

300 2c1

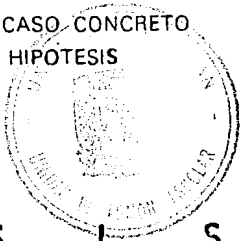


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO DERIVADA DE UN CASO CONCRETO Y ALGUNAS HIPOTESIS

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:

MARTA ROSALIA TORRES SALAS





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 está 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.

I N D I C E

	<u>PAGINA</u>
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
I. - ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	3
I.1.- Roma	4
I.2.- Alemania	10
I.3.- España	13
I.4.- México	16
I.5.- Sistemas de Registro	28
I.5.1. Derecho Francés	30
I.5.2. Derecho Alemán	32
I.5.3. Derecho Australiano	36
I.5.4. Derecho Mexicano	39
CAPITULO II	
II.- PRINCIPIOS REGISTRALES	44
Principio de Prioridad	45
Principio de Legalidad	48
Principio de Especialidad	49
Principio de Rogación	51
Principio de Tracto Sucesivo	53
Principio de Inscripción	55
Principio de Legitimación y Fe Pública Registral	56
Principio de Publicidad	60
CAPITULO III	
III.- OBLIGACIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO EN LO RELATIVO A CONSERVACION DE LOS LIBROS	62
III.1.- Introducción	62
III.2.- Preceptos del Código Civil	63
III.3.- Preceptos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad	66

CAPITULO IV

IV. - LA RESPONSABILIDAD	77
IV.1. - La Responsabilidad Civil	77
IV.1.1. - Conceptos y Elementos	77
IV.1.2. - Especies	82
IV.1.2.1. La Responsabilidad Contractual	83
IV.1.2.2. La Responsabilidad Extracontractual	83
IV.1.2.3. La Responsabilidad Subjetiva	84
IV.1.2.4. La Responsabilidad Objetiva	84
IV.1.2.5. La Responsabilidad Directa	85
IV.1.2.6. La Responsabilidad Indirecta	85
IV.2. - La Ley de Responsabilidades de los Ser- vidores Públicos en el Estado de Méx.	86
IV.2.1. Fundamento Constitucional	86
IV.2.2. Ambito de aplicación	88
IV.2.3. Obligaciones	89
IV.2.4. La Responsabilidad Administra- tiva y su procedimiento	90

CAPITULO V

V. - UN CASO CONCRETO DE RESPONSABILIDAD DEL REGIS- TRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y ALGUNAS HIPOTE- SIS.	94
V.1. Introducción	94
V.1.1. El Caso concreto	94
V.1.2. Un Certificado de Imposibilidad de Expedir un Certificado	96
V.2. Responsabilidad Administrativa	97
V.3. Responsabilidad Civil	99
V.3.1. Por pago de derechos	100
V.3.2. Por falta de cuidado y conserva- ción de las inscripciones, Anota- ciones y Cancelaciones que obran en los libros del Registro Públi- co de la Propiedad	101
V.3.2.1. Pago de daños por la suspensión definitiva del procedimiento	105

V.3.2.2. Pago de daños causados a terceros en caso de adjudicación por remate del bien embargado	104
CONCLUSIONES	106
BIBLIOGRAFIA	
APENDICE.	

INTRODUCCION

El tema a desarrollar, implica el entender primeramente qué es el Registro Público de la Propiedad; cuál es su razón de ser, así como su objetivo o destino.

Bien, el Registro Público de la Propiedad es la institución que nuestro sistema jurídico, depende eminentemente del poder ejecutivo, teniendo como principal objetivo el - de dar publicidad al status jurídicos de los bienes inmuebles, así como especialmente y en casos específicos de algunos muebles, así como proporcionar certidumbre en las -- transacciones de los mismos. De esta manera la publicidad del registro, otorga la facultad de las personas que así - lo soliciten, sin necesidad de ingerencia jurídica directa alguna, de acudir a los asientos que obran en folios, así como todos aquellos documentos que tengan relación con las inscripciones; entre las facultades del público en general, está el de obtener copias certificadas de los mencionados asientos, así como obtener certificaciones de asientos relativos a los bienes de su interés.

Lo anterior es con el objetivo de crear y proporcionar certidumbre en las transacciones que versen sobre bie-

nes inmuebles, a fin de facilitar el tráfico jurídico a --
través de un procedimiento específico y determinado, que -
trae como consecuencia, insisto, la seguridad jurídica, --
así con el historial, por así llamarlo, de la propiedad con
sus antecedentes, transmisiones o modificaciones, se evita
en la medida de lo posible, la comisión de fraudes o situa
ciones que originaran o indujeran al error a aquellos que
intervienen en transacciones concernientes a la propiedad.

Ya que partiendo de un acontecimiento, ocurrido durante
mis labores relativas al ejercicio de la Profesión de -
Abogado, pude constatar la existencia de una certificación,
notoriamente ilegal, expedida por el Registro Público de -
la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México; por lo que
el presente trabajo tiene por objeto el estudiar las conse
cuencias jurídicas procesales relevantes en que incurren,
tanto los Servidores Públicos, como la Institución; por la
ineficiencia en el cumplimiento de sus funciones, y vir---
tualmente el ejercicio de la acción de responsabilidad en
contra de los mismos.

CAPITULO I

I. - ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Es necesario para cumplir con mis objetivos, dar un panorama de los principales sistemas registrales más usuales e importantes, pues sería difícil realizar un trabajo jurídico sin antes referirse a la cuna de las más importantes legislaciones, es por eso que se pone mayor atención a la legislativa de: Roma, Alemania, España, y desde luego - México; sin dejar de mencionar a Francia y Australia.

El Derecho Registral tiene una serie de antecedentes muy remotos, de tal suerte, que no hay civilización antigua ni moderna que no haya realizado una aportación importante al Derecho de Registro.

El origen del Registro Público de la Propiedad se remonta al Derecho Germánico; más empero, en la Roma antigua se crearon instituciones de gran importancia aunque no haya existido la publicidad registral. No se desconoce que el fenómeno registral es algo que está arraigado en cuanto a los sistemas que han existido en la sociedad humana, ---

siendo éstos, instrumentos engrandecedores del conocimiento en materia de registro.

I.1.- Roma.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban publicidad limitada, sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirientes. Sin embargo, en esos tiempos ya se vislumbraba el nacimiento de algunos principios.

En el Derecho Romano, tradicionalmente se distinguen dos períodos: El Clásico y el Justineano.

DERECHO CLASICO:

En el Derecho Romano de esa época, no existían los nudos pactos, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Se requerían los actos extracontractuales que producían como efecto la transmisión de la propiedad. Sin embargo, eran los nudos pactos las causas de la legitimidad.

En este período existieron tres formas de transmisión de la propiedad: La Mancipatio, La Injure Cessio y La Tra-

ditio.

La Mancipatio.- Era un procedimiento que sólo podían celebrar los ciudadanos romanos y los comerciantes, el objeto de este procedimiento eran los bienes resmancipio (esclavos, animales de tiro y carga).^{1/}

La Mancipatio era una forma contractual y de acentuado formalismo, dicha transmisión se reducía a la aprehensión de la cosa, en presencia de cinco testigos y de otra sexta persona que sostenía la balanza, el que adquiría la propiedad golpeaba uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce, seguida por la expresión de las palabras solemnes, los elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador. La misión de los testigos era la de dar fe del negocio jurídico celebrado. La cosa, si era mueble, debía estar presente; si era inmueble, se utilizaba algo que la simbolizara; una teja, un terrón, requisito -- que después desapareció.^{2/}

Quienes intervenían en este acto recibían un nombre, tomando en cuenta la intervención que realizaba dentro --

^{1/} Margadant S. Guillermo, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., undécima edición, México 1982, - pág. 263.

^{2/} Ibidem, pág. 263.

del acto:

- a) el transferente (mancipatio dans)
- b) el adquirente (mancipatio accipiens)
- c) el agente público (libripens)
- d) cinco testigos (testis classici)

La In Jure Cessio.- Este modo de adquirir la propiedad tenía un origen procesal, "el cedente y el adquirente comparecían injure, es decir, delante del tribunal del --- praitor de Roma y del presidente en las provincias. La cosa debía estar presente, siendo un inmueble, era menester trasladarse a esos lugares; o simbolizarla. El adquirente, poniendo la mano sobre la cosa, afirma ser propietario según el Derecho Civil, y el magistrado pregunta después - al cedente si opone pretensión contraria, si éste consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona y declara propietario al adquirente".^{3/}

En resumen, la In jure cessio no es más que la imagen de un proceso reivindicatorio bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en el que las partes están de acuerdo y

^{3/} Floris Margadant, Guillermo, Op.cit., pág. 86.

donde se termina la in jure, por la adhesión del demandado; es decir, del cedente a la pretensión del demandante, y -- las personas en potestad no podían usar de este modo la adquisición, porque no teniendo nada propio tampoco podían - en justicia afirmar la de un derecho en beneficio propio.

La Traditio.- Consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida y la voluntad del arquiriente de adue--ñársela, y por último, la justa causa o causa suficiente - de la transmisión, que normalmente era el contrato.

El concepto fundamental de la traditio propone cinco requisitos para que esta acción de transmitir se pueda --- dar:

Primero: Que el que efectúa la traditio (tradens) sea propietario de la cosa transmitida.

Segundo: Que tanto el tradens (el que transmite) como el accipiens (quien recibe), sean capaces de hecho y de derecho.

Tercero: Que la cosa que forma el objeto de la tradi-
tio pueda ser enajenada.

Cuarto: Que existía la intención, por parte del tradens, de enajenar, y por parte del accipiens la de adquirir.

Quinto: Que el tradens entregue al accipiens la posesión de la cosa, (éste es el requisito material de la traditio), y como característica esencial, con la cual cuenta esta forma de transmitir la propiedad, es la cosa que forma el objeto, sea corporal o sea, que tenga cuerpo, pues solamente éstas son susceptibles de posesión.

DERECHO JUSTINEANO:

En este período se conserva la traditio solamente, como modo de adquirir la propiedad en la compra-venta, la cual tenía las características que han quedado anteriormente anotadas.

Planiol, la explica así: "Hay sin desplazamientos de la cosa un desplazamiento de la posesión jurídica, ésto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado ("Constituto Posesorio)".^{4/}

^{4/} De Casso Romero, Ignacio, Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Ed. 4a. Instituto de Derecho Civil Sección de Publicaciones, Madrid 1951, p. 51.

En la traditio, cuando la posesión se entregaba jurídicamente pero no físicamente se conocía como la "tradición breve-mano y la tradición larga-mano", cuando en cierto modo se apoderaba del objeto con la vista. Posteriormente en el derecho romano, por lo que respecta a la transmisión de la propiedad, se continúa con la traditio, larga-mano y breve-mano, creándose un nuevo modo, la tradición por el constituto posesorio.

La tradición del constituto posesorio, consistía en una cláusula en la cual se establecía que el comprador recibía la posesión jurídica, y el vendedor mantenía la posesión por cuenta del comprador.

"Según el Derecho Natural, adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otra persona, deberá forzosamente realizarse su ejecución nada más que conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea y hecha por el propietario, lo que produce enajenación. Por este medio se enajenan los fundos situados en las provincias, llamados fundos estipendarios o tributarios, pero entre ellos y los de Italia, la traditio se hace por donación, por dote o por cualquier otra causa, --

sin duda alguna transfiere la propiedad."^{5/}

Resumiendo, este período se caracteriza por la falta de existencia de organización registral alguna; y como consecuencia de ello la carencia de efectos publicitarios es absoluta, originando con ello un sistema clandestino de inmuebles.

I.2.- Alemania.

Es en el derecho germánico, como ya se mencionó en un principio, donde encontramos los orígenes del Registro Público de la Propiedad, mismo que se remonta al período primitivo, en el cual existen dos fórmulas, mismas que serían equivalentes; una a la Mancipatio y la otra a la In Jure Cessio. Correspondiendo a la primera de ellas el formulario ante el Thinx y la segunda a la Aussflassung, así encontramos que:

A) La solemnidad ante el Thinx, era una transmisión de inmuebles en forma solemne. Desde luego, no hay que olvidar que desde épocas mucho muy primitivas, los germanos

^{5/} Ortolan M. Instituciones de Justiniano, Edit. Madrid - España 1884, Única Edición, pág. 354.

ya distinguían los bienes muebles de los inmuebles, reglamentándolos, por tanto, de una manera distinta; algo que no hicieron los acuciosos romanos.

Cabe señalar, que la citada forma solemne se llevaba a cabo cumplimentando ciertos ritos, así como simbolismos, los cuales se ejecutaban ya sea ante una asamblea popular o ante el consejo de la comuna, el cual recibía el nombre de Thinx o mallus, asimismo, dicha forma era presidida -- por el jefe de la asamblea, llamo el Thixman. En dicha -- ceremonia el transmitente entregaba, ante la asamblea de -- manera simbólica el inmueble al adquirente, el cual adquiriría la vestitura, es decir; la titularidad de la cosa.^{6/} -- Seguidamente encontramos:

B) La Auflassung; era otra solemnidad simultánea a la ya mencionada, la cual por su carácter judicial, nos lleva a recordar como ya se señaló, a la In Jure Cessio; consistiendo esta solemnidad en la entrega, la cual recibe el -- nombre de Auflassung, ante el Juez.

