunda obligación del comprador consiste en cubrir los gastos de transporte o traslación del bien, objeto de la compraventa.

### **3.7 Traslación de dominio.**

<sup>23</sup>*La compraventa es un contrato esencialmente traslativo de dominio.* De acuerdo al autor el hecho de que la transmisión de derechos reales pueda diferirse a un tiempo distinto al de la celebración del mismo, esto no lo priva de su carácter traslativo de dominio.

---

<sup>23</sup>De los Contratos Civiles. RICO ALVAREZ, Fausto. GARZA BANDALA, Patricio. Editorial Porrúa. México, 2008. Pág. 27.

Ahora bien, el artículo 1414 de nuestro Código Civil contempla que “por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.

La compraventa se perfecciona a través del consentimiento de las partes que lo celebran, pero tal y como el propio artículo arriba señalado lo establece, únicamente se perfecciona y se hace constituir como un contrato que engloba la manifestación recíproca de las partes que lo celebran para su existencia, sin embargo dicho perfeccionamiento constituye la existencia del acto que celebran, aún y cuando el bien objeto de la compraventa no haya sido entregado al comprador y no se haya entregado al vendedor el precio por ello.

Por otra parte, el jurista De Pina Vara señala <sup>24</sup>“el contrato de compraventa se perfecciona, sin duda, mediante el consentimiento, pero no se consuma sino mediante la entrega de la cosa vendida, que es verdaderamente el acto que produce la transferencia de la misma al comprador”.

Ahora bien, si el contrato en su esencia es traslativo de dominio y esta traslación se constituye en el momento en que se perfecciona el contrato, y que de

---

<sup>24</sup>DE PINA VARA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular. Volumen Cuarto. Editorial Porrúa. Octava Edición. México 1997. Pág. 34.

acuerdo a De Piña Vara se produce verdaderamente su transferencia al momento de la entrega de la cosa vendida, luego entonces, surge la siguiente cuestión: ¿Qué sucede con la eficacia de la traslación de dominio, en los casos en que se celebró un contrato privado de compraventa de un bien inmueble, aun cuando se hizo entrega física y real de éste y ninguna de las partes procedió a la tramitación administrativa de la operación del traslado de dominio en tesorería municipal y en la oficina de catastro?

Pues bien, aquí es donde mi postura sobre la eficacia del traslado de dominio se enfoca y que a saber consiste en la debida tramitación ante estas oficinas administrativas que rigen la correcta y debida operación del documento oficial que da la pauta para que dentro del elemento de la formalidad de estos contratos de compraventa deban celebrarse y que la misma legislación civil contempla, para que deba hacerse correctamente ante fedatario público y este a su vez lo redacte en base a los elementos de forma y fondo que su propia legislación contempla para que se lleve a cabo. Haciendo hincapié que dentro de sus formalidades se requiere precisamente la obligatoriedad de tramitar el documento oficial antes aludido y que se le conoce como “Traslado de Dominio”.

De esto podemos establecer que en la compraventa de un bien inmueble determinado, la traslación de la propiedad se *constituye* entre las partes que lo celebran por el mero efecto del contrato, es decir, por la manifestación de las

voluntades al momento de su perfeccionamiento. Luego entonces, podemos determinar que en este caso aunque no haya entrega física y real, basta con la certeza o la propia determinación del bien inmueble objeto de la compraventa y el conocimiento del comprador y del vendedor sobre la manifestación recíproca de sus voluntades en la celebración del acto de compraventa, para que se dé el perfeccionamiento del acto, *pero no es sino hasta que se realizan los trámites administrativos ante tesorería municipal y la oficina de catastro, quienes autorizan y operan el traslado de dominio de forma eficaz y física a través del documento oficial que lo avala, cuando se da la eficacia de la traslación de dominio, aun y cuando físicamente no se haya entregado el bien inmueble, pues ello conlleva que pudiera darse la posesión física del inmueble mas no así la traslación de dominio eficaz del mismo.*

### **3.8 Formalidad del contrato de compraventa de bien inmueble.**

En cuanto a la formalidad, el Código Civil del Estado establece que no requiere formalidad alguna, sino cuando se trate sobre un bien inmueble, en este sentido, la propia legislación determina que si el valor del inmueble no excede de mil quinientas veces el salario mínimo, se podrá hacer en escritura privada, pero si el valor excede del antes mencionado, se debe otorgar en escritura pública, ambas en relación con los términos previstos por la Ley del Notariado.

### **3.9 Concepto de escritura y su división en públicas y privadas.**

El concepto etimológico de la palabra escritura proviene del latín “*scriptura*”, el cual a su vez está vinculado a la acción del verbo escribir, éste por su parte se deriva del latín “*scribere*”, que significa *trazar caracteres*, lo cual nos da la clara idea de que la escritura consiste en plasmar en un papel o cualquier otro soporte material, ciertos signos gráficos que conocemos como letras, que al unirse forman las palabras, las cuales a su vez integran en su conjunto una idea.

Ahora bien, la palabra escritura en el campo del Derecho se define como el documento en que consta un negocio jurídico que celebran las partes que en él intervienen, para que produzca efectos jurídicos en el marco legal del derecho sobre la manifestación de la voluntad de las partes que dentro de él se contempla.

En nuestra legislación se estipulan dos tipos de escrituras y además se le otorga la facultad de realizarlas a los notarios públicos, quienes están facultados para redactar, autorizar y dar fe pública de la manifestación de la voluntad de las partes que celebran un acto jurídico, mediante protocolización de escritura pública o coleccionamiento de escritura privada. A continuación desarrollare brevemente su clasificación.

### 3.9.1 Escritura privada.

La escritura privada es el instrumento redactado por el fedatario público, en el cual se hace constar los actos jurídicos, en donde la voluntad de la partes determinan las consecuencias legales en el campo del derecho de lo que se celebra y que de acuerdo al monto del contrato se puede coleccionar ante notario público, en una escritura privada, también llamada instrumento privado.

Para ello, nos enfocamos al artículo 1482 del Código Civil de nuestro Estado, en donde se nos aclara esta cuestión ya que señala: *“la venta de un inmueble cuyo valor en el contrato y en el catastro, no exceda de mil quinientas veces el salario mínimo, podrá hacerse en instrumento privado o en los términos prevenidos por la Ley del Notariado”*, este artículo se relaciona con el numeral 80 de la Ley del Notariado del Estado en el cual se establece que *“los contratos de compraventa, mutuo, permuta, donación de hipoteca, cuando el valor fiscal de los bienes o el precio de las operaciones no exceda el equivalente a mil quinientas veces el salario mínimo, podrán otorgarse en instrumento privado”*.

