

301809  
50  
29



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FUNDADA EN 1960

ANALISIS Y REFORMAS AL PROCEDIMIENTO  
REGISTRAL DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALEJANDRA FERNANDEZ GUERRERO

PRIMERA REVISION

Lic. Jorge Estudillo Amador

SEGUNDA REVISION

Lic. Néstor G. Padilla Solórzano

MEXICO, D. F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

1993.



## **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

## INTRODUCCION

### CAPITULO I

#### DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) Concepto del Registro Público de la Propiedad . . . . .	1
a) Concepto Gramatical del Registro Público de la Propie- dad . . . . .	1
b) Concepto del Registro Público de la Propiedad en el <u>De</u> recho Mexicano . . . . .	2
1) El Registro Público de la Propiedad en la Doctrina .	2
c) Concepto del Registro Público de la Propiedad en la <u>Le</u> gislación. . . . .	3
B) Terminología Registral Inmobiliaria . . . . .	5
C) Antecedentes del Registro Público de la Propiedad . . . .	10
a) Egipto . . . . .	10
b) Grecia . . . . .	13
c) Pueblo Hebreo . . . . .	15
d) Babilonia . . . . .	15
e) Roma . . . . .	16
1) Derecho Clásico . . . . .	17
2) Derecho Justiniano . . . . .	19
3) Derecho Romano Moderno . . . . .	20

f) Alemania . . . . .	21
g) España . . . . .	24
h) Francia . . . . .	27
D) Desarrollo Histórico del Derecho Registral en México . . . . .	30
a) Epoca Colonial . . . . .	30
b) Epoca Independiente . . . . .	31
c) Código Civil de 1870 . . . . .	32
d) Reglamento de 1871 . . . . .	34
e) Código Civil de 1884 . . . . .	35
f) Reglamento de 1921 . . . . .	36
g) Epoca Contemporánea . . . . .	37
h) Reglamento de 1940 . . . . .	38
i) Reglamento de 1952 . . . . .	38
j) Reformas al Código Civil . . . . .	39
k) Reglamento de 1979 . . . . .	40
l) Reglamento de 1988 . . . . .	41

## CAPITULO II

### PRINCIPIOS REGISTRALES

A) Naturaleza Jurídica . . . . .	42
B) Principio de Publicidad . . . . .	43
C) Principio de Inscripción . . . . .	47
D) Principio de Especialidad . . . . .	59
E) Principio de Consentimiento . . . . .	65

F) Principio de Tracto Sucesivo . . . . .	69
G) Principio de Rogación . . . . .	71
H) Principio de Prelación o Prioridad . . . . .	73
I) Principio de Legalidad . . . . .	78
J) Principio de Fe Pública . . . . .	81
K) Principio de Tercero Registral . . . . .	82
L) Principio de Legitimación . . . . .	83

### CAPITULO III

#### DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) Sistema Registral . . . . .	85
a) Según la Forma . . . . .	85
1) Sistema de Transcripción o Inscripción . . . . .	85
2) Sistema de Folio Personal . . . . .	85
3) Sistema de Folio Real . . . . .	86
b) Según el Grado de Eficiencia . . . . .	87
1) Efectos Declarativos . . . . .	87
2) Efectos Constitutivos . . . . .	87
3) Efectos Sustantivos . . . . .	88
B) Procedimiento Registral . . . . .	88
a) Objeto del Procedimiento Registral . . . . .	89
b) Los Fines del Procedimiento Registral . . . . .	89
1) Fin Principal . . . . .	90

2) Fin Accesorio . . . . .	90
c) Caracteres del Procedimiento Registral . . . . .	90
d) Actos Procedimentales . . . . .	91
e) Efectos de los Actos del Procedimiento Registral . . . . .	93
f) Los Actos Procedimentales desde el punto de vista for	
mal . . . . .	94
1) Inscripciones o Asientos . . . . .	94
2) Las Anotaciones . . . . .	94
3) Las Cancelaciones . . . . .	95

#### CAPITULO IV

##### REFORMAS A LAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

A) De la Solicitud de Entrada y Trámite . . . . .	97
a) Oficialía de Partes . . . . .	98
B) La Distribución de Documentos . . . . .	99
C) La Calificación Registral . . . . .	100
D) Ejecución del Acto Solicitado . . . . .	101
E) Devolución del Documento al Interesado . . . . .	103

## I N T R O D U C C I O N

En la actualidad uno de los mayores retos a los que se enfrenta el ser humano, constituye sin duda, la especialidad científica. En el devenir del tiempo, el hombre afanoso en la búsqueda interminable de la verdad, ha peregrinado incansablemente por el sendero del análisis y desarrollo de los fenómenos naturales y sociales, engendrando con su labor, un sin número de -- ciencias, artes y materias que tienen un objeto propio de estudio, que conjugándose en su unidad constituyen el universo cognositivo del ser humano.