Señala Carral y de Teresa, que nos encontramos ante --

^{6/} Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Novena Edición, México, 1986, Edit. Porrúa, --- págs. 222 y 225.

"un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, - auténtica (¿autentifica?) la investidura".^{7/} Contrariamente al Thinx, aquí no se da la entrega simbólica, sino que simple y sencillamente, el transferente abandona el bien inmueble, lo cual recibe el nombre de resignatio o devest, y el Juez proclama la investidura, la cual recibe el nombre de Auflassung o veste.

Los ritos ya mencionados y descritos, fueron primeramente orales, siendo más tarde escritos; pero no por ello dejaron de inscribirse, primeramente, en los archivos judiciales o municipales, y posteriormente en los libros especiales, lo cual nos lleva a colegir que nos encontramos ya ante un inicio registral.

Cabe mencionar que al llegar a Alemania la influencia del derecho romano, éste provocó que la publicidad germana se debilitara; empero, en el siglo XVII, habiendo subsistido las instituciones a través del tiempo, en Prusia se restaura el sistema antiguo, quedando vigente de manera poética, Carral y de Teresa, como "el bastión de la publicidad

^{7/} Op.cit., pág. 225.

registral, centro desde el cual irradia la luz a todas partes".^{8/}

No hay que olvidar que el derecho registral alemán ha tenido una vigorosa influencia, misma que ha llegado a nosotros a través de España.

I.3.- España.

A efecto de abordar los antecedentes del registro público de la propiedad, por cuanto hace al Derecho Español, seguimos a Roca Sastre^{9/}; de tal suerte que encontramos la evolución de la publicidad registral española dividida en cuatro períodos; siendo los siguientes:

Primer Período.- Llamado de la Publicidad primitiva, en el cual existía, como en Alemania, la formalidad y la solemnidad externas, por cuanto hace a la transmisión de inmuebles; cabiendo señalar que no existen datos, ni mucho menos descripción alguna de los formalismos que se observan.

8/ Op.cit., pág. 223.

9/ Roca Sastre, José María. Derecho Inmobiliario en N.E.J. Tomo I. pág. 513 y siguientes. Citado por Carral y de Teresa, Op.cit., pág. 224 y 226.

España, al ser invadida por romanos visigodos y árabes, aunque en épocas distintas, ninguno de ellos logró imponerse de manera absoluta, ni mucho menos, sus legislaciones y costumbres, es así que en España se desarrollan varias formas de publicidad. Siendo entre ellas, la más notable, la Robración, a través de la cual, se realizaba la transferencia de un inmueble de manera pública y solemne, a través de una carta o escritura.

Segundo Período.- Conocido como influencia romana, en el cual, de manera paulatina desaparece la solemnidad de la publicidad, siendo substituido por la traditio, la cual fue recogida en las partidas, "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". Siendo el requisito de la traditio, la cláusula, "constitutum Poserium".

Esta influencia romana, no satisfizo las necesidades reinantes, puesto que en plena clandestinidad se vendían libres de cargas, bienes sujetos a prestación real alguna, resaltando dichas deficiencias las hipotecas oculatas. No es sino que por real pragmática de Carlos III, que en fecha 31 de enero de 1768 se crean los oficios de hipotecas, del cual parte un índice considerable de publicidad, ini-

ciándose así el:

Tercer Período.- Llamado de iniciación del Régimen de Publicidad, en el cual sólo en ciertos actos relacionados con bienes inmuebles eran públicos, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque cabe mencionar que en Cataluña se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Asimismo, los oficios de hipotecas eran públicos, percibiendo derechos derivados del arancel, llevándose por -- sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos.

Aquí cabe hacer mención de una forma muy importante, la cual consistía en que para formular el registro, se utilizaba la primera copia del documento que había hecho el - escribano, en el cual se anotaba, al pie del testimonio, - con la referencia correspondiente al registro. En este orden de ideas, encontramos el:

Cuarto Período.- Llamado de consolidación del Régimen de Publicidad Registral, el cual tiene su origen con la publicación de la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, misma que consolida el Régimen de Publicidad, evitando con

ello la clandestinidad y ocultamiento del tráfico inmobiliario; y por tanto, el perjuicio a aquellos que adquieren de buena fe.

I.4.- México.

Para poder hablar del registro público de la propiedad en México, se tiene que hacer mención de sus antecedentes históricos mucho más antiguos de lo que generalmente se piensa.

Evidentemente que en nuestro país el registro público de la propiedad ha sido muy importante dentro del proceso jurídico histórico, sobre todo por la seguridad que imprimió a las transacciones que se realizan con los bienes inmuebles.

El primero de sus antecedentes es el de las antiguas culturas indígenas, cuyo resplendor se inicia desde el primer milenio A.C. A lo largo de su evolución se edificaron los grandes centros religiosos y urbanos, diferentes tipos de culturas; ejemplo de ello lo es la Azteca, la cual se considera como común denominador de la cultura, por ser a nuestro entender, la civilización que más documentos y da-

blaciones tenían sus secciones, sus barrios, y éstos formaban unidades distintas con las tierras particulares de las capullis, tierra comunal que era designada en atención a -- las necesidades de la familia, por se bienes comunes hereditarios, pero inalienables. En caso de que la familia -- abandonara la población, perdía su derecho a la tierra, ya que no se soportaba a los extraños en la tierra comunal.

Otra modalidad, en cuanto a la propiedad, la encontramos en la obligación de cultivar. Quien no cumplía, por -- dos años era aperebido y en caso de que sin excusa suficiente no cultivara su tierra en el tercer año, quedaba libre para ser explotada. El calpulli era propietario del -- suelo y en consecuencia podía arrendar una parte de su tierra a otro calpulli, siendo, en apariencia, y notándose -- una excepción de la regla. Ningún extraño era admitido en el suelo de algún calpulli, éste tenía que llevar un plano de sus tierras y debía ascender en él los cambios del poseedor.

Otro de los antecedentes históricos en cuanto al registro público de la propiedad, lo encontramos en las distintas épocas por las que México ha pasado.

I.4.1.- EPOCA ANTIGUA.- Las normas que regian las manifestaciones de la vida privada de los diferentes pueblos mexicanos eran eminentemente consuetudinarias de ahí que no se puede hablar con propiedad de legislaciones y menos aún de la existencia de un registro de la propiedad inmueble.

El riesgo de esta época, consistió en la integración de verdaderos estados imperialistas, cuyo derecho lo constituían la serie de costumbres transmitidas de generación en generación.

Una de las más importantes culturas que se estableció en el valle de México fue la Azteca, pero cabe señalar que ellos no conocieron formas específicas de la realización de actos enajenativos de bienes inmuebles, debido tal vez a la inconveniente organización social que prevalecía en su territorio. Por lo que a la cultura Azteca, tan grande y admirada por los conquistadores, no dejó huella respecto a transmisiones de propiedad, sino única y exclusivamente rasgos y matices de la forma de dividir la propiedad en el futuro.

I.4.2.- EPOCA COLONIAL.- Durante los tres siglos que

duró el colonizaje, todas las instituciones jurídicas españolas fueron íntegramente transplantadas a nuestro país, - mediante reales cédulas, provisiones y ordenamientos.

Como quedó relacionada en la parte histórica correspondiente a España, la pragmática del 31 de enero de 1768 se introdujo en México en 1785, con las adaptaciones correspondientes, iniciándose así en la Nueva España, el oficio de hipotecas. Después de la Independencia, propiamente hablando, de su consumación, continuaron aplicándose en México las leyes españolas.

En el Código Civil creado en 1870 para regir en el estado de Baja California, en su capítulo IV, hacía referencia al registro de hipotecas y señalaba que ésta sólo producía efectos a partir de que fuese registrada.

Asimismo, ordenaba que estos registros se hicieran en los libros de oficios de hipotecas con todas las características, tanto de las personas, como de los objetos inmobiliarios. De todos modos el registro conservaba sus efectos mientras no se declaraba o se consideraba prescrito.

La organización prevista en el reglamento de 1871 per

duró hasta 1921, en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público del Distrito Federal.

I.4.5.- EPOCA INDEPENDIENTE.- Paulatinamente el derecho mexicano se fue separando del español, fluctuando entre el federalismo y el centralismo.

Su reforma liberal la iniciaría liquidando los interminables privilegios y castas instituidas para la explicación, con Juárez, México abrigó la firme convicción de que los bienes de "manos muertas", desamortizados y nacionalizados, contribuirían a crear una clase activa de propietarios rurales.

Esto implica ya el público reconocimiento de que la propiedad del suelo es un derecho que se debe ejercer en función de los intereses de la colectividad, dentro de los moldes de la legalidad y el derecho, modificando ampliamente el régimen de derecho privado del cual emana la organización registral de la propiedad.

Antes del Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, existió el proyecto del Có

digo Civil de Zacatecas de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana; el Código Civil de Zacatecas incluía un capítulo bajo el nombre de "El Registro de Hipotecas", regulando el registro sólo para el caso de hipotecas y donaciones. Este código no entró en vigor.

En México, D.F., en 1853 se aprobó un decreto sobre el oficio de Hipotecas; sería el responsable inmediato de las operaciones relativas a ese oficio; al ayuntamiento le correspondía la inspección y vigilancia; se estableció el arancel para el registro de censos, circulación, gravámenes y buscas.

Durante el gobierno del Lic. Benito Juárez, éste dio instrucciones para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano, labor realizada por el Sr. Justo Sierra O'Railly, tomando como referencia para desarrollo del proyecto, el Código Francés, el Código de Rusia, el Código de Suiza, entre otros; respecto al derecho registral se sugirieron íntegramente las disposiciones de la Ley Española de 1861.

El proyecto se compuso de cuatro libros y el libro tercero, título vigésimo tercero, se refirió al Registro

Público tomándose como modelo para toda la República Mexicana en su época.

El Registro Público debía establecerse en todas las poblaciones donde existiera tribunal de segunda instancia.

La primera comisión, formada en el período de Don Benito Juárez, que estudió el proyecto fue de 1861 a 1863, en que suspendió trabajos por la intervención francesa.

Con la posterioridad en enero de 1866, durante el gobierno del emperador Maximiliano, éste encomendó. Por fin, cuando se restauró la República, el proyecto fue aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el primero de marzo de 1871.

La exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, manifiesta:

"Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles".^{11/}

11/ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California. Imprenta dirigida por José Batista, México, 1870.

Las bases principales se establecían de la siguiente manera y para su funcionamiento se componía de cuatro secciones:

La primera de ellas, tenía a su cargo el registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles o de derechos reales.

La segunda el de las hipotecas.

La tercera los arrendamientos.

Y la cuarta sección, del Registro de las sentencias.

Para realizar una inscripción en estas secciones, el que la pretendía debía ser el propietario de los bienes y su título debía constar en escritura pública.

En esta legislación se consideraba la voluntad de las partes para adquirir o transmitir bienes inmuebles o derechos reales, alejándose en consecuencia, de la inscripción de carácter constitutivo, a excepción de la inscripción de hipotecas, las cuales no producen efecto legal alguno sino desde la fecha en que fueron debidamente registradas, instituyendo así una forma de publicidad en los gravámenes:

"El 28 de febrero de 1871, siendo el presiden
te Don Benito Juárez, se expidió el reglamen-

to del registro público, ordenando la instalación de dicha oficina en la capital, en Tlalpan y en la capital del Territorio de Baja California". 12/

Es importante mencionar que en esa época el Registro dependía del ministerio de justicia: "Este reglamento se integró de 86 artículos, repartidos en cinco títulos denominados en la forma siguiente: Título primero.- De las oficinas del registro público, de sus empleados y de los libros que en ellas debe llevarse;

Título segundo: De los títulos sujetos a inscripción;

Título tercero: De la forma y efectos de la inscripción;

Título cuarto: De la rectificación de los actos del registro;

Título quinto: De la publicidad del registro."

Catorce años más tarde, en 1884, entró en vigor el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, siguiendo los mismos trazados lineamientos del Código Civil anterior, en lo correspondiente al registro público de la propiedad.

12/ Colfn Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Ed. 29 aumentada, Porrúa, S.Á., México. 1985.

A diferencia de los dos anteriores códigos, en los -- que era requisito esencial para producir efectos jurídicos inscribir la hipoteca, manifestándose así el carácter cons_{titutivo} del acto.

Esta organización duró hasta el año de 1921, en la -- que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal. Y así, el 8 de agosto de 1921, en_{tró} en vigor el reglamento del Registro Público del Distri_{to} Federal.

Como consecuencia, desaparecen las funciones asigna-- das a las delegaciones de Tlalpan, Coyoacán, Tacubaya, Azcapotzalco y Xochimilco, en materia registral y surge la - centralización del registro en una sola oficina.

Posteriormente, en el año de 1928, se expidió un nue- vo Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la república en materia federal. En realidad, nada hay que registralmente hablando pueda calificarse de original; tuvieron que transcurrir doce años para la publi_{cación} de un nuevo reglamento del Registro Público de la - Propiedad, ésto fue en 1940, siendo presidente el General Lázaro Cárdenas.

Constaba de 149 artículos ordenados en 8 títulos, e - introduciendo tres nuevas secciones, con el propósito de - dar una mayor dinámica registral a las transmisiones inmo- biliarias.