Por otra parte tenemos que el numeral 85 de la Ley del Notariado contempla *“Los notarios llevarán la colección de instrumentos privados con numeración progresiva”*. Y el artículo 86 de la misma disposición normativa

establece que para el otorgamiento de las escrituras privadas se observaran las formalidades establecidas para los instrumentos o escrituras públicas que en ella se señalan.

Ahora bien, es importante establecer que no debemos caer en el error de confundir una escritura o instrumento privado con un contrato de compraventa privado, toda vez que el primero es redactado por un notario público, quien tiene personalidad para darle la formalidad material a la voluntad de las partes que celebran el acto jurídico, y que además el fedatario público lo colecciona en su archivo, consignándole un numero progresivo.

El contrato privado, es el escrito redactado y firmado por las partes que lo celebran, de forma personal, sin que intervenga para su redacción un notario público, en otras palabras, sólo intervienen en su redacción y firma las partes: el vendedor y el comprador y si es su voluntad pueden incluir dentro del mismo escrito la comparecencia de testigos.

Hago hincapié que el tema central de mi trabajo de investigación consiste precisamente en los contratos privados de compraventa que sin estar siquiera ratificados ante notario público se inscriben en la sección o libro de varios del Registro Público de la Propiedad.

Considero pertinente hacer dicha aclaración toda vez que se puede confundir la figura del instrumento privado con la de contrato privado, y debemos señalar, como ya establecí líneas atrás, que son dos actos completamente diferentes, por una parte tenemos que el instrumento privado es redactado y coleccionado por un fedatario público y por ende conlleva toda la tramitación administrativa que se contempla para su coleccionamiento y que además su inscripción en la oficina registral es en la sección o libro de propiedad, lo cual produce efectos de publicidad y efectos ante terceros.

Por su parte el contrato de compraventa privado lo redactan y firman las partes que lo celebran de manera particular, asimismo no se integra en él toda la tramitación administrativa que se requiere para el pago de impuestos y traslativo de dominio, cuyos requisitos son obligatorios para la eficaz traslación del inmueble en favor del comprador, y por lo tanto solo puede tener cabida a inscribirse en la sección o libro de varios en el Registro Público de la Propiedad, cuyos efectos son únicamente de publicidad, sin que se produzcan efectos jurídicos ante terceros sobre el propio acto celebrado.



### 3.9.2 Escritura pública.

Rios Hellig señala que <sup>25</sup>la escritura pública es la redacción del acto jurídico impresa en el protocolo en forma directa (original e íntegra) o a manera de síntesis en el protocolo notarial.

De lo anterior podemos establecer, que es el instrumento público notarial utilizado por el fedatario público para hacer constar los actos jurídicos, en donde la voluntad de la partes determina las consecuencias legales en el campo del derecho de lo que se celebra. Luego entonces, podemos determinar que la escritura pública consiste en el escrito redactado por el notario público, en el cual se plasma el acto jurídico de forma directa y en el que se contiene la voluntad expresa de las partes que celebran dicho acto.

Ahora bien, en la Ley del Notariado del Estado de Michoacán, en su artículo 55 establece lo que debemos entender por escritura pública y que a la literalidad señala: *“para los efectos de esta Ley se entiende por escritura pública el instrumento original o matriz que el notario asienta en el protocolo, para hacer constar un acto o hecho jurídico, los que además de las formalidades y solemnidades de ley, deberán contener la firma y sello de autorizar del notario”*.

---

<sup>25</sup> RIOS HELLIG, Jorge. La práctica del derecho notarial. Editorial Mc Graw-Hill. Quinta edición. México 2007. Pág. 167.

Con ello, nos surge una pregunta: ¿Cuándo podemos determinar que un contrato de compraventa de un bien inmueble debe elevarse a escritura pública?, pues bien, el artículo 1483 del Código Civil del Estado de Michoacán nos da la respuesta y señala *“si el valor del inmueble, fiscal o en venta, excede de mil quinientas veces el salario mínimo, deberá otorgarse en escritura pública”*, de igual manera en el mismo artículo también se establece en qué casos sin importar el valor del inmueble, estos podrán otorgarse en documento público.

El artículo 76 de la Ley del Notariado establece: *“las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor fiscal sea mayor a 1500 veces el salario mínimo y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, para su validez deberán constar en escritura pública”*, este artículo está relacionado con el anterior mencionado del Código Civil, con lo cual dejan en claro cuándo se debe constar en escritura pública un contrato.

En cuanto a la formalidad que requieren las escrituras públicas para su constitución por fedatario público, la encontramos establecida en el Capítulo II, denominado *“De las escrituras públicas”*, en la ya aludida Ley del Notariado, que lo conforman de los artículos 55 al 79, en los cuales se contemplan todos y cada uno de los requisitos de formalidad que deben contener para su protocolización dichas

escrituras y que también serán observadas para el coleccionamiento de las escrituras privadas tal y como lo establece el artículo 86 de la misma legislación.

Podemos identificar claramente una escritura privada de una pública, al tener a la vista ambos, pues mientras que la escritura privada lleva únicamente numeración progresiva, que se deriva de su coleccionamiento. La escritura pública por su parte lleva numeración progresiva y volumen que se deriva de su protocolo. Esta es una de las varias características por las cuales podemos diferenciar un instrumento de otro. La ley del Notariado del Estado enumera un orden de elementos mediante los cuales podemos determinar claramente las diferencias entre ambos instrumentos ya aludidos con anterioridad. Pero lo más importante es que no establece, como ya lo señalamos, lo que debemos entender por una escritura pública y una privada.

### **3.10 Jurisprudencia.**

Como ya lo hemos analizando, los elementos de validez de los contratos de compraventa son la capacidad y la forma, siendo el segundo de los mencionados el que la legislación civil de nuestro Estado contempla que en tratándose de bienes inmuebles deberá otorgarse en escritura pública o privada, ahora bien, cabe señalar que la siguiente jurisprudencia lo contempla en su aspecto general, esto es, no lo determina de acuerdo a la formalidad que nuestra legislación lo

señala, al regirlo como “*LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA*”, mas no así como en su formalidad que conlleva dicho acto jurídico, por lo que es importante analizarlo y visualizarlo de esta manera, estos es, se consideró en su conceptualización que reside en el entorno jurídico del acto que celebran las partes, sin determinar su forma.

Luego entonces, dicha jurisprudencia analiza y determina que no constituye un elemento de validez la inscripción del contrato de compraventa en el Registro Público de la Propiedad, y que a la literalidad establece: <sup>26</sup>*“La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1a, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto.*

---

<sup>26</sup>COMPRAVENTA, LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE. Tesis. VI2o.J/24. Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Novena Época. Jurisprudencia Civil. Agosto de 1995. Página 306.