El Derecho como ámbito científico, no ha permanecido estático ante este fenómeno, su dinamismo ha generado la adecuación de sus normas al entorno que la sociedad requiere creando de esta forma campos jurídicos novedosos y especializados.

Dentro de este contexto podemos ubicar al Derecho Registral, género jurídico relativo al ámbito de inscripción de todo tipo de actos con la más variada índole.

En el presente trabajo conscientes de la transformación social y de la necesidad de obtener un mejor resultado de la mencionada Institución procedemos primeramente al análisis de los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, para estar en la posibilidad de observar los avances y modificaciones que ha sufrido el sistema del Registro.

Posteriormente encontramos que la función y contenido del Registro Público de la Propiedad se explica a través de los -- Principios Registrales los cuales se encuentran íntimamente ligados, es decir, no pueden existir independientemente, a través -- de los cuales se consigue una mejor comprensión de los precep-- tos esenciales del Registro Público de la Propiedad; de esta -- forma encontramos que la manera más precisa para entenderlos -- será a través de la inscripción.

Mencionamos también el Sistema y Procedimiento a través de los cuales el Registro Público de la Propiedad lleva a cabo su función.

Finalmente hacemos mención de algunos cambios que se han -- tenido en mente desde hace algún tiempo, con la intención de -- cumplir cabalmente con la Sociedad, y que mejor para lograr tal objetivo que contar con los instrumentos que permitan el avance firme y seguro de la Institución.

## CAPITULO I

### DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

#### A) Concepto del Registro Público de la Propiedad.

##### a) Concepto gramatical del Registro Público de la Propiedad.

Etimológicamente proviene del Latín "regesta" acción de registrar. Para efectos de nuestro estudio, diremos que el Registro Público de la Propiedad es el lugar especial en donde se anota, se registra todo lo referente a un bien inmueble. ( 1 )

Dicho en otras palabras se entiende como Registro Público de la Propiedad aquel que se refiere a los bienes inmuebles y a los derechos reales impuestos sobre ellos. ( 2 )

Finalmente apuntaremos que el Registro Público de la Propiedad es la Institución en donde el registrador inscribe los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de los dueños, en el que constan las modificaciones o limitaciones -

---

( 1 ) NUEVA ENCICLOPEDIA PLANETA, Vol. I, Ed. Planeta, 6a. -- Edición, México, 1992, pág. 1443.

( 2 ) GRIJALBO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO, Tomo II, (Refringir vicio) S/E, Edición Grijalbo, S.A., México, 1986, pág. - 1571.

de derecho que sufren los bienes inmuebles. ( 3 ).

Para poder proporcionar nuestra idea de Registro Público de la Propiedad consideramos pertinente señalar lo que en la doctrina y en la ley se entiende como tal.

b) Concepto del Registro Público de la Propiedad en el - -  
Derecho Mexicano.

1) El Registro Público de la Propiedad en la Doctrina.

Se dice que el Registro Público de la Propiedad es una ---  
Institución Administrativa, de servicio público, la cual se - -  
encarga de dar publicidad oficial del estado jurídico de la --  
propiedad y posesión de los bienes inmuebles. ( 4 ).

Hay quienes afirman que el Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Poder Ejecutivo, como es el caso de México, cuyo objeto es proporcionar publicidad a los -  
actos jurídicos regulados por el derecho civil, que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta -

---

( 3 ) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO, GRAN SOPENA, Tomo XV, Editorial Ramón Sopena, S.A., Barcelona, 1973, pág. 7290.

( 4 ) PEREZ, Fernández del Castillo Bernardo, S/E, Ed. Porrúa, S.A., México, 1990, pág. 61.

cuenta del estado que guarda la propiedad. ( 5 )

Efectivamente el Registro Público de la Propiedad se encarga de revelar la situación jurídica de los inmuebles a toda persona que lo solicite sea interesado o no.