La primera sección, tuvo a su cargo la inscripción de los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifi- ca o extingue el dominio o la posesión de inmuebles, los - testamentos, resoluciones judiciales y los testimonios de las informaciones de dominio.

La segunda sección.- Estaba destinada a la inscrip- ción de gravámenes, limitaciones de dominio y embargos so- bre bienes inmuebles.

La tercera sección.- Constituyó una de las disposicio nes más sobresalientes en el aspecto registral, al inscri- birse en ella por primera vez, bienes inmuebles, así como contratos de prenda de los mismos.

Este reglamento también emitió importantes disposicio nes en cuanto a que el registrador debía rehusarse a reali- zar la inscripción solicitada, si encontraba que el título presentado era de los que no debían de inscribirse o no --

contenían mención respecto de la capacidad de los otorgantes.

I.5.- Sistemas de Registro.

Los posibles sistemas de registro pueden ser numerosos, ya que su creación y función puede responder u obedecer a ciertas necesidades, puntos de vista o finalidades distintas. De tal suerte, que sería poco factible clasificarlos de una manera única, ya que correríamos el riesgo de que dicha clasificación fuese inexacta o incompleta.

Dado el comentario realizado con antelación, es como lo señalaremos en función de la eficacia jurídica perseguida por ellos, encontrando así que el registro produce ciertos efectos, tales como:

a) De Hecho.- Los cuales son comunes a todos los registros, puesto que en ellos existe el asiento, el cual tiene una carácter informativo, pudiendo ser consultado por cualquier persona, teniendo existencia sin necesidad de producir efecto alguno.

b) Probatorios.- El cual es un medio específico de --

prueba en relación con lo consignado en el asiento.

c) De Eficacia.- En el cual se exige el asiento de voluntad expresada, a fin de producir efectos contra terceros, caso en el cual es llamado sistema declarativo, o --- bien, puede ser presupuesto de la validez misma del acto, llamado entonces, sistema constitutivo. Por último, encontramos el de:

d) Inscripción Sustantiva.- Siendo el máximo de eficacia atribuido a dicha inscripción, la cual opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad de acuerdo de transferencia. Cabe señalar que en la actualidad, propiamente es en el sistema australiano, donde hay inscripciones sustantivas, habiendo existido en el antiguo sistema alemán. Concluyendo, cuando se acepte la inscripción sustantiva, - deberá firmarse que "sin registro no existe el derecho".

Bien, tomando en consideración estos diferentes grados de eficacia otorgada por las legislaciones a la inscripción, se distingue fundamentalmente; los siguientes -- sistemas que a continuación se exponen:

1.5.1. DERECHO FRANCES.

Señalaremos primeramente, que fue de transcripción -- hasta 1921, hoy en día, está regido por el Decreto Ley del 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de -- 1955.^{13/}

Ahora bien, el Registro Público de la Propiedad es -- una oficina administrativa, no habiendo distinción fundamental entre el régimen de la propiedad mueble y de la inmueble, ya que ambos corresponden al Derecho Privado.^{14/}

En dicho sistema, existe el fichero inmobiliario, mismo que es doble, y así encontramos:

a) El fichero personal, el cual lleva una ficha por cada propietario o titular de derecho real, mencionándose en ella los derechos reales o inmuebles de cada titular:
Y;

b) Fichero Real, es decir, el fichero que se lleva en relación con las fincas, y llevando una por cada finca, es

^{13/} Carral y de Teresa, Op.cit., pág. 232.

^{14/} Sánchez Nedal, Ramón. De los contratos civiles, séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1984, pág. 468.

tando ligadas con el catastro, estableciéndose únicamente donde éste ha sido renovado y puesto al día. Asimismo, en el Derecho Francés se identifica a los otorgantes, así como a las fincas, objeto del registro. De esta manera encontramos que el documento notarial es el básico y auténtico, siendo por tanto el inscribible.^{15/}

En el sistema que nos ocupa, la inscripción es obligatoria para los notarios, autoridades, jueces, etc. De esta forma, se genera una continuidad en las inscripciones, existiendo así un principio de prioridad, ya que el orden cronológico se lleva de una manera estricta. Asimismo, se ha dado la calificación registral, la cual antaño era inexistente, hoy en día se examina la identidad de las personas y las cosas que han de ser incluidas en la inscripción, cerciorándose de tal manera, del derecho del transferente, debiendo rechazar, por tanto, el documento a inscribir si éste carece de los requerimientos necesarios.

Como sanción para todo aquel que se abstiene de registrar su derecho, encontramos la no oponibilidad a terceros. Cabe señalar que en el Derecho Francés el tercero es el ad

^{15/} Carral y de Teresa, Op.cit., pág. 232.

quiriente del autor.

A manera de conclusión, podemos mencionar que:

El Sistema Registral del Derecho Francés, es un registro de publicidad negativa. De tal manera, que el registrado sigue conservando su derecho. Asimismo, evita las enajenaciones dobles, pero carece de publicidad positiva, como lo es el nuestro.

A pesar del tracto sucesivo, no se crea una apariencia registral positiva. Es un registro negativo, ya que se puede confiar en que no existe lo no registrado; mucho menos es positivo, porque no puede tenerse por seguro lo registrado.

I.5.2. DERECHO ALEMÁN.

En este novedoso y peculiar sistema registral, encontramos primeramente, que la propiedad inmueble es totalmente distinta de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio, uno de los elementos del estado, es por tal razón que todas aquellas relaciones que versen sobre bienes inmuebles, adquieran un carácter públi

co, por el cual se obliga al estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad inmueble. Por tal razón el registro inmobiliario esta a cargo de los tribunales judiciales, existiendo además un vínculo estrecho entre el catastro, el cual da a conocer la situación física de cada finca, como lo es la ubicación, superficie, linderos, construcciones, etc.; y en el registro inmobiliario, el cual nos entera de la situación jurídica de esa finca, como lo es la propiedad, servidumbre, limitaciones, gravámenes, etc. 16/

En el Derecho Alemán, rige el sistema de folio real, es decir, cada finca posee su propia hoja, la cual es un cuaderno, donde se inscriben las obligaciones reales; conteniendo aquella, tres secciones, la primera de ellas esta destinada a las relaciones de propiedad; la segunda a las cargas y limitaciones; por último, la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.

El registro se obtiene mediante un proceso de jurisdicción voluntaria, es decir, requiere una confirmación --

16/ Sánchez Meda1, Ramón, Op.cit., pág. 466.

previa por parte de los tribunales judiciales. En donde dicho tribunal estudiará y resolverá respecto de la facultad, y capacidad de aquel que va a enajenar, respecto si es válida o no la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble, o derecho real de que se trate, así como de la voluntad del adquirente para aceptarla.^{17/} La declaración será totalmente abstracta, sin hacer referencia alguna y totalmente desligada de su causa, tal y como lo sería un contrato de permuta o compra-venta, es decir, únicamente habrá de acreditarse que se quiso --- transmitir y adquirir respectivamente; sin importar el por qué. Por tanto, la inscripción es el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.

Por lo anterior, la inscripción produce que:

a) Se presuman como existencia los derechos inscritos, tal y como obra en el registro, cabiendo la prueba en contrario en el proceso del cual ya se hizo mención. Cabe -- aclarar que es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública. Y;

b) Es total y plenamente eficaz la inscripción en fa-

^{17/} Ibidem, pág. 466.

vor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque posteriormente resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.

Es bueno aclarar que la protección del Registro Alemán no se extiende a las circunstancias de hecho de las fichas, por ejemplo, que hubiese variación de superficie --- real, así como registralmente hablando, ni mucho menos a - circunstancias personales de los contratantes.

I.5.2.1. Derecho Suizo.

Dada la íntima relación del sistema registral suizo - con el alemán, cabe señalar en este apartado, que en varios cantones suizos, se lleva también el registro mediante el sistema de folio real, y es además constitutivo. Cabiendo añadir que se exige además un plano oficial, a efecto de lograr una concordancia con la realidad. Además se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que se pueda llevar a cabo algún cambio en el derecho sobre -- ella; basta en las cancelaciones, la firma del acreedor en el libro registral, para que se extinga su derecho.^{18/}

18/ Carral y de Teresa, Luis, Op.cit., pág. 235.

Habrá que mencionar, que el Sistema Registral Alemán y Suizo, son los que prestan mayor eficacia, y por tanto - seguridad al tráfico jurídico, merced a su sistema constitutivo.

I.5.3. DERECHO AUSTRALIANO.

Es conocido comunmente como "Sistema Torrens", dado - que fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien fuera Director de Aduanas en Australia, inspirándose para ello - en el Derecho Germánico, así como en una reminiscencia del régimen de publicidad observado en las transmisiones de do minio de las naves, cuya característica medular es la inatacabilidad del título inscrito.^{19/}

En Australia existían dos tipos de títulos, el primero de ellos, llamado directo, provenía de la corona, siendo por esa calidad inatacable; el segundo, derivado de --- ella, el cual al no existir un sistema de registro, se --- prestaba a toda clase de operaciones fraudulentas, encontrándose por completo en una total clandestinidad. Por -- ello Torrens procuró que todos los títulos, sin excepción, fuesen directos, es decir, como si proviniesen de la Coro-^{19/} Sánchez Meda1, Ramón, Op.cit., pág. 469.

na. Para lograr su objetivo, estableció el acceso primigenio al Registro Público, a través de la inmatriculación, - la cual era voluntaria, pero una vez realizada, la finca - estaba sometida al sistema registral. La mencionada inmatriculación tenía por objeto corroborar la existencia de - la finca, así como su ubicación y linderos, además de acreditar el derecho del promovente de la inmatriculación, para así lograr la inatacabilidad de este derecho; de esta - manera se crea un título, el cual es único y absoluto.

Para lograr la inmatriculación, se presentaba una solicitud al registro, acompañada de planos, títulos y demás - documentación necesaria. Dicha solicitud se sometía al -- examen de peritos, juristas y topógrafos, a efecto de lograr una perfección, tanto legal como física. Seguidamente, se realiza una publicación con todos los elementos del caso, así como de individualización de la persona y de la finca, señalando un término variable entre dos y tres años, para que pueda presentarse oposición alguna, vencido el -- cual se hace el registro, es decir, se obtiene la inmatriculación y se redacta el certificado del título. Sirviendo el señalado título para transmitir la propiedad mediante un simple endoso llamado "memorandum". Pudiendo ser -- subdividido el título, para el caso de que se enajene sola

mente una porción de la finca.

Según Roca Sastre^{20/}, señala ventajas, como lo son: - "1.- La inatacabilidad del título protege a los terceros - adquirentes; 2.- Esa seguridad afirma el valor de la propiedad; 3.- El público conoce las fincas con nitidez; 4.- El sistema hace posibles las adquisiciones a 'Non dominio' y garantiza al expoliado con un seguro que se establece para el caso que sea privado de su derecho; y 5.- Facilita la contratación. Desventajas: 1.- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas; 2.- El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Público; 3.- El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro Público; 4.- El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable; 5.- El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial; 6.- La contratación se lleva a cabo privadamente, o sea fuera del control notarial, lo cual es un inconveniente, dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos ju

^{20/} Roca Sastre, José María, Citado por Carral y de Teresa, Luis, Op.cit., pág. 237.

rídicos; y 7.- La centralización en el registro puede provocar una congestión y diversas irregularidades".

1.5.4. Derecho Mexicano.

Respecto a México, por lo que hace a los dos sistemas más registrales que han habido, el primero de ellos de --- 1871 hasta el año de 1978 y el segundo, a partir de 1979 a la fecha, han pretendido continuar con la Escuela Española; como lo es la ley hipotecaria de 1861, por lo que hace el primero de los mencionados, y la ley hipotecaria de 1946, por lo que respecta al segundo, habiendo sido adoptado en ambos el sistema declarativo para la inscripción registral, el cual es propio del sistema francés, así mismo, implanta la separación entre Catastro y el Registro Público de la Propiedad, quedando este sujeto a la autoridad administrativa y no a los tribunales judiciales.^{21/}

Pues bien, el nuevo sistema registral, el cual continúa pegado a los mismos principios generales de antes, no ofrece nada novedoso, por el contrario, ahora adolece de mayores fallas, propias del Sistema Francés. Continúa co-

21/ Sánchez Medal, Ramón, Op.cit., pág. 470.

mo una dependencia administrativa, subsiste aún la desvinculación con el catastro. Las inscripciones, tal y como lo establecen los Artículos 3008 y 3009 del Código Civil 22/, tienen efectos puramente declarativos.

Asimismo, se adoptó, aunque de nombre nada más, el llamado "Folio Real", el cual es propio de los sistemas registrales Alemán y Australiano, los cuales tienen efectos sustantivos y constitutivos respectivamente, siendo totalmente independientes de la validez o acuerdo extrarregistral, ya que en términos del mencionado artículo 3008, la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público, tiene solo efectos declarativos.

De lo anterior podemos concluir que: en el sistema registral vigente en México, lo que no está escrito si exis-

22/ Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa México, D.F., 1989.

"Art. 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

"Art. 3009.- El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este Artículo no se aplicará a los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

te, pero no produce efectos contra terceros.^{23/}, por el contrario, es en beneficio de éstos y es plenamente eficaz entre las partes.