De lo anterior, no queda lugar a dudas sobre la traslación de la propiedad la cual se constituye entre las partes que lo celebran por el simple efecto del contrato, es decir, por la manifestación de las voluntades al momento de su perfeccionamiento, los cuales son quienes constituyen el acto jurídico, mas no así al momento de inscribir dicho acto en el Registro Público de la propiedad, el cual lo declara y le da publicidad.

Aunado a lo anterior, debo ratificar mi postura en base a la traslación de dominio del contrato de compraventa la cual se constituye con el perfeccionamiento del contrato de compraventa y que con la jurisprudencia antes señalada no quedó lugar a dudas sobre ello, pero produce sus efectos de verdadera eficacia administrativa traslativa del dominio no con la entrega del bien, sino hasta que se realizan los trámites administrativos ante tesorería municipal y la oficina de catastro, quienes autorizan y operan el traslado de dominio de forma eficaz y física a través del documento oficial que lo avala.

## **Conclusión**

Dentro del presente capítulo estudiamos y analizamos la figura de la compraventa en un enfoque global, desde su concepto legal, así como el establecido por diferentes doctrinarios en derecho, de igual forma desglosamos sus elementos de validez, el momento en que se perfecciona dicha figura jurídica, las obligaciones del comprador y del vendedor. De igual manera, se analizó la formalidad de dicho acto, para aterrizar en base a este último análisis, en qué circunstancias se debe otorgar la compraventa en una escritura privada, o en caso contrario, cuándo debe constituirse en escritura pública, de acuerdo a lo que la propia legislación contempla para ello.

## **Capítulo 4**

### **La integración seccional del registro público de la propiedad en el Estado de Michoacán de Ocampo.**

#### **Introducción.**

En todo órgano público debe existir una determinada organización y estructura para que funcione adecuadamente y de esta manera pueda llevar a cabo las funciones para las cuales es creado.

Es de esta manera el Registro Público de la Propiedad debe estar integrado, es decir, que este ente público está estructurado de una manera que pueda llevar a cabo sus registros y expediciones de documentos de una manera ordenada, rápida y eficaz, a través de las distintas secciones o áreas que la integran.

## 4.1 Aspectos generales

En primer término, considero importante determinar qué es el Registro Público de la Propiedad, para lo cual el artículo 15 de la Ley del Registro Público del Estado establece que *“es un organismo de la administración pública del Estado, sectorizado a la Secretaría de Gobierno, con autonomía técnica y de gestión para el cumplimiento de sus objetivos y el ejercicio de sus facultades”*.

La función principal de este organismo es registrar todos los actos jurídicos que sean inscribibles en él, así como otorgar a dichos actos seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda. De igual manera, debe dar cuenta del estado que guardan las propiedades y otros derechos reales a través de las inscripciones y anotaciones y por último proporcionar publicidad a los actos inscritos, dando certeza de la titularidad de los bienes inmuebles, así como algunos actos de comercio regidos por la legislación relativa a ello.

Una vez establecido lo que es el Registro Público de la Propiedad, entraremos al estudio de su integración y es precisamente esta concreta integración la que desarrollaremos de manera breve y precisa en el presente capítulo, para de esta manera poder tener un conocimiento de cómo la propia



legislación de la materia establece cada una de las secciones que deben integrar a esta aludida institución de gobierno.

Existe una estructura seccional del Registro Público de la Propiedad en el Estado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 12 de su Reglamento vigente, en el cual establece que dicha institución estará integrada por 5 secciones y en cada una de éstas se llevarán a cabo las inscripciones de los actos que sean susceptibles de ello.

Ahora bien, estas secciones que integran el Registro Público de la Propiedad respecto al movimiento inmobiliario, se clasifican de la siguiente manera:

1. Sección de Títulos Traslativos del Dominio de los Inmuebles o Derechos Reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;
  
2. Sección de Hipotecas;
  
3. Sección de Arrendamientos;

4. Sección de Sentencias; y,

5. Sección de Varios.

En su conjunto, estas cinco secciones son la columna vertebral de esta institución gubernamental pública, que tiene como finalidad darle certeza y publicidad jurídica a los actos que celebran las personas.

Una vez determinadas cuáles son las secciones que integran a esta entidad jurídica, nos enfocaremos a describir y analizar cada una de ella, para poder enfocarnos en el siguiente capítulo única y exclusivamente a la sección que es de nuestro mayor interés, la de varios, y consecutivamente estudiar y analizar en el capítulo sexto las inscripciones de los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles que se inscriben en esta sección de varios y sus consecuencias ante terceros.

## **4.2 Sección de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.**

En esta sección se inscriben todos aquellos actos o derechos relativos a bienes raíces, como lo son la venta, permuta, donación, cesión, subrogación, dación en pago, usufructo, uso, habitación, anticresis, servidumbres, transacciones, reserva de derechos, condiciones, novaciones y cualquier otro acto que transmite, modifique o establezca la propiedad de bienes inmuebles.

De acuerdo al Artículo 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece a la literalidad *“Se inscribirán en la Sección I los actos o derechos siguientes relativos a bienes raíces:*

- I. Venta, permuta, donación, cesión, subrogación, dación en pago;*
- II. Usufructo, uso, habitación;*
- III. Anticresis;*
- IV. Servidumbres;*

- V. *Transacciones, reserva de derechos, condiciones, novaciones y cualquier otro acto que trasmite, modifique o establezca la propiedad de bienes inmuebles;*
  
- VI. *Los testimonios de escrituras de división y partición y las hijuelas en que se haga adjudicación de bienes hereditarios; y,*
  
- VII. *El testimonio de las informaciones ad perpétuam promovidas y protocolizadas para acreditar la propiedad o la posesión de bienes inmuebles”.*

#### **4.3 Sección de hipotecas.**

En esta sección se inscriben las hipotecas constituidas legalmente sobre bienes inmuebles o sobre derechos reales constituidos sobre ellos, las cesiones, adjudicaciones, permutas de créditos hipotecarios, embargos de bienes inmuebles, cédulas hipotecarias, fianzas judiciales, la condición resolutoria en las ventas a que se refieren el artículo 1115 del Código Civil del Estado y los contratos de prenda que mencionan los artículos 1991 y 1992 del mismo ordenamiento legal.