Según Ramón Roca Sastre define al Registro Público de la Propiedad como la Institución jurídica que se encarga de -- rebastecer la seguridad jurídica inmobiliaria, que tiene por objeto la inscripción de la constitución, transmisión, modificación y la extinción de los derechos reales de los bienes-inmuebles. ( 6 )

Coincidimos con el autor anterior cuando se refiere a que en dicha institución se llevará a cabo la inscripción de las modificaciones que sufra un bien inmueble, y así lograr la -- seguridad jurídica, evitando de este modo hasta donde sea posible el fraude.

c) Concepto del Registro Público de la Propiedad en la -- legislación.

---

( 5 ) COLIN, Sánchez Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", 2a. Ed., Ed. Porrúa, S.A., México, - - 1985, pág. 17.

( 6 ) ROCA, Sastre Ramón, "Instituciones de Derecho Hipotecario", Tomo I, 2a. Ed., Barcelona, 1945, pág. 2

Para la legislación actual de nuestro país se entiende como Registro Público de la Propiedad, aquella Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, necesitan de este registro para surtir efectos respecto a terceros. ( 7 )

Ampliando la información anterior agregaremos que "El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Departamento del Distrito Federal, encomendada al desempeño de la función registral en todas sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil vigente, de este reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función. ( 8 )

Como ya se ha manifestado, el Registro Público de la Propiedad, es la Institución destinada a que por medio de la inscripción haga constar los títulos a través de los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, todos los documentos relativos a los actos o contratos susceptibles a tener alguna repercusión en la esfera de los dere--

---

( 7 ) REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Compilación de Leyes, Edición Oficial, Ed. Registro Público de la Propiedad, México, 1992, pág. 300.

( 8 ) Ibidem.

chos reales, asimismo la constitución del patrimonio familiar, y en general los títulos que la ley ordene que sean registrados. ( 9 )

En virtud de lo anterior podemos resumir que el Registro Público de la Propiedad es una Institución de carácter Administrativo, encargada de registrar todo lo referente a los bienes inmuebles, es decir, la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

Asimismo concede a los interesados la facultad de conocer el contenido de los asientos registrales.

Finalmente se logra a través de dicho registro la Seguridad Jurídica.

#### B) Terminología Registral Inmobiliaria.

Sobre dicha cuestión comenta el autor mexicano Carral y de Teresa. ( 10 )

De diversas formas se le llama a esta rama de la ciencia --

---

(9) DICCIONARIO DE DERECHO, Rafael de Pina Vara, XV Edición, - Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, pág. 420.

(10) CARRAL, y de Teresa Luis, "Derecho Notarial y Registral", Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, pág. 211.

jurídica: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. Señala que el menos adecuado es el Derecho Hipotecario, es llamado así en España por que la ley que lo regula y su reglamento se llaman ley y reglamento Hipotecario, -- pero el registro abarca eso y mucho más. Por lo tanto ese nombre no responde al contenido ya que el registro regula un campo mucho más extenso que el de la hipoteca.

Tampoco lo cree adecuado llamarle Derecho Inmobiliario -- toda vez que existen otras materias sobre inmuebles que están fuera del registro público y que pertenecen indudablemente al Derecho Civil. Derecho Registral se acerca más a lo que -- quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la -- Propiedad abarca no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino incluye también algunos -- derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por -- ello adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral.

En lo particular no coincidimos con el criterio de Carral y de Teresa en virtud de que Derecho Registral, resulta una -- denominación muy amplia ya que concierne a todo tipo de áreas de conocimiento registral y no solamente al inmobiliario.

Rodolfo Díaz González Vergara (11) "Entre los autores que se han ocupado de esta materia, existen discrepancias y coincidencias en cuanto a la denominación correcta que debe asignársele. Así por ejemplo, se habla de Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario Registral, Derecho del Registro Público de la Propiedad, Derecho Publicitario.

Por nuestra parte, estimamos que pueden distinguirse dos denominaciones acordes a la estructura jurídica mexicana. Por un lado, debemos admitir la existencia de un Derecho Registral Inmobiliario por cuanto la registración de los derechos reales sobre bienes inmuebles ha sido la más desarrollada en México. Pero también estamos ciertos de la existencia en nuestro país de otros registros importantes por lo que la denominación Derecho Registral es acaso la correcta, tanto más cuanto ésta ha sido la designación aceptada por los escasos autores mexicanos en la materia".