Cabe señalar que el Código Civil para el Distrito Federal, en su libro cuarto, tercera parte, título segundo, habla del Registro Público, señalándolo en cinco capítulos, siendo ellos:

El Primero, en el cual se establece la organización del señalado Registro Público.

El Capítulo Segundo, señala las disposiciones comunes a los documentos registrables.

El Tercero, trata del registro de la propiedad inmueble.

23/ Código Civil para el Distrito Federal, Op.cit., pág. - 522 y 523.

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

"Artículo 3011.- Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento.- Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso comprendan: la hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes".

ble, así como de los títulos inscribibles y anotables.

El Cuarto, regula el registro de operaciones sobre -- bienes muebles.

El Quinto, versa respecto del registro de personas mo- rales.

Cabe hacer mención especial del Capítulo Tercero, en el cual se establece un procedimiento que pretende contribuir a erradicar la clandestinidad de la propiedad, llamado "De la Inmatriculación".

Es preciso señalar, que el reglamento del Registro Pú- blico de la Propiedad se compone de tres capítulos:

El Primero, regula la organización y funcionamiento - del registro.

El Segundo, señala las diferentes ramas registrales, como lo son: inmobiliaria, mobiliaria y de las personas mo- rales, así como folios e índices en que se dividen.

El Tercero, establece las disposiciones que regula el

procedimiento registral.

Las dependencias con las que cuenta la Dirección General del Registro para el cumplimiento de su cometido son:

Dirección, Subdirección, además de haber el cuerpo de auxiliares y siguientes secciones: Jurídica, administrativa y de control, de oficialía de partes, de calificación e inscripción, de certificación e índices, de boletín, de publicaciones y estadísticas, de implementación técnica, de coordinación de actividades culturales, y sociales, así como de una biblioteca y de un archivo.

CAPITULO II

II.- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales, son todas aquellas orientaciones que nos sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión y organización del sistema registral.

En materia registral los principios son todas aquellas orientaciones supletorias de las normas sobre las que descansa el derecho registral. Los mismos son la base y presupuesto de todo sistema registral, ya que sus efectos y alcances de lo registrado dependen de ellos.

La palabra principio tiene como significado la iniciación de algo, lo primero en hacer, es el fundamento que se acepta en general, adhesión entera en todos sus detalles.

Los principios son por lo tanto, el inicio de algo vigente; es decir el acto previo en que se fundamenta lo actual.

Dada la importancia de cada uno, cabe numerarlos de -

la siguiente manera:

- 1.- De prioridad.
- 2.- De legalidad.
- 3.- De especialidad.
- 4.- De rogación.
- 5.- De tracto sucesivo.
- 6.- De inscripción.
- 7.- De legitimación y fe pública registral.
- 8.- De publicidad.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio tiene su origen en el antiguo derecho romano: "Priori Tempore, Potior Iure", cuya traducción es: "El que es primero en tiempo, es primero en derecho". Esto es que el principio de prioridad o preferencia no es otra cosa que la prelación registral, la acción de poner antes. Se ha definido como aquél en virtud del cual el acto registral que primeramente entra al registro tiene preferencia a cualquier otro que sea ingresado con posterioridad.

Este principio responde a la necesidad de determinar

entre dos o más títulos registrables opuestos, cuál debe de prevalecer o ser preferente respecto a los demás, en virtud de que los derechos reales no pueden aparecer inscritos, a la vez, en favor de dos o más personas distintas.

El artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal establece:

Artículo 3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real, motivo de éste, será preferente aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

El artículo 3016 del mismo ordenamiento establece:

Artículo 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en el que se declare, reconozca, adquieran, transmita, modifique, limite, grave o extinga la posesión de bienes raíces, o cualesquier derecho sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público, certificado sobre la existencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Tiene como finalidad la concordancia entre la realidad jurídica y lo inscrito o asentado en el Registro Público de la Propiedad. El principio de Legalidad por lo tanto, exige que los títulos o documentos cuya inscripción se solicita sean dentro de lo normal y lo más perfectamente jurídicos, es decir, que cumplan a satisfacción los requisitos formales y esenciales del Derecho Civil y del Derecho Registral. Comprobación que se logra sometiendo a la calificación Registral. Este examen de calificación registral lo lleva a cabo el registrador, persona especializada en la materia y es quien, después de un minucioso estudio jurídico procesal registral, emite su calificación procedimental respecto del título por él examinado, y una vez reunidos los requisitos mencionados, en cumplimiento del principio de Legalidad, se avoque a la inscripción definitiva del título o suspenda la inscripción del mismo -- hasta en tanto no regna, subsane y cumpla con los requisitos exigidos.

Esta calificación emitida por el registrador es la -- esencia del principio de legalidad y tiene como finalidad que los asientos inscritos provengan de títulos válidos y

perfectos legalmente.

Dada su importancia, en materia registral este principio es por excelencia el principio procesal de calificación registral, nombre con el que también se le conoce.

Su fundamento legal se establece en el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de la inscripción de dominio o posesión tiene la posesión del inmueble inscrito.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Se le ha llamado también principio de determinación, ya que dentro del derecho registral, se exige determinar con precisión el bien, objeto de los derechos, esto es, debe determinarse; la finca que es la base física de la inscripción; el derecho que es el contenido jurídico y económico de la misma y; la persona, que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

De acuerdo con el maestro Carral y de Teresa, nos parece más adecuado utilizar el nombre de principio de determinación y no el de principio de especialidad, ya que como se menciona en renglones anteriores, el efecto de este --- principio es el de precisar el bien objeto de los derechos.

El artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, establece las circunstancias que los asientos de -- inscripción deberán expresar y que son los siguientes:

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

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

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

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantiza da; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se tra te de obligaciones de monto indetermi nado; y los réditos - si se causaren, y la fecha desde quedaban correr.

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

VI.- La naturaleza del hecho jurídico y

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

PRINCIPIO DE ROGACION.

El principio de rogación o de instancia es la expre- sión de uno de los caracteres fundamentales imperantes en nuestro sistema, consistente en que el procedimiento regis- tral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, me-

dian te solicitud o petición dirigida al registrador, para que éste ponga en curso tal procedimiento.

El fundamento del principio de rogación o instancia radica en la consideración de que el registro público de la propiedad es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares.

La inscripción es en general, voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la coactividad de los registros de finalidad fiscal. La ley puede atribuir efectos más o menos intensos que hagan de la inscripción un requisito de cumplimiento casi indispensable, pero sin exigirla como necesaria, hasta imponer el Registrador que la efectúe de oficio. De lo expuesto resulta que la petición de inscripción es el elemento fundamental del llamado principio de rogación o instancia.

La petición de Inscripción es la declaración de voluntades, unilateral y receptiva emanada de las personas determinadas por la ley, en solicitud del Registrador de que proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación de éste el Registro, de comienzo el procedimiento -

Este concepto sugiere las consideraciones siguientes:

a) La petición de inscripción es una declaración de voluntades.

b) Este acto jurídico es unilateral y recepticio, es unilateral porque cualquiera de las personas señaladas por la ley está legitimada individualmente para solicitar la inscripción y recepticio porque puede pedir la inscripción de los títulos al registro el que adquiera el derecho, el que lo transmite, el que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir, o el que tenga la representación de cualquiera de ellos y el registrador esta obligado a recibir cualquier solicitud de inscripción, pudiendo rechazarla si no reúne los requisitos necesarios.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Se le ha denominado también principio de tracto continuo, y consiste en que los asientos deben de estar continuos y ordenados.

Este principio protege al titular de un derecho inscrito ya que por medio de él se lleva control de los antecedentes de la finca registrada. Dentro de nuestro sistema registral se precisa de que el título de propiedad esté debidamente inscrito. Esto es, que contenga su anteceden-

te registral en forma correcta, salvo la inscripción de inmatriculación. Obedece a la finalidad de que expresen con toda exactitud los antecedentes que recaen sobre una misma finca, por lo que también se le reconoce como requisito de previa inscripción.

La finalidad de éste principio es lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la regalidad jurídica inmobiliaria, es decir, que los titulares - registrales se sucedan los unos a los otros encadenadamente y con continuidad. Es indispensable el antecedente registral para ser posible inscribir los sucesivos actos de disposición de inmuebles.

"Por lo tanto no puede un mismo derecho real, estar - inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones".^{24/}

Si recordamos que el procedimiento registral es parte

24/ Sánchez Meda, Ramón, Op.cit., pág. 488.

integrante del derecho civil, fácil es concluir que las -- normas legales a que deben someterse las partes no pueden ignorarse, por el contrario, son requisitos de fondo para la procedencia del registro, la sucesión y ordenación de - los actos será consecuencia de lo que apuntamos.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Se entiende por inscripción la incorporación definitiva a los asientos del registro a fin de darles la debida - publicidad. Este principio se limita a publicar o decla-- rar la existencia de lo registralmente solicitado, ya que al inscribir esos derechos adquieren mayor firmeza probatoria frente a terceros. Lo han definido los tratadistas como el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales y materiales en el libro o folio correspondiente, lleva a cabo la inscripción - o asiento definitivo del acto jurídico, materializando la inscripción: el efecto de la misma es únicamente declarativo, porque se limitan a dar publicidad a fin de hacerlo -- oponible.

La inscripción registral reviste tres diferentes formas: La Sintética o de Extracto, la Integral o de Trans-- cripción y la de Acumulación o Copia de Título.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL.

Dentro de los sistemas registrales, sobre todo los de desenvolvimiento técnico, que siguen un criterio de registro por fincas, es decir a base de abrir a cada una de ellas la correspondiente hoja donde se encuentra su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios, los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular. Al lado o fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica o sea el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia y correlación, no hay ningún problema, pero cuando haya divergencia o falta de armonía entre uno y otro es entonces cuando surge el problema de saber cuál de los dos ha de prevalecer, si la inexactitud del registro o de la realidad jurídica.

Existen tres sistemas en teoría como solución a lo antes planteado:

El primer sistema, sostiene que el registro simplemente está reducido a un órgano informativo ya que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica, ésta prevalece sobre aquél.

El segundo sistema, el registro tiene un carácter --- constitutivo y su contenido va en contra de la realidad ju rídica, los asientos constituyen por sí mismos el fundamento jurídico de los derechos reales, su inscripción genera la constitución o extinción de los derechos registrados, - independientemente de la validez o eficacia de los actos - registrados, funda su fuerza probatoria o eficacia jurídica formal en el registro, así como el único mundo que se - reconoce es el registral que surte efectos contra todos, - es decir, contra las partes y contra terceros.

En el tercer sistema, que es de tipo intermedio entre los antes citados, prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe la inexactitud, el registro predomina so bre la realidad jurídica en protección a los terceros adquirientes de buena fe. La presunción de exactitud del re gistro opera con mayor o menor intensidad originando a su vez una doble presunción, enmarcada dentro de los principios de fe pública registral y de legitimación, aunque ambos tienen por común denominador la presunción de veracidad de los asientos. Ahora bien, difieren entre sí ya que la legitimación funciona en cuanto la persona tiene la calidad de titular registral y mientras no se demuestre la - inexactitud del registro debemos creer en la exactitud del

mismo, presunción "juris-tantum" por lo cual admite prueba en contrario. En cambio, cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el principio de fe pública registral actúa en protección de los terceros adquirentes, presunción "juris et de jure" o sea que no admite prueba en contrario. Por lo que habrá de sostener la titularidad del que tenga inscrito a su favor un derecho. Presumiendo que existe y pertenece al titular registral, toda vez que los asientos reflejan la verdadera situación de los inmuebles inscritos.

Resumiendo: el registro público de la propiedad no obra en oficio deben solicitar su intervención, es lo que se conoce como Rogación; la petición debe de ser presentada un título que deberá ser otorgado por el titular del asiento anterior, lo que se conoce como Tracto Sucesivo, a su vez dicho título tiene que ser válido, ésto es, que debe llenar los requisitos exigidos por la ley para su registro, Principio de Legalidad, dentro de ésto se procede a analizar si el titular del derecho afectado consiste en que se transmita su dominio o constituya un derecho real sobre el mismo, esto es consentimiento.

Estudiados estos dos últimos presupuestos se procede

a realizar la consignación gráfica de este acto para su -- constancia, siendo el asiento principal, definitivo y completo, quedando constancia en el registro de la propiedad de una situación real o personal sobre el inmueble de que se trate, o sea la inscripción. Esta inscripción debe precisar claramente la finca, que es la base física de la inscripción, el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho o sea el titular del mismo, conocido como especialidad; requisito indispensable es que ese título tiene que ingresar al registro primero que otro que sea incompatible y que ingreso con posterioridad para que tenga preferencia, es la prioridad registral: ya inscrito ese título, su inscripción gozará de una presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordia entre el registro y la verdad extraregistral, o sea la legitimación es la esencia y ser del registro público de la propiedad, y otro ordenamiento el de la fe pública registral que solidifica la creación de esa Institución ya que con éste se --- constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del registro ya que se reputa exacta un beneficio del adquirente que contrató confiando en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege de su adquisición.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Publicar es hacer pública una cosa, en este caso la existencia de un derecho, y ello a través de requisitos -- que puedan ser consultados o de los que se emiten informes o certificados sobre los documentos registrados. Entonces el registro lo que pone en evidencia es una declaración de voluntades, reflejada en un acto jurídico registral, tal -- como la compra venta inmobiliaria, que da lugar al derecho de dominio. Asimismo la hipoteca que afecta el dominio y que como tal es en el registro público de la propiedad una anotación marginal al dominio.