En el artículo 21 del ya aludido Reglamento se establece que en la sección II se *inscribirán*:

- I. *Las hipotecas de cualquiera clase que sean constituidas legalmente sobre bienes inmuebles o sobre derechos reales constituidos sobre ellos;*
  
- II. *Las cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de crédito hipotecarios;*
  
- III. *Los embargos de bienes inmuebles;*
  
- IV. *Las cédulas hipotecarias;*
  
- V. *La condición resolutoria en las ventas a que se refieren los artículos 1805 y 1806 del código civil, (actualmente lo contemplan los artículos 1114 y 1115 del mismo ordenamiento legal);*
  
- VI. *Los contratos de prenda que menciona el artículo 2685 del código civil, (actualmente lo contemplan los artículos 1991 y 1992, de la misma legislación); y,*
  
- VII. *Las fianzas judiciales”.*

#### **4.4 Sección de arrendamientos.**

En esta sección se registran los arrendamientos y que de acuerdo a lo establecido en el artículo 32, fracción VI de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, serán aquellos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se celebran por un periodo mayor a seis años y aquellos en los que hay anticipos de rentas por más de tres años.

Ahora bien, se debe hacer la aclaración, que con la entrada en vigor de la Ley del Registro Público de la Propiedad en el Estado, de fecha 03 de febrero del 2012, se contempla la inscripción de los arrendamientos en la sección o libro de Varios. Por lo que de acuerdo al Reglamento vigente y que aún no se reforma, y en base a lo que establece la reciente Ley Registral, está en estado de incógnita, en el ámbito legal, si esta sección debe ser contemplada de manera independiente, o debe estar integrada en la sección de varios.

Para lo cual podemos señalar que de acuerdo a la observación de la legislación, tendría mayor fuerza la propia Ley Registral y no su respectivo Reglamento. Por otro lado tenemos que en la práctica real, así como cotidiana y en un enfoque concreto a la oficina registral de la entidad delegacional de Uruapan, Michoacán, jamás ha llevado a cabo la función de esta sección de arrendamientos,

pues no hay inscripciones sobre contrato alguno que verse sobre algún arrendamiento, lo cual se deriva por el nulo interés de la sociedad que celebra este tipo de contratos para su debida inscripción en la oficina registral, por lo cual da como resultado que dicha sección en la vida cotidiana del Registro Público simplemente no exista, aún si legalmente se contemple.

#### **4.5 Sección de sentencias.**

En esta sección de acuerdo al numeral 23 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, se inscriben las sentencias y demás resoluciones judiciales que no deban ser registradas en alguna de las secciones anteriores; en el caso de intestado, el auto declaratorio que haga el juez de los que sean herederos legítimos y del nombramiento de albacea definitivo, los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales después de la muerte del testador, en los dos casos anteriores, también se inscribirán en esta sección el acta de defunción del autor de la herencia,

También las cesiones de derechos hereditarios en abstracto, las sentencias que causen ejecutoria, por las que se adjudique o modifique la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, incluso las de árbitros y arbitradores, los nombramientos judiciales del representante de un

ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de la muerte, las sentencias en que se declare una quiebra o se admita una cesión de bienes, los autos en que se ordene un secuestro o una intervención y las sentencias y autos en que se decrete una expropiación.

Todos estos actos son inscribibles en esta sección, y como lo podemos ver claramente, todos son actos de orden judicial, por medio de los cuales se da la instrucción a la institución registral de la inscripción de dichos actos, a lo cual la oficina registral debe dar cumplimiento por ser una autoridad pasiva y acatar la orden que se le da, sin que tenga que entrar en el estudio legal que constituye dicho acto, puesto que ello solo le compete al órgano judicial que lo ordena y que pide su inscripción.

#### **4.6 Sección de Varios.**

En esta sección se inscriben las escrituras constitutivas de las sociedades civiles, así como de las que las reformen, as escrituras constitutivas de las asociaciones civiles, de igual manera se registran las asociaciones de beneficencia pública o privada y los demás actos, contratos, títulos o documentos que no tengan cabida en las secciones anteriores. Así lo contempla el artículo 24 de la aludida legislación registral de nuestro Estado.



## **Conclusión**

En lo que respecta a este capítulo pudimos analizar que la integración del Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado lo conforman cinco secciones de vital importancia para su funcionamiento y a través de estas secciones o áreas esta institución lleva a cabo cada una de sus actividades registrales y de expedición de documentos al público en general, para de esta manera otorgar una seguridad jurídica a los actos que en ella se inscriben, así como de darles publicidad a los mismos.

## **Capítulo 5**

### **Libro o sección de Varios del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo.**

#### **Introducción**

En el presente capítulo nos adentraremos en el análisis de la sección de Varios, que es parte de la integración estructural del Registro Público de la Propiedad en el Estado.

En este capítulo vamos a desglosar ampliamente esta sección, desde su integración, funcionamiento, los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles que se inscriben en esta sección, así como la prelación de la presentación de estos documentos en esta presente sección.

## **5.1 Libro o sección de Varios.**

Nos enfocaremos al desarrollo y análisis de la sección de Varios, objeto de la presente investigación, así como las inscripciones en ésta se realizan, entre los cuales se encuentran los contratos privados de compraventa de bienes inmuebles.

Primeramente, nos vamos a enfocar al análisis de lo que es la sección de Varios del Registro Público de la Propiedad, la cual constituye una de las cinco áreas que componen a dicha institución en su estructuración seccional.

Los artículos 12 y 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán, en relación con el artículo 61 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado, establecen que dicha institución estará integrada entre otras secciones con la “*Sección de Registro de Varios*”, asimismo que para dicha área se llevará a cabo el libro correspondiente, el cual se deberá numerar y rotular con la siguiente leyenda: “*LIBRO NÚMERO 5. REGISTRO DE VARIOS*”.

Por otra parte, en el numeral 24 del mismo Reglamento legal, se señala que en esta sección se registrarán las sociedades civiles y las asociaciones, así como las de beneficencia pública o privada y como todos los demás actos, *contratos*, títulos o documentos que no tengan cabida en las demás secciones o libros de dicha institución.