En este sentido creemos, que la denominación de Derecho Registral Inmobiliario es la más adecuada para referirnos al conjunto de normas y principios inherentes al registro de bienes inmuebles.

---

(11) DIAZ, González Vergara Rodolfo. "Curso de Derecho Registral", Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Autónoma del Estado de México, p.p. 15 y 16.

En seguida mencionaremos diversos autores que han expuesto su criterio al respecto. (12)

GIMENEZ ARNAU:

Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, -- modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

PEREZ LASSALA:

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

SCOTTI:

Conjunto de normas que regulan la publicidad.

BIENVENIDO OLIVER:

Conjunto sistemático de reglas y preceptos legales acerca de los derechos sobre cosa raíz o inmueble.

JERONIMO GONZALEZ:

Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscri--

---

(12) Idem. pág. 16 y 17

bibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

**ROCA SASTRE:**

Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

**PASCUAL MARIN PEREZ:**

Conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro.

Desde luego existen muchas otras definiciones acerca del Derecho Registral Inmobiliario, sin embargo, nuestra intención es exponer las más significativas sin quitarle validez a otras conceptualizaciones.

En conclusión estimamos que el Derecho Registral Inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas que regulan los principios básicos relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

C) Antecedente del Registro Público de la Propiedad.

a) EGIPTO

Flores Trejo señala (13) que desde el punto de vista registral, una de las instituciones más importantes, fue el llamado Registro de Tierras, se mantiene durante la romanización y a partir de los tiempos de Diocleciano inicia a opacarse, para ser sustituidos por el sistema de las normas genuinamente romanas.

Varios serán los factores que posibilitarán su larga duración. El primero de ellos esta representado por la práctica cada vez más firme de la escritura como forma contractual. Los viejos actos se llevarán a vabo mediante tres operaciones sucesivas:

- 1) El acuerdo de voluntades con la garantía de evicción por la parte vendédora.
- 2) El acto de afirmar con juramento prestado por la parte vendedora.

---

(13) FLORES, Trejo y otros. "Sistema Registral Mexicano", Primera edición, Editorial Centro Internacional de Derecho Registral del Departamento del Distrito Federal, México, 1992, pág. 17.

3) Y último acto se cumple ante el tribunal y consiste en - la puesta en posesión del comprador por el vendedor.

Todo este proceso es reemplazado por formas escritas, siendo estas registradas en oficinas especiales. El registro dará valor de autenticidad al contrato y contribuye una prueba de los derechos de propiedad de las partes.

Bernardo Pérez Fernández, (14) respecto a la organización de Registro de Propiedad en esta Región señala que al parecer existían dos clases de oficinas; Bibliozeke demosion logon (Archivo de negocios) en donde se encontraban las declaraciones realizadas cada catorce años, como base a la percepción de impuesto, y la enteseon bibliozeke (Archivo de Adquisiciones) - que se encontraba a cargo de funcionarios similares a nuestros Registradores ante los cuales se llavaba a cabo la contratación inmobiliaria y la transmisión de derechos de igual carácter.

El notario representa un lugar importante dentro del sistema de seguridad jurídica de los Egipcios. (15) El notario - -

---

(14) PEREZ, Fernández Bernardo, "Derecho Registral", Editorial Porrúa, S.A., México, 1990, pág. 3

(15) FLORES, Trejo y otros, Idem.

plasmaba en un papiro la voluntad de las partes, formaban el documento y este permanecía en la escribanía como muestra de publicidad y seguridad. El notario daba copia a cada una de las partes y una más la remitía al registro de transferencias de tierras que significaba la inscripción registral. De esta forma controlaban las transferencias de tierras, y se evitaba que se efectuaran transmisiones por quienes no tuvieran facultad para ello, y teniendo además un propósito fiscal.

En el registro que se llevaba a cabo, se expedía una especie de certificado, el cual contenía un extracto del contenido del registro, con este reconocían oficialmente a alguien como propietario.

De lo anterior podemos deducir que el sistema que se llevaba a cabo en Egipto era bueno, toda vez que de esta forma se protegía al nuevo propietario frente a un reclamo de tercero y era una forma de confirmar los contratos, ya existía la publicidad y la seguridad jurídica.