Considerada desde un punto de vista general, la publi cidad de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad en las operaciones sobre inmuebles.^{25/}

La publicidad es legalidad, la instituye la ley, y se refiere a la seguridad jurídica y a la seguridad económica. En el primer aspecto porque el adquirente necesita saber no sólo si el vendedor tiene interdicciones (Ej. inhibi---

25/ Desvoigues, Augusto Raúl. La publicidad de los Dere---
chos Reales, Cuadernos Notariales, Serie 92, Editado -
por la Universidad Notarial Argentina, Buenos Aires, -
Argentina, 1971., pág. 5.

ción para disponer) o si el bien está libre de gravámenes o medidas que afecten su libre disponibilidad.

En cuanto al segundo aspecto, o sea a la seguridad -- económica, el tráfico inmobiliario da lugar a un gran movimiento de capitales, ya sea en forma de contratos de compra-venta o de mutuo con garantía hipotecaria, lo cual obliga a conocer el estado jurídico de la cosa y si los derechos de quien se dice titular del dominio son legítimos y emanan de un título hábil.

Por todo esto, practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse por sí misma de su contenido. Este denominado principio registral es una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general cuando el acto ya ha sido inscrito.

CAPITULO III

III. - OBLIGACIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO. EN LO RELATIVO AL CUIDADO Y -- CONSERVACION DE LOS LIBROS.

III.1.- Introducción.

En los capítulos que conforman el título segundo de la tercera parte del libro cuarto del Código Civil para el Estado de México y en reglamento respectivo^{26/}, se preceptúan atribuciones el funcionamiento, la organización, los procedimientos, los derechos y las obligaciones de la Institución de Derecho Público, dependiente del Ejecutivo Estatal, denominada Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Para los efectos del presente estudio, -- nos referimos exclusivamente a lo relacionado con las obligaciones de dicha Institución en lo relativo al cuidado y conservación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones que obran en los libros del Registro Público de la Propiedad.

26/ Expedido por el Ejecutivo Estatal el día primero de -- abril de mil novecientos setenta y cuatro.

III.2. - Preceptos del Código Civil.

Considero importante citar los siguientes artículos del Código Civil para el Estado de México:

Artículo 2853.- El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros de Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas.

También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros de Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.

Artículo 2855.- Los registradores y los empleados del Registro, además de las penas en que puedan incurrir, responderán civilmente a los daños y perjuicios a que dieren lugar:

I.- Si rehusan admitir el título o si no extienden el

asiento de presentación por el orden de entrada del documento o el aviso a que se refiere el artículo 2867.

II.- Si extienden algún documento indebidamente o rehusan extenderlo sin motivo fundado.

III.- Si retardan sin causa justificada la extinción del asiento a que de lugar el documento inscribible.

IV.- Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los asientos.

V.- Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los certificados que expidan o no los expidan en el término reglamentario. Dcto. 235 (G. del G. 2, sección segunda, Tomo CXXX, 3-VII-80.)

Artículo 2857.- Sólo se registrarán:

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

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

III.- Los documentos privados que impliquen actos u - operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley.

IV.- Los de desarrollo urbano nacional de conurbación, estatal, municipales, parciales y especiales. (Dcto. 235 - (G. del G.2, sección segunda, tomo CXXX, 3-VII-80).

Artículo 2859.- La inscripción de un documento en el registro conforme a las prescripciones de este Código, de publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se regis--- tren, sólo producirán efectos entre quienes lo celebren, - pero no podrán perjudicar a terceros, el cual si podrá --- aprovecharlos en cuanto lo sean favorables.

Artículo 2865.- Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a derechos inscribibles o anotables, -- producen todos sus efectos, salvo resolución judicial, can- celación o rectificación de los mismos. Dcto. 235 (G. del G.2, sección segunda, tomo CXXX, 3-VII-80).

Artículo 2879.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación o por registro de la transmisión de dominio o derecho real inscrito a --- otra persona.

Artículo 2880.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión de inscripc*ión*.

Artículo 2904.- El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deben llevarse los libros de Registro y - extenderse los asientos.

La inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

III.5.- Preceptos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

También citamos el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, los siguientes preceptos:

Artículo 1.- La dirección del Registro Público de la

Propiedad es una dependencia del Ejecutivo del Estado, encargado de la coordinación de las actividades registrales y la promoción de planes, programas y métodos que contribuyan a la unificación racional del sistema para el eficaz funcionamiento del mismo, así como de las demás funciones que les señalen las leyes.

Artículo 5.- Son obligaciones del Director:

- I.- Ejercer la función directiva de la Institución del Registro Público de la Propiedad en todo el territorio del Estado;
- II.- Autorizar con su firma en la primera y últimas hojas los libros del Registro, indicando la oficina, sección, libro y volumen al que serán destinados;
- III.- Vigilar el funcionamiento y mejoramiento de la Institución del Registro Público de la Propiedad, de Comercio y de Crédito Agrícola en el Estado, con arreglo a las leyes y Reglamentos que regulen la materia, proveyendo lo necesario para el mejor desempeño de las labores que compe-

ten a esas Instituciones;

IV.- Proporcionar a través del Departamento Administrativo y de Control el personal y elementos materiales que se requieran para el correcto funcionamiento de las distintas oficinas del Registro Público de la Propiedad;

V.- Promover todas aquellas medidas que juzgue pertinentes para actualizar el sistema Registral;

VI.- Dictar las medidas necesarias para una pronta y expedita inscripción de predios no incorporados al sistema registral;

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

VIII. Las demás que impongan las leyes.

Artículo 8.- Son obligaciones del Subdirector:

- I.- Auxiliar al Director en las labores propias de su cargo y en las que le encomiende;
- II.- Despachar los asuntos que no estén reservados expresamente al Director;
- III.- Transmitir a los demás funcionarios y empleados de la Dirección, los acuerdos y determinaciones del Director y acordar con los mismos los asuntos de su competencia;
- IV.- Suplir al Director en sus ausencias temporales;
- V.- Controlar y supervisar las labores de los diversos departamentos; y
- VI.- Representar al Director cuando así lo disponga éste, en actos relacionados con la función registral.

Artículo 11.- Son obligaciones del Jefe del Departamento Administrativo y de Control:

- I.- Formular el proyecto de presupuesto anual de la -

Dirección del Registro Público de la Propiedad y de sus dependencias en consulta con los Jefes de Departamentos y los Registradores sometiéndolo a la aprobación del Director;

- II.- Determinar en consulta con el Director, la planta de personal y sus dependencias;
- III.- Formular de acuerdo con el Jefe del Departamento de Regularización los presupuestos relativos a los programas de regularización de la propiedad inmueble y someterlos a la aprobación del Director;
- IV.- Llevar los estados contables de la Dirección y de sus oficinas y coordinarse con otras dependencias que relacionadas con el ejercicio presupuestal, siguiendo para esos fines las instrucciones del Director;
- V.- Formular y controlar el inventario de los libros, apéndices, índices y demás documentos del Registro, así como el mobiliario, equipo y útiles de trabajo;

VI.- Formular las bajas y altas del personal de la Dirección y de las demás oficinas dependientes de la misma.

VII.- Dotar a los departamentos y oficinas Registrales por indicaciones del Director, del material inmobiliario que requieran para su funcionamiento; así como atender a la encuadernación de --- apéndices y documentos, restauración y reposición de libros; y

VIII. En su caso, controlar el taller de imprenta y encuadernación de la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 25.- Son obligaciones del Registrador:

I.- Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones que se hagan de las certificaciones que se expidan;

II.- Para los efectos de la fracción anterior, revisar los documentos presentados y ordenar o denegar su inscripción;

- III.- Formular la cotización de los derechos que cau
sen, de acuerdo a la Ley;
- IV.- Autorizar con su firma las inscripciones o an
taciones que se hagan así como las certifica-
ciones que se expidan;
- V.- Firmar las constancias que se pongan en el ori
ginal y duplicado del testamento ológrafo y de
sempeñar las demás funciones que le correspon-
den de acuerdo con el capítulo IV, título ter-
cero del Código Civil;
- VI.- Contestar las demandas que se promuevan en su
contra, siguiendo los trámites de los juicios;
pudiendo delegar su representación en otras --
personas. En cada caso deberá integrar un ex-
pediente para su uso exclusivo de la oficina.
- VII.- Hacer la distribución ordenada del trabajo, en
tre los empleados manteniendo el orden, puntu
alidad y eficacia en las labores que se le enco
mienden;

- VIII.- Remitir, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, un informe completo - de las operaciones realizadas en el mes inmediato anterior y además rendir a las autoridades los informes que le soliciten;
- IX.- Firmar la correspondencia de la oficina; y
- X.- Las demás que le impongan las leyes y las que deriven de la naturaleza de su cargo o le encomiende el Director.

Artículo 27.- Son obligaciones de los Empleados:

- I.- Asistir con puntualidad a la oficina y permanecer laborando todo el tiempo señalado como horario de trabajo;
- II.- Desempeñar con eficacia los trabajos que le sean encomendados por el Registrador;
- III.- Vigilar que la consulta, manejo de libros y documentos por el público se realice con el cui-

dado y probidad necesarios para su conservación;
y

- IV.- Observar ante el público una conducta solícita y respetuosa que contribuya a mejorar la imagen de la oficina.

Artículo 28.- Los registradores y los empleados, serán responsables de los daños y perjuicios que originen -- por falta al cumplimiento de las obligaciones señaladas en el Código Civil y en el presente reglamento, en el ejercicio de sus funciones y empleos, además de las sanciones de caracter administrativo que sean acordadas por el Director.

Artículo 31.- Los libros del Registro en general constarán de 150 hojas, de 50 cm. de largo. Los destinados a las inscripciones de la propiedad inmueble tendrán hojas de 44 cm. de ancho, con márgenes de 11 cm. a los lados izquierdo y derecho.

Las hojas de los demás libros, tendrán 33 cm. de ancho, con margen a la izquierda de una tercera parte y el margen derecho un espacio de 2 cm.

Los libros deberán estar empastados y protegidos ade-

cuadamente.

Artículo 39.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben surtir efectos contra terceros.

Artículo 53.- Las inscripciones se numerarán progresivamente en cada uno de los volúmenes de los diferentes libros de registro.

Artículo 115.- La cancelación de una inscripción o anotación preventiva se hará mediante anotación marginal, expresando las causas por las que se ha extinguido o transmitido el derecho inscrito o anotado, en todo o en parte.

Artículo 123.- El Registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones literales o en relación de las inscripciones o constancias contenidas en los libros del Registro.

Artículo 136.- Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por

ellas, para exigir la responsabilidad correspondiente, conforme a las leyes aplicables.

De los artículos citados con anterioridad podemos concluir de que existe la obligación de cuidar, proteger y -- conservar los contenidos de los libros de Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO IV

IV.- LA RESPONSABILIDAD.

IV.1.- La Responsabilidad Civil.

IV.1.1.- Concepto y Elementos:

El maestro Borja Soriano^{27/}, conceptúa a la responsabilidad como: "La obligación que tiene una persona de indemnizar los daños y perjuicios a otra que se le han causado". El jurista Rafael de Pina^{28/}, también acerca del mismo concepto dice: "Responsabilidad, en su aceptación jurídica, significa tanto como obligación que tiene una persona con respecto a otra de reparar los daños y resarcir los perjuicios que hayan ocasionado como consecuencia de un acto propio o ajeno, o por efecto de las cosas u objetos inanimados o de los animales. La responsabilidad implica --- siempre el sometimiento a la reacción jurídica frente al daño".

27/ Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Edit. Porrúa, S.A. séptima edición, Tomo II, México 1974, pág. 89.

28/ De Pina, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Sexta edición, Vol. III, Edit. Porrúa, S.A., México, -- 1983, pág. 252.

En el derecho positivo mexiquense, el artículo 1739 - del Código Civil, preceptúa: "El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está --- obligado a repararlo, a menos que se demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencias inexcusable de la víctima"; del artículo citado se deriva que los elementos de la responsabilidad civil son: La comisión de un daño, la culpa o el daño; con el objeto de esclarecer estos elementos parafrasearemos al maestro Rojas Villegas^{29/}, que dice: "la existencia de un daño es una condición "sine qua non" de la responsabilidad civil, pues es necesario que se cause un daño, además de este elemento, - deberá existir la culpa y la relación causal entre el hecho y el daño... En tanto la responsabilidad penal se funda en un daño causado a la sociedad, la responsabilidad civil sólo implica un daño causado exclusivamente a la víctima. Sin embargo, en ambos casos el derecho se distingue - de la moral, en este aspecto concreto, en que el hecho ilícito que causa daño debe perturbar el orden social y no -- simplemente implicar un acto que en sí mismo sea inmoral, pero que a nadie perjudique.