En un aspecto más amplio, sobre los actos que son inscribibles en esta sección, el artículo 61 de la Ley del Registro Público lo contempla a la literalidad de la siguiente manera: *“El Registro Público de Anotaciones Varias se llevarán de acuerdo a lo que determine esta Ley, su Reglamento y leyes afines; pudiéndose inscribir y anotar además, con independencia de los asientos que proceda practicar en el Folio Real:*

- I. La constitución y extinción del patrimonio de familia;*
- II. Capitulaciones o convenios que celebren los cónyuges en relación con sus bienes matrimoniales;*
- III. El nombramiento de representante de un ausente;*
- IV. Resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes y se procederá a la toma de razón en el Folio Real cuando corresponde;*

- V. *Resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas, la ausencia, la presunción de muerte y cualquier otra por la que se modifique la capacidad en cuanto a la libre disposición de sus bienes y se procederá a la forma de razón en el Folio Real cuando corresponda;*
  
- VI. *Revocación de poderes;*
  
- VII. *Arrendamientos;*
  
- VIII. *Cesiones de derechos hereditarios en abstracto;*
  
- IX. *Nombramientos judiciales de representante de un ausente y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de la muerte;*
  
- X. *Sentencias en que se declare una quiebra o se admita una cesión de bienes;*
  
- XI. *Autos en que se ordene un secuestro o una intervención; y,*
  
- XII. *Las demás que señale el Reglamento'.*

Por lo tanto, podemos establecer que esta sección de Varios es en la cual se inscribirán los actos que establece el artículo 61 de la legislación Registral y en forma específica y que en base a nuestro tema de investigación lo son también los *contratos que involucren un inmueble y su status (compraventas privadas)*, cuya anotación marginal se hace en el libro de propiedad, con la finalidad de darle publicidad y seguridad jurídica a éste, que es el que nos interesa en la presente investigación, puesto que es nuestro tema en desarrollo.

## **5.2 Integración y funcionamiento de la sección de Varios.**

En lo que respecta a la integración de esta sección, debemos señalar primeramente que la legislación actual que regula a esta institución registral, no contempla una integración de dicha sección, por lo cual nos enfocaremos a la práctica con la que se ha integrado dicha sección.

Este libro de Varios se va formando con una copia autorizada, las cuales se van coleccionando de manera separada a los demás libros que integran las otras cuatro secciones de la oficina registral, y se folian con número o letra, cada registro que internamente lo constituye y al término de que se completen 500 hojas se mandan empastar para de esta manera constituir un libro o tomo numerado externamente con numero progresivo ascendente de dicha sección, con

la finalidad del fácil manejo de estos. Cada tomo en la parte posterior externa de su empastado lleva impreso el nombre de la sección que pertenece: "Varios", así como el número progresivo de tomo que le corresponde y el número de registros que lo integran.

Al hacer mención de Registros, nos estamos refiriendo que estos se tratan de las fojas que componen cada documento inscrito en dicha área y que al término de 500 fojas se constituye un tomo, independientemente del número de registros que conlleven a completar dicho total de fojas antes mencionado, asimismo el número de registro en cada tomo también se realiza de manera progresiva y puede ir desde un sólo registro hasta el número necesario que integra el total de fojas que se requiere para formar el tomo o libro.

En lo que respecta a su funcionamiento, este inicia con la presentación del documento ante esta institución pública, siendo calificada en forma manual, una vez analizada y calificada por el encargado de recepción y calificación y previo pago de derechos, se turna a la mesa de varios.

Analizado el documento por el registrador de esta mesa y de acuerdo a lo establecido en los artículos 28 y 29 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en relación con los artículos 33 y 34 de la Ley del Registro público de

la Propiedad del Estado, en los cuales le confiere la facultad de que si dicho documento no reúne los requisitos que la ley señala para su debida inscripción, puede darle rechazo, hasta en tanto no se subsanen dichos requisitos omitidos en el documento.

Una vez que el interesado subsana las peticiones que el registrador le hace saber sobre dicho documento, lo presentará nuevamente en el área de recepción de documentos de la oficina pública aludida, para que el documento vuelva a pasar a la mesa de Varios, y nuevamente sea analizada por el registrador de esta mesa, una vez que dicho documento cumple con todos los requisitos, se procede a su registro.

En el hipotético de que desde la primera presentación de un documento en la institución, al ser canalizado a la mesa de Varios y su registrador después de analizarlo, determine que cumple con todos los requisitos para su registro, entonces procederá a hacerlo y dentro del término de cuatro días hábiles se deberá entregar debidamente registrado dicho documento al interesado.

En lo que respecta al índice para la búsqueda rápida de la sección de Varios en el artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de nuestro Estado se señala que en la Institución Registral se debe llevar a cabo un



índice general, dividido en las cinco secciones que integran dicha oficina, sin embargo debemos aclarar que en el índice que se lleva en la sección de Varios en la oficina delegacional del municipio de Uruapan, se lleva de manera manual.

En el cual el registrador transcribe en una libreta tamaño oficio, el número de tomo y el número del registro con el que quedo inscrito el documento, así como el nombre o denominación del acto a registrar por orden alfabético, el número de la hoja consecutiva que va integrando el tomo y la fecha del registro de dicho documento. Este control hace las veces de un índice de dicha sección, por no contar en la oficina registral delegacional con un sistema de cómputo donde se contemple dicho índice.

### **5.3 Prelación de presentación de documentos ante el registro público de la propiedad en el Estado.**

Este aspecto se deriva del principio de prelación en derecho, que se refiere a *“que el que es primero en tiempo, es primero en derecho”*. Ahora bien, los documentos presentados en la recepción de dicha oficina quedan asentados con un sello que establece el día y la hora de presentación del documento, la cual se respetará para su registro, con la finalidad de darle seguridad jurídica al interesado que lo presenta, sobre todo cuando pueda existir otro documento que con

posterioridad se presentase y que pueda afectar al inmueble en el que surtirá efectos el primero de los documentos presentados para ello.

Es de esta manera como el registro Público de la Propiedad otorga seguridad jurídica a los actos que en él se presenten para su inscripción, siempre y cuando aunado a su análisis proceda correctamente dicha inscripción.

## **Conclusión**

Como pudimos observar el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado está integrado por cinco secciones que son su columna vertebral, dentro de las cuales se inscriben todos aquellos actos que son susceptibles para su registro.

Ahora bien, la Sección de Varios en la cual nos enfocamos en el presente capítulo, es una de las que integran a la institución aludida con anterioridad y que es en la que se inscriben aquellas sociedades civiles y las asociaciones, así como los contratos y actos diversos que no son susceptibles para su inscripción en alguna de las otras cuatro secciones.

El Libro de Varios como se analizó, sólo se contempla de manera superficial en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por lo cual se dio un enfoque práctico a la integración y funcionamiento de dicha Sección.

## **Capítulo 6**

**La deficiencia de la inscripción del contrato privado de compraventa en el libro de Varios del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán de Ocampo, para otorgar seguridad jurídica a las partes.**

Durante el desarrollo del presente trabajo hemos analizado los orígenes en nuestro País, y especialmente en nuestro estado, del Registro Público de la Propiedad, cómo ha evolucionado a través de la historia y cómo se ha adaptado a las necesidades de la misma población, así mismo se ha desglosado la estructura y funcionalidad de esta institución pública en nuestro estado y su enfoque a otorgar esa seguridad jurídica a los actos que son sujetos de inscripción en ella.