Podían solicitar informes del estado en que encontraba el bien inmueble o las tierras que eran de su interés.

b) GRECIA

Al hablar de las regulaciones sobre Derecho Registral- Inmobiliario en Grecia, encontramos un sistema de publicidad en donde se establecían ciertas características.

La venta era anunciada por un pregonero público en un período de cinco días, a fin de enterar a los terceros. Con posterioridad los contratos se formalizaban mediante ritos solemnes, se tenían que realizar estando presentes tres testigos por lo menos, a los cuales se les proporcionaba una moneda en memoria y testimonio del acto.

Más tarde se configuró el depósito de documentos, y los contratos eran depositados por lo regular en el domicilio de las partes; y con el tiempo se hizo costumbre remitirlos a los archivos, que eran lugares en donde se conservaban los decretos del pueblo, los de la asamblea y los títulos de importancia

En las leyes de Platón este uso se menciona con Teofraсто quien habla de "Anagraphe" o transcripción y de la "Diagraphe" o registro en los registros en donde se encontraba la indicación de los inmuebles y los contratos, y de esta forma poder saber si los inmuebles se encontraban libres y sin cargos, si no existía ningún problema respecto a este. (16)

---

(16) FLORES Trejo. Ibidem pág. 21

Se podía tener el acto redactado y transcrito en doble - - ejemplar, siendo uno depositado en los archivos, pero la mayo-- ría de las veces era depositada una simple copia, y así el ori-- ginal quedaba en manos del interesado y se hacía mención de la copia existente en el archivo.

De esta forma por medio de este Archivo los interesados po-- dían enterarse del estado que guardaban los inmuebles de una -- forma segura y eficaz.

En algunas ocasiones las compraventas eran inscritas en es-- tela aislada, las cuales eran colocadas bien en el mismo inmue-- ble o bien en algún lugar público, por lo regular se hacía de - esta forma cuando el inmueble era entregado y aún no se había - cubierto el precio y no el desplazamiento de la posesión o el - otorgamiento del contrato lo que determinaba, en Grecia, la --- transmisión de la propiedad, por lo cual era de suma importan-- cia que los terceros estuvieran advertidos en estos casos en el que el poseedor del inmueble no era el dueño y conocieran el -- precio de la venta. (17)

En conclusión podemos afirmar que el pueblo Griego contaba con un medio de publicidad, por medio de la cual se podía cono-

---

(17) LA CRUZ, Bendejo José Luis, "Lecciones de Derecho Inmobi-- liario Registral, Zaragoza 1957, pág. 22.

cer el estado que guardaban los inmuebles como sucede hoy en --  
día.

**c) PUEBLO HEBREO**

En las ciudades hebreas los negocios se celebraban en -  
las puertas de la ciudad, en este lugar se reunían los ancianos,  
los notables y los comerciantes, el lugar acostumbrado y en pre  
sencia de gente del pueblo era más que suficiente para exterior  
rizar la compraventa que había sido efectuada.

Como podemos observar era muy sencilla la forma de dar pu  
blicidad a los actos realizados en el pueblo hebreo. Para trans  
mitir la propiedad era suficiente que se realizara ante el pue  
blo hebreo en las puertas de la ciudad.

**d) BABILONIA**

Babilonia fue sin duda una de las grandes civilizacio--  
nes de la antigüedad, la cual se caracterizaba por sus grandes  
avances en el campo de la Arquitectura.

En materia de registro, en el pueblo Babilónico existieron  
archivos documentales y catastros inmobiliarios en los cuales -  
se registraban los actos de enajenación de fincas, en donde ya  
se hacía mención de los linderos, precios y nombre de los con--  
tratantes.

e) ROMA

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que proporcionaban una publicidad limitada; no existía un registro que protegiera a los terceros-adquirientes.

Roma aunque conoció cierto grado de publicidad no incorporó a su derecho el sistema de los registros, se da una explicación del por qué la inexistencia de los Registros en Roma, basada en la relatividad de los mismos como medio probatorio ante el "iudex" romano, las probables razones en que siendo los dos grandes incentivos del sistema registral el interés del Estado y el interés en el crédito, ambos no eran en Roma, tanto en el aspecto del sistema tributario, como en lo relativo al crédito con garantía real, de importancia tan directa como para incidir en el régimen de la publicidad. (18)

Los romanos conocieron diversas situaciones jurídicas de los inmuebles que hoy día llamaríamos sometidos a dominio:

1) Cuando era adquirido en forma "iusta" (de acuerdo con los ritos) los romanos hablan de "dominium ex iure Quiritium" (es decir la situación óptima a que se hace referencia en el origen etimológico señalado).