Hemos dicho que el daño puede ser patrimonial o moral. El primero, implica todo menoscabo sufrido en el patrimo--

^{29/} Rojas Villegas, Rafael, Compendio del Derecho Civil, Edit. Porrúa, S.A. 1974, quinta edición, Tomo III. México 1974, pág. 295 a 317.

nio por virtud de un hecho ilícito, así como la privación de cualquier ganancia que legítimamente la víctima debió haber obtenido y no obtuvo como consecuencia de ese hecho. Los artículos 1937 y 1938 del Código Civil para el Estado de México, dan una definición del daño y del perjuicio -- desde el punto de vista del incumplimiento de una obligación, pero fácilmente son adaptables a la responsabilidad delictuosa o cuasidelictuosa.

Generalmente la culpa se define como todo acto efectuado con negligencia, descuido, falta de previsión, o -- bien, con la intención de dañar en cuyo caso ya esa culpa toma el nombre de dolo.

La definición que anteceden parte de que hay una obligación sobreentendida en todo el sistema jurídico, según -- la cual al desarrollar cualquier actividad, debe proceder con diligencia, previsión y cuidado. En consecuencia se -- faltará a este deber general cuando se cause un daño por -- negligencia, descuido o falta de previsión. Es por esto, que debido a la misma razón, el acto ejecutado en tales -- condiciones implica una interferencia indebida en la persona, en la conducta, o en el patrimonio del sujeto perjudi-

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

cado. El daño patrimonial implica siempre una disminución en la esfera jurídica de la víctima; que a su vez se manifiesta como una interferencia o ataque en su patrimonio -- que el derecho no autoriza, y por lo tanto habrá que calificar de ilícita.

El artículo 1739 del Código Civil para el Estado de México estatuye "El que ilícitamente o contra las buenas costumbres cause un daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima".

Del precepto mencionado se desprende que el Código define la culpa a través del hecho ilícito o del acto que se ejecuta contra las buenas costumbres. Ahora bien, obra ilícitamente tanto el que viola las leyes de orden público o las buenas costumbres, como el que falta al cumplimiento de obligaciones previamente constituidas en favor de un sujeto activo determinado, como ocurre cuando el deudor no hace pago al acreedor. El artículo 1659 del Código mexicano de la materia dice:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de

orden público o a las buenas costumbres". A este concepto de ilicitud equivalente a la culpa extracontractual, se refiere al artículo 1739 (citado con anterioridad) pues aún cuando también hay conducta ilícita en el cumplimiento de las obligaciones o culpa contractual, el propio Código regula las consecuencias de dicho incumplimiento en los artículos 1933 al 1947 del Código del Estado de México, esta tuyendo como principio general que todo aquel que falte al cumplimiento de una obligación de dar, de hacer, o de no hacer, será el responsable de los daños y perjuicios que causare.

Para que pueda determinarse la responsabilidad civil a cargo de un cierto sujeto es necesario que no sólo sea culpable del daño, sino además causante del mismo. La causalidad no implica la culpabilidad; pero ésta si entraña o supone a aquélla. Es evidente que el causante de un daño, no siempre es culpable del mismo, pues para calificarlo de culpable ha sido necesario antes que haya causado ese daño, ya que si no lo hubiera originado, jurídicamente no podrá reputársele culpable del mismo.

Para el derecho habrá falta de causa, cuando el daño se produzca por culpa o negligencia inexcusable de la víc-

tima, hecho de tercero, caso fortuito o fuerza mayor. Pero si el daño ocurre por el hecho de un tercero, habrá que distinguir si el demandado es o no responsable por esa actividad ajena, o bien, si estamos en presencia de un caso de responsabilidad directa y única de dicho tercero.

Así como un efecto pueda tener varias causas, de la misma suerte un daño puede ser producido por distintos hechos cuya conjunción produce un cierto resultado.

El derecho para exigir la reparación del daño nace en el momento en que se integran los tres elementos que hemos venido analizando respecto a la responsabilidad civil Culpa, Daño y Nexo Causal; y no bastaría la existencia de la culpa, si ésta no produce un daño, para que nazca la acción correspondiente.

IV.1.2.- Especies.

Dentro de las especies de responsabilidad civil que la doctrina^{30/} distingue, existen las siguientes: La Contractual, la Extracontractual, la Objetiva, la Subjetiva, la Directa y la Indirecta, mismas que analizaremos para --

30/ De Pina, Rafael, Op.cit., págs. 232 a 235.

los efectos de este trabajo.

IV.1.2.1.- La Responsabilidad Contractual:

Es aquella que tiene su origen en la infracción de un vínculo obligatorio preexistente, es decir, la que tiene como presupuesto la existencia de una obligación que exige, en caso de quedar incumplida, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

El contenido de la responsabilidad contractual lo señala el Código Civil para el Estado de México, en sus artículos 1933 y 1857, al preceptuar que: el que estuviera obligado a prestar un hecho y dejarse de prestarlo o no lo --- prestare conforme a lo convenido será responsable de los daños y perjuicios y que el obligado a no hacer alguna cosa quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de -- contravención.

IV.1.2.2.- La Responsabilidad Extracontractual.

La responsabilidad extracontractual no está fundada - en la existencia de un vínculo jurídico entre dos personas, sino en la realización de un acto ilícito por una persona

contra otra, o bien en el resultado de la gestión de negocios o en las consecuencias de un riesgo creado.

Las fuentes de la responsabilidad extracontractual se encuentran en el enriquecimiento ilícito, en la gestión de negocios, en los hechos ilícitos y en el riesgo creado. La generalidad de los autores consideran que las diferencias que existen entre la responsabilidad contractual y la extracontractual no son esenciales, sino más bien de carácter técnico y accesorio.

IV..1.2.3.- La Responsabilidad Subjetiva.

La responsabilidad subjetiva, es la que recae sobre una persona determinada como consecuencia de un acto propio que ha causado un daño a otro. Junto a esta responsabilidad, aparece la que fuera de toda idea de culpabilidad, emana de un riesgo creado que se traduce en un evento daño so de cuyas consecuencias perjudiciales está obligado a responder la persona que en cierto modo, se encuentra en situación de recibir algún beneficio de la actividad susceptible de ocasionar el daño.

IV.1.2.4.- La Responsabilidad Objetiva.

La responsabilidad objetiva, consiste en establecer - que para que surja la exigencia de la reparación del daño ilícito extracontractual no se requiere, en modo alguno, - el elemento culpa, por lo único que se precisa es probar - que el daño existe, así como que concurre la relación de - causa a efecto, no siendo necesaria la intención de dañar, o la imprudencia.

IV.1.2.5.- La Responsabilidad Directa.

La responsabilidad directa es aquella que recae sobre quien deben responder por lo que ha hecho.

IV.1.2.6.- La Responsabilidad Indirecta.

La responsabilidad indirecta es aquella que recae sobre quien debe responder por lo que no ha hecho. La responsabilidad por el acto ajeno que se impone cuando el autor material y el que quede responsable, hay un vínculo tal que se puede presumir fundadamente que sí hubo daño, éste debe atribuirse, que el autor material, al descuido o defecto de vigilancia de la otra persona.

IV.2.- La Ley de Responsabilidades de los servidores públicos en el Estado de México.

En el presente capítulo, trataremos de citar y comentar algunos de los artículos de la ley de responsabilidades que, en su caso, podrían aplicarse a los servidores públicos que integran el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

IV.2.1.- Fundamento Constitucional.

El decreto número 244 de fecha 5 de abril de 1984, reformó los artículos 126, 126, 130 y 131 de la Constitución Política del Estado de México, quedando como sigue:

Artículo 126.- Para los efectos de las responsabilidades a que alude este título, se reputa como servidor público, a toda persona que desempeñe un empleo, cargo, o comisión en alguno de los poderes del Estado, - en los Ayuntamientos de los Municipios y Organismos - Descentralizados así como los titulares o quienes hagan sus veces en empresas de participación Estatal o Municipal, Sociedades o Asociaciones asimiladas a éstas y en los Fideicomisos Públicos; por lo que toca a

los demás trabajadores de este sector, su calidad de servidores públicos estará determinada por los ordenamientos legales respectivos.

La ley de responsabilidades que expide la legislatura regulará sujetos, procedimientos y sanciones en la materia.

Artículo 127.- Los Diputados de la Legislatura del Estado, los Magistrados del Tribunal Superior de Justicia, los Titulares de las Dependencias del Poder Ejecutivo y el Procurador General de Justicia, son responsables de los delitos graves del orden común que cometan durante el tiempo de su encargo y de los delitos, faltas u omisiones en que incurran en el ejercicio de sus funciones. El Gobernador lo será igualmente, pero durante el período de su ejercicio, solo podrá por delitos graves del orden común y por delitos contra la Soberanía del Estado.

Artículo 130.- Los Servidores Públicos condenados por delitos cometidos con motivo del desempeño de funciones públicas, no gozarán de la gracia del indulto.

Artículo 131.- En demandas del orden civil no hay fuero ni inmunidad para ningún servidor público.

El objeto de tales preceptos fue instituir constitucionalmente el concepto de servidor público, sus responsabilidades en general, y específicamente mediante la ley -- respectiva y la improcedencia del indulto, del fuero o de la inmunidad, en el supuesto de que incurran en incumplimiento de sus obligaciones los servidores públicos en ejercicio de sus funciones. Dicha reforma constitucional dió causa y legalidad a la Ley de Responsabilidades en estudio.

IV.2.2. Ambito de Aplicación.

El artículo primero de la Ley de Responsabilidades de los servidores públicos del Estado de México y Municipios, establece quienes son los sujetos cuya conducta se regulará mediante la Ley; al efecto se cita:

Artículo primero.- Esta Ley establece los principios y bases para prevenir que los servidores públicos realicen las funciones de los Organos del Estado, de los Municipios y del Sector auxiliar con legalidad, lealtad, honradez en el manejo y aplicación de fondos públicos, locales o fede-

rales, con imparcialidad, economía y eficiencia.

Asimismo, regula los procedimientos para tramitar y resolver las denuncias que formulen los particulares sobre las irregularidades o desviaciones de los Servidores Públicos, cuya conducta implique responsabilidad Política y Administrativa y determina las autoridades responsables de su cumplimiento, realizando la jurisdicción.

De dicho precepto se deriva la procedencia de la aplicación del conjunto de normas que componen la Ley a los Servidores Públicos del Registro Público de la Propiedad.

IV.2.3. - Obligaciones.

En este capítulo cuarto de la Ley de responsabilidades, específicamente, en los artículos 11 y 12 fracción primera, se establecen algunas de las obligaciones que tienen los Servidores Públicos y cuyo incumplimiento puede dar lugar a la responsabilidad administrativa, para los efectos del presente estudio se citan los preceptos mencionados:

Artículo 11.- Incurren en responsabilidad administra-

tiva, los Servidores Públicos que, en ejercicio de la función que tengan asignada, no observen las prescripciones de esta ley sobre la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones.

La responsabilidad administrativa será determinada mediante el procedimiento que establece esta ley.

Artículo 12.- Constituye una infracción y dará origen a responsabilidad administrativa del Servidor Público, el incumplimiento de las siguientes obligaciones:

1.- Realizar con la intensidad, cuidado y esmero apropiados las actividades de las funciones que tengan encomendadas;..."

IV.2.4.- La responsabilidad Administrativa y su Procedimiento.

En el artículo sexto de la Ley de responsabilidades se preceptúa el nacimiento de una acción denominada popular mediante cuyo ejercicio se denuncia el incumplimiento de una obligación por parte de los Servidores Públicos; se ci

ta:

"Artículo Sexto.- Acción popular es la facultad que -- cualquier persona digna de fe y en pleno goce de sus derechos tiene para denunciar ante las autoridades - competentes, irregularidades y desviaciones en el --- ejercicio de la función pública que conforme a ésta - Ley implique responsabilidad de los Servidores Públi- cos a cargo de las mismas. El trámite o curso de las denuncias, acusaciones o quejas que se presenten debi- damente probadas por declaración bajo protesta y por datos que hagan probable la responsabilidad del Servi- dor Público, será facilitado por las autoridades que las conozcan y posibilitarán el inicio del procedimien- to respectivo.

El ejercicio de este derecho, en los casos de Servido- res Públicos que gocen del fuero, se hará ante la legisla- tura local."

Ante el ejercicio de la acción que se contempla y una vez agotado el procedimiento respectivo las formalidades - correspondientes se resolverá la procedencia de la respon- sabilidad administrativa.

El procedimiento se encuentra regulado por el capítulo cuarto de la ley en cita y como elementos fundamentales encontramos que el órgano jurisdiccional en materia de responsabilidades administrativas lo es el Tribunal fiscal del Estado de México, el procedimiento se inicia con la acción popular que una vez admitida debe notificarse al Servidor Público para que produzca su contestación dentro del término de tres días y comparezca a la audiencia fijada en el auto admisorio, para ofrecer pruebas como formular alegatos y se dictará la resolución correspondiente.

De dicho procedimiento podemos concluir que se trata de un procedimiento formal y escrito que contiene etapa de pruebas y alegatos y que la resolución que se dicta es eminentemente formal, al exigirse dentro del contenido de la misma los hechos de las partes y la valoración de las pruebas; encontrándose un elemento importante y novedoso que es la cuantificación en lo que respecta a los derechos e intereses del quejoso.

También declarándose procedente la responsabilidad administrativa, los puntos resolutivos, de la resolución definitiva deberán adecuarse y elegir cualquiera de las sanciones a que se refiere el artículo 46 en relación con

los 49, 50, 51 y 52 de la Ley de Responsabilidades.