Ahora bien, de acuerdo a lo previsto en el capítulo quinto del presente trabajo, en esta sección se inscriben los actos que se contemplan en los diversos numerales tanto de la Ley del Registro Público de la Propiedad como de su respectivo Reglamento, entre otros, los demás actos, contratos, títulos o documentos que no tengan cabida en las secciones de propiedad, hipotecas, arrendamientos y sentencias.

Aquí iniciamos nuestro análisis más importante, al haber señalado que en dicha área se inscriben todos los contratos que no tienen cabida en las demás secciones.

Los contratos privados de compraventas de bienes inmuebles que no son elevados a escrituras privadas o públicas ante notario público, son las susceptibles de inscripción en la sección o libro de varios del Registro Público.

Desde un punto de vista doctrinal, como ya lo analizamos en el capítulo cuarto, el contrato de compraventa en su conceptualización general es un contrato en el cual una parte denominada vendedor, le transmite la propiedad, háblese de una cosa o un determinado derecho, a otra persona, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y determinado.

Luego entonces, debemos señalar lo que es el contrato privado de compraventa de un bien inmueble, para posteriormente dar una explicación analítica de su inscripción en la sección de varios.

El contrato privado de compraventa es aquél que celebran y redactan los contratantes, pero que no conlleva a una traslación de dominio administrativa eficaz de la cosa dada en venta y que en su aspecto específico nos referimos a que no puede ser sujeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el área o sección de propiedad.

Por lo tanto, el contrato privado de compraventa que no se celebra ante fedatario público para que lo constituya y redacte en base a los requisitos que la Ley del Notariado contempla para ello, solo tiene cabida en la sección de varios de la oficina registral, para dar efectos de publicidad; una vez que dicho contrato es inscrito en la oficina registral, es cuando se le otorga publicidad jurídica.

Enfocando el análisis de cuáles derechos y obligaciones se crean derivados del acto jurídico con la inscripción en dicha sección de varios, podemos señalar que son los mismos a los que se hace alusión en dicho contrato de compraventa, y no hay lugar a duda de ello, pues la manifestación de la voluntad de las partes es clara al expresarlo los contratantes. Tal y como lo se contempla en la propia legislación civil, y que al momento de que se perfecciona el acto, se está aceptando los derechos y obligaciones de ambas partes. Pero la verdadera problemática surge, como ya lo hemos mencionado, con la falta de eficacia de la traslación administrativa de dominio del contrato.

Es aquí donde surge la problemática de los contratos privados de compraventa, puesto que cuando una persona, física o moral, celebra este acto privado de compraventa de un bien inmueble y lo inscribe en la oficina registral en la sección de varios, esta inscripción tiene efectos de publicidad sobre el acto inscrito, haciendo hincapié que no producen efectos traslativos del dominio eficaces.

Ahora bien, si el propietario del bien inmueble celebra otro contrato de compraventa sobre el mismo bien inmueble, con otra persona distinta a la del primer contrato, pero se hace en escritura celebrada por notario público y por lógica se tramita administrativamente la operación del traslado de dominio de dicho inmueble en las oficinas de tesorería municipal y catastro del lugar en que se encuentra dicho inmueble, este contrato sí se registra en la sección de Propiedad y por lo tanto produce efectos jurídicos eficaces de traslación de dominio, y por ende este segundo comprador tendrá la verdadera eficacia del traslado de dominio que sobre dicho inmueble se contempla en el contrato.

Es en este punto donde la finalidad principal del Registro Público de la Propiedad, la cual versa en dar seguridad jurídica a los actos en el inscritos, se pierde, pero ¿A qué nos referimos con esta determinación?, recordemos que hemos hecho alusión a que uno de los principios de esta institución pública lo es dar seguridad y certeza jurídica a todos los actos que en ella se inscriben, por lo tanto, si en el hipotético antes mencionado se llegara a concretar, este principio deja de tener

efectos porque no le dará esa seguridad jurídica a la persona que celebró sólo un contrato privado de compraventa de un bien inmueble, sin constituirlo en escritura ante notario público.

En el hipotético que se diera esta situación ya mencionada, ¿Qué efectos tiene la primera inscripción ante la sección de varios en relación con la segunda ante la sección de propiedad?

A efecto de dar una respuesta a dicha cuestión, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicó la siguiente Jurisprudencia, la cual nos deja claro que cuando hay un interés del quejoso y que sería el tercero perjudicado, debe acreditar que el contrato privado de compraventa que celebró con el propietario del inmueble, lo inscribió en el registro público de la propiedad de su ubicación, para que dicho documento sea aceptado como prueba plena dentro del juicio de amparo y además pueda acreditar que el documento desde el momento de su inscripción constituye fecha cierta, para estar en posibilidad de acreditar que se celebró con anterioridad al segundo de los adquirentes.



A la literalidad la tesis jurisprudencial contempla lo siguiente: <sup>27</sup>“Si bien en términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los documentos privados no objetados en juicio hacen prueba plena, esta regla, no es aplicable en tratándose de documentos privados en los que se hace constar un acto traslativo de dominio, los cuales, para tener eficacia probatoria y surtir efectos contra terceros requieren de ser de fecha cierta, lo que este Supremo Tribunal ha estimado ocurre a partir del día en que se celebran ante fedatario público o funcionario autorizado, o son inscritos en el Registro Público de la Propiedad de su ubicación, o bien, a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes; por lo que es dable concluir, que con esa clase de documentos no debe tenerse por acreditado el interés jurídico del quejoso que lo legitime para acudir al juicio de amparo, pues la circunstancia de ser de fecha incierta, imposibilita determinar si todo reclamo que sobre esos bienes realicen terceros, es derivado de actos anteriores o posteriores a la adquisición del bien litigioso, garantizándose de esta manera, la legalidad y certeza jurídica que debe imperar en este tipo de operaciones y evitando que el juicio de amparo sea utilizado con fines desleales”.

Debemos hacer la aclaración que en el hipotético de que dos personas sean adquirentes del mismo bien inmueble, en fechas distintas, y el primero no realiza dicho acto ante notario público, pero lo inscribe en el libro de varios de la oficina

---

<sup>27</sup>INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO. Tesis: 1a./J. 46/99. Primera Sala. Novena Época. Jurisprudencia (Civil). Diciembre de 1999. Página 78.

registrar de su ubicación y posteriormente el segundo de los adquirentes realizando la correcta formalización de llevar a cabo el acto celebrado ante fedatario público, para elevarlo a escritura pública o privada y posteriormente es inscrito en la oficina registral, ambos actos pueden ser inscritos sin mayor problema en dicha oficina de registro público, el primero de ellos teniendo cabida a su inscripción en la sección de varios, mientras que el segundo la tendrá en la sección de propiedad respectivamente, mas sin embargo el primero de los adquirentes al momento de verse afectado en su derecho adquisitorio, tendrá que hacer valerlo ante los tribunales competentes, acreditando de acuerdo a la jurisprudencia aludida con antelación, dicho derecho, es aquí donde se hace valer los efectos que produce dicho contrato al momento de su debida inscripción, aun y cuando posteriormente se vea afectada por un tercero.