---

(18) DIAZ, González Vergara Rodolfo. Ibidem. pág. 38

2) En cambio cuando es adquirido no por los modos del "ius civile", sino por modos naturales "ius gentium", los romanos emplean una perífrasis diciendo que esas cosas (están meramente entre mis bienes) (in bonis habere).

3) Pero además, sólo se puede hablar de "dominium" cuando se trata de fundos itálicos, por cuanto si se trata de fondos provisionales se entendía que eran ya del príncipe (prouinciatic-tributoriae) ya del "populu" (prouin siae stipendiariae) de tal modo que los que detentaban fundos en las provincias eran llamados de una forma muy incierta, en algunas ocasiones "possessor-es" y en otras ocasiones "usufructuarii", pero no "domini".

Con Bernardo Pérez Fernández (19) se distinguen dos períodos principales: Clásico y Justiniano, aunque también existe un período posterior a éste, el cual es denominado Derecho Romano Moderno, el cual consiste en las prácticas jurídicas y estudios que se llevaron a cabo por los posglosadores hasta 1804.

#### 1) DERECHO CLASICO

En este período existían tres formas de transmitir la propiedad:

- a) La Mancipatio.- Es el procedimiento comercial efectuado

---

(19) PERES, Fernández del Castillo. Idem. pág. 5

sólo por ciudadanos romanos, cuyo objetivo es la transmisión de la "res mancipi": fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga. Para su realización era necesaria la presencia de cinco testigos y se requería de un porta balanza, una balanza y un trozo de bronce. El adquirente como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce al mismo tiempo que pronunciaba una frase solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble, éste debía estar presente; si se -- trataba de un inmueble se hacía en forma simbólica, con una tarjeta, un terrón o algo similar.

b) La "in jure cessio".- Tuvo origen procesar. Se llevaba a cabo un juicio ficticio, el enajenante y el adquirente, se -- presentaban ante el pretor del tribunal, y en las provincias ante el Presidente. El adquirente colocaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario, si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

En resumen, la "in jure cessio" no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina "in jure", por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante.

c) La Traditio.- Consistía en la entrega de la posesión -- física de la cosa enajenada, con la intención de transmitir la-

la propiedad por una parte y por otra de adquirirla.

En esta figura se daban tres elementos:

- La intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela.

- La existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato, y

- La entrega física de la cosa.

## 2) DERECHO JUSTINIANO

En este período, se conserva la Traditio como modo de adquirir la propiedad.

Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro recibe su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa copórea; y hecha por el propietario procede a enajenarla.

La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquier otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad.

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la Traditio se conocía como "tradición breve manu y longa -

manu".

Los comentadores han usado también para los mismos casos - la expresión de tradición de "breve manu", y en oposición a ésta, la de tradición de "longa manu", y aplicable al caso de que el que adquiere no se haya en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia una talega de dinero, o cuando se ha señalado el campo que se entregaba. Es necesario mencionar para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a -- disposición del adquirente.

### 3) DERECHO ROMANO MODERNO

En el último período de la evolución del Derecho Romano, la "constituto posesorio" se conoció como una nueva forma de - la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por la cual el adquirente recibía la posesión jurídica no físicamente, y el anajenante conservaba la posesión por cuenta del adquirente.

Existe así, sin desplazamiento material de la cosa un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradi-

ción, hacía el adquirente propietario; esto se realizaba por -- efecto de un simple pacto, y llamado por los antiguos autores - "constituto posesorio."

En conclusión podemos señalar que las formas de transmitir la propiedad en Roma no era del todo confiable, no se realizaba la inscripción en ningún lugar, la publicidad como lo mencionamos era muy limitada, por que no se tenía una seguridad del estado en que se encontraba el bien o las tierras que se iban a adquirir, toda vez que todo se realizaba verbalmente.