CAPITULO V

V.- UN CASO CONCRETO DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y ALGUNAS HIPOTESIS.

V.1.- Introducción:

En el presente capítulo relataré los hechos que me -- motivaron para hacer el estudio de referencia; así como -- también algunas reflexiones fundadas en hipótesis acerca -- de las consecuencias jurídicas, en materia de responsabili -- dad civil y administrativa, que podrían traer aparejadas -- los hechos que acontecieron.

V.1.1.- El Caso Concreto.

Durante el procedimiento de un juicio ejecutivo mer-- cantil, en la etapa de remate, y para los efectos de dar -- cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Código de Comercio^{31/} solicite al Registrador de la propiedad

31/ No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin -- que previamente se haya pedido al Registro Público co -- rrespondiente un certificado total de los gravámenes -- que pesen sobre ellos, ni sin que se haya citado a los -- acreedores que aparezcan de dicho certificado si en -- autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Re

del Distrito de Tlalnepantla y Atizapán, se me expidiera un certificado de gravámenes con respecto al inmueble embargado, con el objeto de proceder al anuncio de su venta en remate.

Habiendo pagado los derechos correspondientes para la expedición de la certificación solicitada, el Registrador certificó: "Que no es posible determinar si reporta o no gravamen alguno, el inmueble que se cita al anverso, por encontrarse en estado de deterioro la partida del volumen correspondiente."^{32/} Dicha certificación que impresa con un sello de goma, de lo que se refiere que se trata de un caso común, el deterioro de los libros.

La certificación mencionada, la exhibí ante el Juez del conocimiento para que anunciara la venta del bien inmueble embargado, y dictó un acuerdo que ordenaba la suspensión del procedimiento de remate, hasta que en tanto no se me expidiera el estado de gravámenes del inmueble mediante el certificado correspondiente.^{33/} Ante tal resolu-

^{31/} gistro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél hasta la que se decretó la venta.

^{32/} Ver apéndice, anexos I, II y III.

^{33/} Ver apéndice, anexos IV y V.

ción, manifesté al juzgador que los libros del Registro Público no estaban al cuidado de nosotros y por lo tanto la certificación de deterioro no debía suspender indefinidamente el procedimiento que es de interés público, así que acordando mi petición, ordenó el anuncio para la primera almoneda de remate.^{34/}

V.1.2. - Una certificación de imposibilidad de expedir un certificado.

Dentro de la publicidad registral, encontramos la expedición de certificaciones, también conocida como "publicidad formal", que es el acto a través del cual el Registrador "da fe" de los actos o constancias inscritos en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo. El Lic. Colín Sánchez,^{35/} califica las certificaciones en:

A.- Certificación de gravámenes;

^{34/} Ver apéndice, anexos VI y VII.

^{35/} Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, S.A., tercera edición, México, 1985, pág. 130.

- B.- Certificación de Libertad de Gravámenes;
- C.- Certificación de Inscripción;
- D.- Certificación de no Inscripción;
- E.- Certificación de Planos o documentos de archivo.

De la clasificación citada, se desprende que la certificación de imposibilidad de expedir una certificación no fue motivo de estudio del mencionado maestro, no obstante que es usual, tal certificación, en Tlalnepantla.

Sostengo que es usual y común, porque inclusive dicha certificación se encuentra inscrita en un sello de goma -- que facilita su uso reiterado por parte del Registrador.

V.2.- Responsabilidad Administrativa.

Considero que la existencia de "una certificación de imposibilidad de expedir una certificación", por parte del Registrador de Tlalnepantla, da origen al ejercicio de la acción popular (artículo 6° Ley de Responsabilidades) en contra de los siguientes Servidores Públicos: del Director por infracción a la fracción VII del artículo 5° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

del Subdirector; por infracción al párrafo 5° del artículo 7° del Reglamento;

del Jefe del Departamento Administrativo y de Control por incumplir con la obligación derivada de la fracción VII, del artículo 11 del Reglamento en cita;

del Registrador de la Propiedad del Distrito de Tlalnepantla y Atizapán y de los empleados de dicho Registro por incumplimiento a lo dispuesto por la fracción VII del Artículo 25 y fracción VII del artículo 27 del Reglamento respectivo.

Así y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 y 12 fracción 1 de la Ley de responsabilidades que se citan:

Artículo 11.- "Incurren en responsabilidad administrativa, los servidores públicos que en ejercicio de la función que tengan asignada, no observen las prescripciones de esta Ley sobre la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia."

Artículo 12.- "Se constituye una infracción y dará --

origen a responsabilidad administrativa del Servidor Público, e incumplimiento de cualquiera de las siguientes obligaciones:

I.- Realizar con la intensidad, cuidado y esmero apropiados las actividades de las funciones que tengan encomendadas..."

Y toda vez que las funciones que tienen encomendadas son entre otras, la conservación y el cuidado de los Libros del Registro Público (en los términos de los artículos citados con anterioridad del Reglamento del Registro Público - que relacioné con los Servidores Públicos en el párrafo -- primero de este título); que desde luego no han cumplido - con eficiencia, intensidad, cuidado y esmero las actividades que tienen encomendadas con respecto al cuidado de los volúmenes; será procedente que se les someta al procedimiento para determinar su responsabilidad administrativa y creo que la resolución que se dictase debería sancionar en la - forma y términos a que se refiere el artículo 46 de la Ley de responsabilidades, dependiendo de las obligaciones incumplidas de cada uno de los funcionarios del Registro Público de la Propiedad.

V.3.- Responsabilidad Civil.

V.3.1.- Por pago de derechos:

La existencia de la "certificación de imposibilidad de expedir una certificación", constituye responsabilidad civil de reparar el daño patrimonial que se causó, en virtud de que se sufrió menoscabo en patrimonio al pagar derechos por la cantidad de \$4,266.00 (CUATRO MIL DOSCIENTOS - SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) con el objeto de que se expidiera un certificado de gravámenes y a cambio se recibió una certificación de imposibilidad de expedirse el certificado de gravámenes solicitado.^{36/}

En esta responsabilidad incurrió el Registrador del Distrito Judicial de Tlalnepantla y Atizapán, que obrando ilícitamente por incumplimiento de una obligación derivada del artículo 1739 del Código Civil^{37/}. En relación con el artículo 123^{38/} del Reglamento del Registro Público de la

^{36/} Ver apéndice, anexos 1, 2 y 3.

^{37/} Artículo 1739. El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que se demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

^{38/} Artículo 123.- El registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones literales o en relación de las inscripciones o constancias contenidas en los libros de Registro. También expedirá certificaciones de los documentos que conserve en el archivo, relacionado con las inscripciones o anotaciones efectuadas.

Propiedad, se causó daño patrimonial que dentro de la responsabilidad civil será contractual objetiva y directa --- (ver capítulo de responsabilidad civil), y por tanto se -- reúnen los elementos suficientes para que proceda la res-- ponsabilidad civil en contra del Registrador, y por consi-- guiente se haga pago del daño causado, que no será otro más que el precio que por concepto de derechos pagó.

V.3.2. - Por falta de cuidado y conservación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones que obran en los libros del Registro Público de la Propiedad.

Incumplir una obligación es obrar ilícitamente y el - Registro Público de la Propiedad del Estado de México (por los servidores públicos que lo componen), incumplió con la obligación derivada de las normas jurídicas contenidas tan-- to en el Código Civil, como en el reglamento respectivo -- (artículos citados en el capítulo tercero de este trabajo); y por consiguiente el incumplir su obligación tendrá res-- ponsabilidad civil de reparar los daños causados.

En este caso la especie de responsabilidad será extracontractual, objetiva e indirecta, por lo consiguie--

te:

Es extracontractual porque no esta fundada en un vínculo jurídico entre dos personas, sino en la realización de un acto ilícito;

Será objetiva, porque para que surja la exigencia de la reparación del daño ilícito extracontractual, no se requiere del elemento culpa, sino sólo probar que el daño exista, y será responsabilidad civil indirecta porque hay un daño debido al descuido o defecto de vigilancia.

Y así existe la culpa como error de conducta, que puede implicar el dolo, o sea, la intención de dañar, o bien simplemente un descuido, porque no se actuó como debió haberse actuado.

El estado responsable subsidiariamente por los daños causados por sus funcionarios en el ejercicio de las funciones que le estén encomendadas, tal como lo dispone el artículo 1757 del Código Civil del Estado de México.

Artículo 1757.- El Estado tiene obligación de responder de los daños causados por sus funcionarios en el ejercicio de las funciones que le están encomendadas. Esta --

responsabilidad es subsidiaria y sólo podrá hacerse efectiva contra el Estado, cuando el funcionario directamente responsable no tenga bienes, o los que tenga no sean suficientes para responder del daño causado.

Asimismo, el artículo 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, preceptúa para los registradores y los empleados la responsabilidad de los daños y perjuicios que originen por falta al cumplimiento de las obligaciones prescritas en el Código Civil y en el reglamento, - situación que también se encuentra prescrita del artículo 2855 del Código Civil del Estado de México.

Ante la premisa de que hay responsabilidad civil, y la existencia de "La certificación de imposibilidad de expedir una certificación", se podrían causar daños diversos que basaremos en hipótesis para los efectos de este trabajo:

V.3.2.1.- Pago de daños por la suspensión definitiva de un procedimiento.

Si el órgano jurisdiccional, en materia civil hubiese declarado la suspensión del procedimiento de remate -

de una manera definitiva, por incumplimiento del artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Código de Comercio, es lógico suponer que el daño que se me causaría sería por la cantidad a que fue condenado, el demandado, en la sentencia; y por tanto el responsable del daño sería el Registrador quien, mediante el ejercicio de la acción correspondiente sería condenado al pago del daño causado por incumplimiento de sus obligaciones, con respecto al cuidado y conservación que debe tener con los libros a su cargo.

V.3.2.2.- Pago de daños causados a terceros en caso de adjudicación por remate del bien embargado.

Si el órgano jurisdiccional, continuando el procedimiento considerando que se establecieran los requisitos del artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles, mediante la exhibición de "La certificación de la imposibilidad de expedir una certificación de gravámenes" llega a la resolución de adjudicación a favor del actor o de algún postor. Este acto será válido y en el caso de que el inmueble hubiese tenido gra

vámenes anteriores al que motivó su remate, éstos no infieren en responsabilidad, ni en la persona a la -- que fue adjudicado el bien, ni en el demandado quien fue privado de dicho bien, ni en el órgano jurisdic-- cional que conoció del juicio. Sino que los terceros tendrán acción de responsabilidad en contra de los -- Servidores Públicos que incumpliendo con sus obliga-- ciones permitieron que los libros se deterioraran y - fuere imposible determinar la existencia de gravame-- nes anteriores que legalizaban los derechos de los -- terceros.

Así que el Registro Público de la Propiedad tendría - que pagar a los terceros el importe de sus derechos, afectándose el patrimonio de los Servidores Públicos o subsidiariamente del Estado.

CONCLUSIONES

- 1.- El Registro Público de la Propiedad en México, no es una institución reciente, parte de su origen lo encontramos principalmente en la Civilización Romana, representada ésta en el Derecho Clásico y Derecho Justiniano, ya que de éstos se deriva el tradicional Derecho Moderno, y aunque no existió ningún medio de publicidad parecido a nuestro actual sistema de registro, sí encontramos dentro de ellos figuras jurídicas relacionadas con la transmisión de la propiedad inmobiliaria, que constituye el antecedente de lo que hoy conocemos como Derecho Registral.

- 2.- Es necesario hacer resaltar la importancia que el Registro Público de la Propiedad tiene como Institución, asimismo como factor determinante para robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, dar protección al tráfico jurídico, y con ello fomentar el crédito territorial de un Estado.

- 3.- Sin vacilación alguna los principios registrales vienen a ser la base a través de los cuales se regula el procedimiento registral; además de servir de guía, --

economizar preceptos y facilitar el entendimiento del sistema registral, así como su organización.

- 4.- Por el trabajo antes presentado concluyo que es común que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, expida -- Certificaciones de "Imposibilidad de Expedir un Certificado de Gravámenes", argumentando que se encuentra en estado de deterioro la partida de un volumen determinado. Sostengo que es usual y común, porque inclusive dicha certificación se encuentra inscrita en un sello de goma que facilita su uso reiterado por parte del Registrador.

- 5.- Al existir, en la práctica, las mencionadas certificaciones de "Imposibilidad de expedir un certificado de gravámenes", nos hallamos frente a un hecho concreto que las legislaciones del Estado de México, tanto Civil como procesal civil no contemplan; lo anterior nos lleva a concluir que nos encontramos ante una laguna de la ley, misma que debe ser contemplada por el Cuerpo Legislativo del Estado, a fin de subsanar dicha dolencia.

- 6.- El Registrador del Distrito de Tlalnepantla, incurrió en responsabilidad, ya que obró ilícitamente al dejar de cumplir una obligación derivada del artículo 1739 del Código Civil para el Estado de México.

- 7.- Incumplir una obligación es obrar ilícitamente y el Registro Público de la Propiedad del Estado de México (por los servidores públicos que lo componen) incumplió con la obligación derivada de las normas jurídicas contenidas tanto en el Código Civil del Estado, como en el Reglamento respectivo, y por consiguiente, al incumplir su obligación, tendrá responsabilidad civil de reparar los daños causados.