En base a lo anterior es importante hacer la aclaración que nuestro tema de investigación versa precisamente en los efectos que produce la inscripción de los contratos privados de compraventa en la sección o libro de varios, cuando se presentan este tipo de situaciones en la práctica diaria del tráfico inmobiliario en nuestra sociedad.

Como lo vimos en el capítulo quinto del presente trabajo, el derecho de prelación es uno de los principios fundamentales en el derecho registral, por lo tanto, si se da una situación como la ya mencionada, procede este principio, puesto que

ante un contrato de compraventa sobre el determinado bien inmueble recaen los datos registrales de su inscripción, aún y cuando con posterioridad se celebre otro contrato de la misma naturaleza pero con efectos traslativos del dominio eficaz, estamos hablando de una duplicidad en dos vertientes que se juntan en un mismo objetivo y que lo es la compraventa de un mismo bien.

Una vez que el tercero afectado tiene conocimiento de la inscripción del segundo acto y que es el que tiene efectos traslativos en su ámbito eficaz, puede hacer valer el derecho de nulidad de este segundo contrato, así como exigir el cumplimiento de contrato, que por el simple hecho de existir el consentimiento de las partes en su celebración, crea la obligación para con el vendedor de cumplirlo con el primero de los adquirentes.

De esta manera se restituye el daño patrimonial que se ocasiona y una vez que se da la nulidad del contrato ya aludido en el párrafo que antecede, se procede al cumplimiento del contrato de compraventa y se eleva a escritura privada o pública ante notario público o por orden Judicial para que este contrato tenga ahora si efectos traslativos de dominio eficaces y pueda inscribirse en la Sección de propiedad y pase tanto la posesión como el dominio del bien inmueble a favor del comprador que legalmente acredita su derecho.

## **Propuesta.**

El objetivo principal de este trabajo de investigación es proponer una mayor y eficaz seguridad jurídica a las personas que llevan a cabo la celebración de contratos privados de compraventa de bienes inmuebles y que por sus elementos constitutivos no pueden ser inscribibles en la Sección o libro de Propiedad.

Mi propuesta consiste en que este tipo de contratos que se inscriben en la Sección de Varios, se les otorgue un determinado tiempo para su elevación a escritura privada o pública ante notario público y de esta manera pueda ser registrado debidamente en la Sección de Propiedad, consecuentemente contará la parte adquirente con la certeza y seguridad jurídica eficaz de que el bien inmueble objeto de la compraventa no se trasladara su dominio a un tercero y como consecuencia el adquirente primario se vea afectado en sus derechos de comprador del inmueble.

Ahora bien, una vez que el contrato privado de compraventa es presentado e inscrito en la sección de varios del registro público de la propiedad, cuya anotación se hace asentar al margen del antecedente registral del bien inmueble objeto de la compraventa y que es el momento en que se declara como documento privado de fecha cierta, las partes interesadas que celebran el acto

contarán con un término de 60 días para acudir ante fedatario público y elevar dicho contrato a escritura pública o privada, estableciendo y aclarando que dentro del mismo término y cuya fecha correrá a partir de la de su presentación ante la oficina registral, se entenderá que no procederá a su inscripción ningún otro acto jurídico que no sea el que verse sobre la inscripción del contrato privado e inscrito en la sección de varios, esto es, que dentro del término de los 60 días sólo procederá a su inscripción sobre el inmueble, única y exclusivamente la escritura privada o pública que sobre el contrato privado versa la inscripción en la sección de varios y que sobre la misma se otorga dicho término antes aludido para su debida elevación a escritura pública o privada ante fedatario público y de esta manera dicho acto pueda ser inscrito debidamente en la sección de propiedad de la aludida oficina registral, otorgándosele la eficacia de la traslación de dominio.

Una vez que fenece el término que las partes tienen para elevar a escritura pública o privada el contrato privado de la compraventa que se inscribió en la sección de varios y que dentro de la misma inscripción tienen la seguridad registral que no procederá a ser inscrito en el antecedente de propiedad del bien inmueble objeto del contrato privado ningún otro que no verse sobre el mismo acto jurídico, y no lo hacen, entonces quede bajo responsabilidad de las partes que lo celebraron, por la omisión cometida, asimismo el vendedor deberá responder por daños y perjuicios en el hipotético de que celebre otro contrato de compraventa mediante escritura pública o privada y que verse sobre el mismo inmueble con un tercero en fecha posterior a la celebración del primero.

De esta manera se dará una mayor seguridad a las partes para que eleven a escritura pública o privada el contrato privado que sobre el bien inmueble versa su acto y no deba hacerse una inscripción posterior a la primera que afecte a ésta, durante el término establecido para ello y que en el hipotético de que se encontrara el primer comprador en esta situación de ser afectado por una celebración posterior a la de él, cuyo acto si se haya celebrado ante fedatario público y se registre debidamente en la sección de propiedad, éste deberá hacer valer su derecho, lo cual significará un menoscabo en su economía al instar los medios legales ante las instancias judiciales competentes, así como el tiempo que tendrá que pasar hasta en tanto se declare procedente su acción y se emita la sentencia que lo declare como el legítimo comprador del inmueble y proceda en la vía judicial a darse la orden del cumplimiento del contrato privado de compraventa y su elevación a escritura pública o privada ante notario público y una vez constituida proceda a su inscripción en la sección de propiedad de la oficina registral de su ubicación.

Por último se le dará certeza a cada una de las partes, de que no podrá inscribirse en el registro público de la propiedad, ningún movimiento traslativo de dominio de dicho inmueble, mientras no fenezca el término establecido para la celebración de escritura derivada del contrato privado, lo cual deberá preverse, tomando en cuenta la fecha de presentación ante el registro público y que al margen de la anotación de varios que se establece en el antecedente registral del inmueble objeto de la compraventa se haga, esto es, se contara a partir de dicha

fecha, los 60 días naturales con que cuentan las partes para que el notario público constituya en escritura dicho acto, tomando en cuenta además que durante ese mismo término el fedatario público cuenta con la facultad además de remitir al registro público de la propiedad el respectivo “aviso preventivo” sobre el informe de que en su notaría se lleva a cabo la tramitación de dicha escrituración.