#### f) ALEMANIA

El Derecho Germánico (20) en forma similar al Romano, - tiene establecidas determinadas formalidades para transmitir la propiedad, que se encuentra regulada de dos maneras:

1) Comprador y vendedor, se ponían previamente de acuerdo, comparecían ante la Asamblea y consejo de vecinos, podía ser solos o ante testigos, en el último de los casos se entregaba al adquirente la cosa que se había convenido transmitir, tratándose de un inmueble se utilizaban formas simbólicas de entrega, - podía ser la rama de un árbol, un puñado de tierra, etcétera, - lo que implica la investidura del adquirente.

---

(20) DIAZ, González Carmelo. "Iniciación a los estudios de Derecho Hipotecario". Tomo I. Ed. Revista de Derecho Privado. México, 1967. pág. 17

2) La otra forma es cuando la cosa que se transmite se hace ante la autoridad judicial, por medio de las fórmulas de un juicio convenido, que más tarde es reducido a un acto de jurisdicción voluntaria.

En las dos formas ya mencionadas se deja una nota en donde consta la transmisión, ya sea en los archivos de la asamblea o consejo municipal o bien en los judiciales, nota que más adelante se transformaba en una verdadera transcripción en un libro - registro de transmisiones.

Cualquiera de estas formas transmitía el dominio de una -- forma absoluta, dejaba sin efectos las posibles acciones de impugnación.

Con el renacimiento, el Derecho Romano invade Alemania, y se llega a constituir el Derecho Común y en esto se implanta el sistema romano de la transmisión y gravamen de los bienes inmuebles sin participación de testigos, sin registro en ningún libro, ni la intervención de la autoridad judicial.

Se dice que no duró mucho la influencia del Derecho Romano en la forma de transmisión de los bienes inmuebles, iniciándose de esta forma en el siglo XVII el resurgimiento del Derecho puramente germánico; con el Edicto de 1693 y la primera ordenanza de 1723 y con la ordenanza hipotecaria del reino de Prusia en -

Diciembre de 1783 se volvió a reestablecer que los actos o negocios jurídicos por lo que se refería a los bienes inmuebles fueron anotados en los libros correspondientes, atribuyéndose además efectos sustantivos a la inscripción en dichos libros. La ordenanza mencionada sirvió de modelo a la mayoría de los Estados alemanes. (21)

Más tarde es publicada la Ley Prusiana de 5 de Mayo de 1872 sobre la adquisición de bienes inmuebles y los gravámenes reales, siendo complementada con una ley de la misma fecha sobre registro de inmuebles, con lo que se reafirma el principio germánico de que la transmisión de bienes inmuebles se opera por la investidura o acuerdo real de transmisión seguido de la inscripción en los libros del Registro, lo que implica dos consecuencias, la adquisición según el Registro produce todos sus efectos aún adquiriéndose del que no fuera dueño, sólo el que tuviera inscrito podría realizar actos de disposición.

Las dos leyes arriba citadas son el antecedente de la legislación actual en Alemania, sobre el sistema inmobiliario; esto es que nos estamos refiriendo al Código Civil vigente.

En lo particular podemos afirmar que el sistema germánico-

---

(21) Idem pág. 19

era más confiable que el de Roma, toda vez que existían libros de registro en donde constaban las transmisiones por escrito o cualquier modificación que sufrían los bienes inmuebles, tan es así que en la actualidad aún es utilizado en Alemania el sistema creado en ese entonces.

A diferencia de Roma existía un Registro que protegía a -- terceros adquirentes, en virtud de que se podía tener la seguridad del estado en que se encontraba el bien inmueble o las tierras objeto de la transmisión.

g) ESPAÑA

Se considera la evolución de la publicidad registral española, dividida en cuatro períodos: (22)

PRIMER PERIODO: PUBLICIDAD PRIMITIVA.

Como en Alemania, existen formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles.

El dominio romano no destruye por completo el derecho de las costumbres indígenas, ya que la misma calidad científica -- del derecho romano y de sus juriconsultos y gobernadores logran que no se impusiese el derecho romano en una forma absoluta por

---

(22) CARRAL, y de Teresa. Idem. págs. 224, 225, 226

lo cual su influencia fue lenta y así coexistieron ambos derechos. Más tarde al llegar los visigodos, sus leyes no destruyen por completo la influencia del derecho romano, pero refuerzan el sistema formalista indígena; aún no se conocen leyes que manden publicar las transmisiones sobre inmuebles. La invasión árabe con la reconquista refuerza las costumbres indígenas de - publicidad.