- 8.- En este caso, la especie de responsabilidad civil será extracontractual, objetiva e indirecta, por lo siguiente: Es extracontractual porque no está fundada en un vínculo jurídico entre dos personas, sino en la realización de un acto ilícito; será objetiva porque para que surja la exigencia de la reparación del daño ilícito extracontractual, no se requiere de elemento culpa, sino sólo probar que el daño exista; y será responsabilidad civil indirecta por la existencia de un daño debido al descuido o defecto de vigilancia.

- 9.- Existe la culpa como error de conducta, que puede implicar el dolo, o sea, la intención de dañar, o bien, simplemente un descuido, porque no se actuó como debió haberse actuado.

- 10.- El Estado es responsable subsidiariamente por los daños causados por sus funcionarios en el ejercicio de las funciones que les estén encomendadas, tal como lo dispone el artículo 1757 del Código Civil del Estado de México.

- 11.- Considero que la existencia de la expedición de una "Certificación de Imposibilidad de Certificar" da origen al ejercicio de la acción popular, derivada del artículo 6° de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado de México y Municipios, y por consecuencia, a la responsabilidad administrativa.

- 12.- Ante la premisa de que hay responsabilidad civil, y la existencia de "La Certificación de Imposibilidad de Expedir una Certificación", se podrían causar daños diversos que basaré en hipótesis para los efectos de este trabajo.

- 13.- Si el Organismo Jurisdiccional en materia Civil hubiese

declarado la suspensión del procedimiento de remate de una manera definitiva, por incumplimiento al artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Código de Comercio, es lógico suponer que el daño que se causaría sería por la cantidad a que fue condenado, el demandado, en la sentencia; y por tanto el responsable del daño sería el Registro Público de la Propiedad quien, mediante el ejercicio de la acción correspondiente sería condenado al pago del daño causado por incumplimiento de sus obligaciones, con respecto al cuidado y conservación que debe tener con los Libros a su cargo, aún en caso fortuito o fuerza mayor. Y en caso de que sus bienes no fuesen suficientes, responderá el Estado.

- 14.- Si el Organismo Jurisdiccional, continuando el procedimiento considerando que se cumplieron los requisitos del artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles, mediante la exhibición de "la Certificación de la Imposibilidad de expedir una Certificación de Gravámenes" llega a la resolución de adjudicación a favor de actor o de algún postor,* este acto será válido y en

* Desde luego, dejando a salvo los derechos de tercero, para el caso de que existieren.

el caso de que el inmueble hubiese tenido gravámenes anteriores al que motivó su remate, éstos no infieren en responsabilidad ni en la persona a la que le fue adjudicado el bien, ni en el demandado quien fue privado de dicho bien, ni en el Órgano Jurídico -- que conoció el Juicio. De esta manera, los terceros tendrán las acciones conducentes, así como la responsabilidad en contra de los servidores públicos que incumpliendo con sus obligaciones permitieron que los Libros se deterioraran y fuere imposible determinar la existencia de gravámenes anteriores que legitimaban los derechos de los terceros.

Así que el Registro Público de la Propiedad tendría que pagar a los terceros el importe de sus derechos, si éstos optaren por ello, afectándose el patrimonio de los servidores públicos o subsidiariamente del Estado.

BIBLIOGRAFIA

- BORJA SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Tomo II, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1974.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Nove Edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1986.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Actualización Registral en México Unica Edición, Dirección General del Registro Público de la Propiedad, México, 1982.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- DESVOIGUES AUGUSTO, Raúl, La Publicidad de los Derechos Reales, Cuadernos Notariales serie 65/92, - editado por la Universidad Notarial Argentina, Buenos Aires, Argentina 1971.
- DE CASSO ROMERO, Ignacio, Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad, Cuarta Edición, Instituto de Derecho Civil, Sección de Publicaciones, Madrid, España, 1951.
- DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, S.A., Vol. II, Séptima edición, México, 1983.
- GAUDEMMENT, Eugene, Teoría General de las Obligaciones, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- MARGADANT, S., Guillermo, El Derecho Privado Romano, Undécima edición, Editorial Esfinge, S.A., México, 1982.
- ORTALAN, M. Instituciones de Justineaneo, Unica Edición, - Editorial Madrid, Madrid, España, 1884.
- ROCA SASTE, José María. Derecho Inmobiliario en N.E.J., Tomo I, Citado por Carral y de Teresa.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Teoría General de las Obligaciones, Tomo III, Quinta edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1974.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.

LEGISLACION

Código para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S. A., -
México, 1989.

Código para el Distrito Federal y Fuero Común Comentado, --
Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

Código Civil para el Estado de México y Reglamento del Re-
gistro de la Propiedad, Editorial Teocalli,
México, 1985.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja Cali-
fornia, Imprenta dirigida por José Batista,
México, 1870.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y So-
berano de México, Editorial Cajica, Puebla,
Puebla, Méx. 1984.

Gaceta de Gobierno, Toluca Lerdo, Méx. Lunes 30 de abril de
1984. Decreto No. 244 la H. XLVIII Legislatu-
ra del Estado de México, y Decreto No. 245 -
de la Ley de Responsabilidades de los Servi-
cios Públicos del Estado y sus Municipios.

A P E N D I C E



ZORRILLA Y ASOCIADOS
abogados

- 32 -
ANEXO I.

TLALNEPANTLA EDO. DE MEX. A 11 DE MARZO DE

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
EN TLALNEPANTLA. EDO. DE MEXICO.

3899

JORGE ALBERTO ZORRILLA, por el propio derecho
y autorizando para recoger documentos a los Señores Licenciados y Pasajeros de -
Derecho, MARTA TORRES SALAS, JUAN CARLOS TORRES GARDUÑO, ROBERTO IBARRA, DEAN-
VERDEJO y EDUARDO CORONADO comparezco y solicito:

Se expide a mi costa certificado de gravame -
nen del lote cinco manzana siete de las calles de San Felipe número catorce de -
la colonia Valle de Santa Monica Tlalnepantla Estado de México, todo ello regis-
trado bajo el volumen sesenta, libro primero, sección primera, partida trecien-
tos uno de fecha 26 de abril de 1966, en esa oficina a su digno cargo.

A T E N T A M E N T E .

LIC. JORGE ALBERTO J. ZORRILLA .

ANEXO II.

0088

Tlalampantla Méx., a 26 de MARZO de 19 85
EL CROWADANO LICENCIADO Z. FILIBERTO RAMIREZ
RAMIREZ REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL
MUNICIPIO DE TIALNEPANTLA Y ATZAPAPAN
CERTIFICA

Con la informacion recibida por la Sección Primera, después de
haber practicado una búsqueda en los volúmenes correspondien-
tes a la oficina en cuestión, que no es posible determinar el re-
sultado de la misma, el 4 de marzo que se cita al anverso,
se inscribió en el libro de actas de la partida del Volumen
de 19 85.

Se expide la PRESENTE CERTIFICACION PAGADA QUE CUM-
PLE LA CANTIDAD DE \$ 100.00 POR CONCEPTO
DE DERECHO DE UN RECIBO SOCIAL No. 100/85
Viz suscrita a las 10:00 hrs. en la oficina de la Sección
BUSCO



EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

LICENCIADO
Z. FILIBERTO RAMIREZ RAMIREZ
Estado de México

ANEXO III.
GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO 3803 Tlax.
 SECRETARIA DE FINANZAS

EL C. JORGE ALBERTO ZORRILLA

DOMICILIO

POR CONCEPTO DE: Pago Der. Vert. Grav. ART 33-III
 L.G.H. Y ART 23

ENTREGADO
 20/11/85

RECIBO OFICIAL AB 063331

063331

REG. FED. C.	
CLAVE CAT.	
LIQUIDACION	
IMPORTE	\$3,710.00
FOMENTO EDUC.	\$56.00
RECARGOS	
EXECUCION	
MULTA	
TOTAL	\$4,266.00

2.2. R.P.

PERIODO DEL PAGO

CLAVE DE PAGO

13	20	092	11-III-85	fr. no.	064,266.00
DIS.	REC.	MUN.	CUENTA	FECHA CAUSANTE	CERTIFICACION Y FIRMA DEL CAJERO

ZORRILLA Y ASOCIADOS
abogados

- 35 -

ANEXO IV.

SERVICIOS O SUMINISTROS
GRUPO CONSTRUCTOR, S.A. de C.
VS

ABEL GALLARDO RODRIGUEZ
JUICIO: EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE 1122/82
TERCERA SECRETARIA

C. JUEZ CUARTO DE LO CIVIL.

JORGE ALBERTO J. ZORRILLA RODRIGUEZ, con la personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del Juicio en que promuevo ante usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que para el efecto de dar cumplimiento al auto de fecha 28 de febrero del año en curso, vengo a exhibir certificado de gravamen de fecha 25 de marzo del mismo año. Así mismo y toda vez que sea cumplido con lo ordenado por el artículo 1410 del Código de Comercio, y con fundamento en el artículo 1411 del mismo ordenamiento legal solicito se anote en forma legal la venta del inmueble embargado por tres veces dentro de 9 días, como se encuentran establecido por la ley.

POR LO EXPUESTO

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

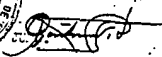
UNICO: acordar de conformidad el presente escrito en los terminos de su proceso.


PROTESTO LO NECESARIO

LIC. JORGE ALBERTO ZORRILLA RODRIGUEZ
CEDULA PROFESIONAL 690547.

ANEXO V.

TRAMITANTE, DONDE SE VERIFICARON DE ADAMI DOMESTICA ROYDOLINI
 LOS COMENSA Y CENSO. Por presentado a WORGES ALBERTO J. ROY-
 DOMESTICA RODRIGUES, con el acorito de cuenta y libro que al
 mismo se adjunta, y tomado en cuenta el contenido de la cer-
 tificaci6n que obra al dorso del mismo que se prev6 en
 el art. 761 del C6digo de Procedimientos Civiles, una vez que no
 se encuentra en los registros que contiene el articulo
 legal invocada y hecho que sea necesario lo conducente.
 CONCLUSI6N.- Así lo acord6 y firm6 el Jefe del
 Departamento. DCY 12.

COPIA DE



 SECRETARIO.

REGISTRACION. - MALDEN, MEXICO, DE *Vancouver*
abril mil novecientos veinte
 SE NOTIFICO EN AVISO REGISTRADO A LAS 12:27 P.M.
 POR MEDIO DEL BOQUE DE OFICIALES.
 DONDE SE.



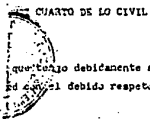
37
ZORRILLA Y ASOCIADOS
abogados

ANEXO VI
392
90 AVE. TILMANTEN
1985
89

SERVICIOS O ADMINISTRACIONES
GRUPO CONSTRUCTOR, S.A.
de C.V.

VS
ABEL GALLARDO RODRIGUEZ
JUICIO: EJECUTIVO MERCANTIL
EXPEDIENTE: 1122/82
TERCERA SECRETARIA

JURADO
de Honor de
Tlalapacoyan
Tercera Secretaria



JORGE ALBERTO J. ZORRILLA RODRIGUEZ, con la personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del juicio en que promuevo ante su señoría debido respeto comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito, y en relación al de fecha veinticuatro de abril del año en curso y con fundamento en el artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles no es imposible exhibir Certificado de Avances por encontrarse en estado de deterioro la partida del volumen correspondiente. Y toda vez que no depende ni de mí ni del juzgado a su digno cargo, el uso cuidadoso de los libros (que se encuentran a disposición del Registro Público de Propiedad y del Comercio en esta ciudad) y toda vez que una situación de esta índole no puede suspender indefinidamente este procedimiento, solicito de su señoría acuerde de conformidad al escrito de fecha dieciocho de abril de este año.

POR LO EXPUESTO

USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

UNICO: Acordar de conformidad al escrito en los términos

de su proceso.

PROTESTO LO NECESARIO

LIC. JORGE ALBERTO J. ZORRILLA R.
CEDULA PROFESIONAL 600547

ANEXO VIII.

A-7

... TAMPICO, MEXICO A SIETE DE MAYO DE 1930. ... MOVIMIENTO COMERCIAL ...
 ... Presidente a JUAN
 ... el ... de ... , visto ... lo ...
 ... de los ... 100 ... de Comercio y ...
 ... del ... de ... de ... a la ...
 , se ... las ... DEL ...
 , para que ... en el ...
 ... , a ... de ... del ...
 ... las ... por ... que se publica ...
 ... el ... del ... por ...
 ... en ... para ... que se ...
 ... de ... , a ... de ...
 ... de ... de \$ 830,000.00 (...
 ... \$ 25.00 C0/100 M.N.) en que sus ...
 ... y ... de la ... y ...
 ... el ... del ...

Notario
 de Comercio
 y
 Fideicomisos
 de
 Tamaulipas
 Licenciado
 Carlos ...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NOTIFICACION. - TAMPICO, MEXICO, EN ...
Acto de ... y ...
 SE NOTIFICO EL AUTO QUE ANTERIOR ...
 POR MEDIO DEL BOLETIN JUDICIAL ...
 POR FE. ...
 ... NOTIFICACION