Todo lo contemplado en la presente propuesta deberá ser considerado por el Honorable Congreso del Estado, para su adición y regulación a través de una reforma a la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo y que a la literalidad se propone quede de la siguiente manera:

## **CAPÍTULO VI: DEL REGISTRO DE ANOTACIONES VARIAS.**

### **ARTÍCULO 61...**

...

**FRACCIÓN XI BIS.** El contrato privado de compraventa de bien inmueble.

Asimismo se propone la regularización en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo, respecto a la Fracción XI BIS, de la Ley Registral señalada líneas arriba, para que quede contemplada de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 66.** La inscripción del contrato privado de compraventa del bien inmueble, en la sección de Varios, deberá constar mediante su anotación marginal en el antecedente registral de propiedad, del inmueble que sea objeto de la misma. Cuya inscripción surtirá efectos declarativos del acto constituido por las partes, en la cual a partir de la fecha de su registro, no podrán proceder a su inscripción ningún otro contrato privado de compraventa, como tampoco ningún otro acto jurídico traslativo de dominio que verse sobre el mismo inmueble, que no sea el que dio origen a la inscripción del presente acto inscribible, por un término de 60 días naturales, dentro del cual, las partes tendrán la obligación de celebrarlo ante notario público y sea elevado a escritura pública o privada e inscrito en la Sección de Propiedad del Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 67.** Si dentro del término a que se refiere el artículo anterior, no presentan para su registro en la sección de propiedad, el contrato privado de compraventa elevado en escritura pública o privada ante notario público, procederá para inscripción cualquier contrato privado de compraventa o acto traslativo de dominio diverso al primero, respondiendo por los posibles daños y perjuicios el propietario vendedor en su caso, salvo que se registre la cancelación del primer acto celebrado, en cuyo caso quedara sin efectos.



## **Conclusión General.**

Una de los principales objetivos por los cuales elegí este tema de tesis fue porque al ser trabajador de la oficina del Registro Público de la Propiedad en el Estado, en la actividad laboral diaria se ven casos reales de cómo esta figura del contrato privado de compraventa de bien inmueble queda asentado en su registro de la Sección de varios sin que exista una protección o seguridad jurídica de su inscripción y por ello da pie a que los propietarios de los bienes inmuebles puedan realizar más contratos con diversas personas y que versen sobre el mismo bien inmueble, sin que se pueda controlar esta situación y mucho menos frenar este tipo de prácticas desleales en la sociedad.

Por lo tanto vuelvo a ratificar mi postura y mantengo la firme posición de mi propuesta que mediante el presente trabajo expongo, para que se regularice esta figura jurídica tal y como ha quedado contemplada. De esta manera la institución registral otorgará una seguridad jurídica a dicho acto frente a terceros, mediante su debida inscripción en la sección de propiedad.

Por último, debemos entender que con el paso del tiempo las necesidades de la sociedad en relación a los actos jurídicos que en el Registro Público de la Propiedad se inscriben van cambiando y se van modificando día a día y no es una

novedad que nuestro reglamento antes aludido tiene desde su creación que no se le da un estudio y análisis minucioso, mucho menos se le ha hecho una reforma, con lo cual se beneficiaría la misma sociedad que es a la que se le salvaguardan sus derechos registrales y a la que se le otorga seguridad y certeza jurídica de sus actos en materia registral.

## **Bibliografía.**

ANÓNIMO. Relación de Michoacán. Edición de Cabrero Fernández, Leoncio. Ediciones y distribuciones Promo Libro S.A. de C.V. Madrid, España, 2003.

CARRAL Y DE TERESA, Luís. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. Duodécima Edición. 1993.

CARRAL Y DE TERESA, Luís. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. Decimoséptima Edición. México, 2005.

CASTRO MARROQUÍN, Martín. Derecho de Registro. Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. 1962.

CHIRINO CASTILLO, Joel. Contratos. Editorial Porrúa. México, 2007.

CHIRINO CASTILLO, Joel. Derecho Civil III, Contratos Civiles. Editorial McGraw – Hill. Segunda Edición. México, 1996.

COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A. Primera Edición. 1985.

CORONA NÚÑEZ, José. Relación de las ceremonias y ritos y población y gobierno de los indios de la provincia de Michoacán. Balsal editores, S.A. reproducción facsímil del Ms. C.VI.5 del escorial. Morelia, Michoacán. 1977.

DE ALCALÁ, Fray Jerónimo. La Relación de Michoacán. Firmax Publicistas. Morelia, Michoacán, 1980.

DE ALCALÁ, Fray Jerónimo. Relación de Michoacán. Editorial el colegio de Michoacán. Zamora, Michoacán. 2008.

DE DIEGO Y GUTIÉRREZ, Felipe Clemente. Instituciones de Derecho Civil Español. Tomo I.

DE PINA VARA, Rafael. Elementos de derecho civil mexicano. Contratos en particular. Editorial Porrúa. Volumen 4º, octava edición. México, 2008.

GOMÍS SOLER, José. MUÑOZ, Luis. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo III. México, 1948.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia. Madrid, 1948.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. Cuarta edición. México, 1996.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. Décimo segunda edición. México, 2008.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición, México, 1995.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa. Novena Edición, México, 1999.

RICO ÁLVAREZ, fausto. GARZA BANDALA, Patricio. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México, 2008.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano 6, Volumen 1, Contratos, Editorial Porrúa. Año 2001.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Volumen I, y II, Editorial Porrúa, México, 1994.

RUIZ HELLIG, Jorge. La Práctica del Derecho Notarial. Editorial Mc Graw-Hill. Quinta edición. México 2007.

SANZ FERNANDEZ, Ángel. Estudios de Derecho Civil. Tomo I y III.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato en Especial. Registro Público de la Propiedad. Editorial Porrúa. Decimoséptima edición actualizada. México, 2001.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A. 1990.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades.  
Editorial McGraw-Hill. Quinta Edición. México, 1995

VENTURA SILVA, sabino. Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A.,  
Decimotercera Edición, México, 1996.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa,  
S.A. Quinta Edición. México, 1994.

Código Civil para el Estado de Michoacán. Cuadernos Michoacanos de  
Derecho, Editorial ABZ.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán. Cuadernos  
Michoacanos de Derecho, Editorial ABZ.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley del Notariado del Estado de Michoacán. Cuadernos Michoacanos de  
Derecho, Editorial ABZ.

Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo. Cuadernos Michoacanos de Derecho, Editorial ABZ.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán. Cuadernos Michoacanos de Derecho, Editorial ABZ.