En España se desarrollan varias formas de publicidad, siendo la más notable la Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble, y así citaremos los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la Robración:

El Fuero de Sepúlveda: "el que vendiere una heredad, venga lo Robrar".

El Fuero de Alba de Tormes: "quien vendiere una finca, - - Debela Robrar y quien carta Robrare testigos faga que delante - sean, e que lo vean, e que lo ozcan."

El Fuero de Plasencia: "el que quisiere vender una heredad págala pregonar por tres días en la ciudad."

#### SEGUNDO PERIODO: LA INFLUENCIA ROMANA.

Van desapareciendo las formas solemnes de publicidad y son

sustituídas por la traditio, como por acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. La traditio se cumplía con la cláusula "Constitutum Posessorium".

No siendo correcto ya que todos los días se vendían como libres de carga, bienes que estaban sujetos a prestaciones reales. Por lo que existía la clandestinidad. Las hipotecas ocultas, resaltaron estas deficiencias, por lo que se crea la necesidad de adoptar medidas de publicidad para las enajenaciones de inmuebles.

Por fin, por Real Pragmática de Carlos III de 31 de Enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipoteca.

#### TERCER PERIODO: DE INICIACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD.

Aún no se trato de un sistema general de publicidad inmobiliaria, si no de algunos actos relacionados con inmuebles, en especial gravámenes e hipotecas, aunque pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipoteca eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Sirviendo de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había de ano-

tar al pie, haciendo mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios ya que se puso fin a los perjuicios que se ocasionaban a los compradores por las hipotecas y cargas - - ocultas terminando de este modo con la clandestinidad.

CUARTO PERIODO: DE CONSOLIDACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD REGISTRAL.

Se originina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Su exposición de motivo es muestra de la sabiduría de sus autores, en la cual sintetiza las finalidades del de recho Registral. Se expresa en dicha exposición que aquellas - leyes, las que hasta entonces habían regido, no garantizaban su fi cientemente la propiedad, ni asientan sobre bases sólidas el cr édito territorial, ni dan actividad a la circulación de la ri queza, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales; agregando que la ley era indispensable - para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos, y así - de este modo poner límites a la mala fe y liberar al propieta- rio de los usureros.

h) FRANCIA

Como primer antecedente francés citaremos el edicto de

Colbert (23) que debió ser revocado a poco más de un año, en -- virtud de la oposición de la nobleza, la cual temía que la pu-- blicidad inmobiliaria revelara el reinoso estado de su propie-- dad inmueble, ya que esta se encontraba cargada de gravámenes,-- existiendo también la inconformidad del notario que no quería -- perder su monopolio como institución, que se encargaba de la se-- guridad de las transmisiones inmobiliarias.

Se dictan algunas leyes tales como las de nueve mesidor -- del año III que estableció la publicidad de las hipotecas, pero no prevee la de las transmisiones inmobiliarias, lo cual fue -- considerado como un grave defecto.

Con posterioridad se dicta la ley del II brumario del año-- VII, ordenando no sólo la publicidad de las hipotecas sino tam-- bién la publicación de las transmisiones inmobiliarias, siempre y cuando dichas transmisiones recayeran sobre derechos reales -- que fueran susceptibles de hipoteca, toda vez que la preocupa-- ción del legislador era asegurar el funcionamiento del crédito-- hipotecario y no la seguridad del mercado de inmuebles.

Más tarde se llega a la conclusión de que la publicidad de las hipotecas no sería eficaz sin la publicidad de las transmi--

---

(23) DIAZ, González Vergara Rodolfo. Op. cit. pág. 54

siones inmobiliarias, toda vez que al acreedor hipotecario no sólo le interesa saber si el inmueble tiene o no gravamen, también es importante saber si el constituyente es el verdadero propietario.

Se dictó así la ley del 23 de Marzo de 1855 la cual ordena ba la transcripción de la constitución de derechos reales inmobiliarios, incluso de aquellos que no fueran susceptibles de -- hipoteca, como las servidumbres, el uso y la habitación, o el arrendamiento a largo plazo. Existía una sanción por la falta de transcripción, la cual era la oponibilidad del acto respecto de terceros, y los terceros que podían alegar la falta de transcripción eran sólo aquellos que hubieran contratado con el vendedor y de igual forma hubieran publicado su derecho real sobre el inmueble. Esta ley no contemplaba la publicación de cierto tipo de actos, tales como las transmisiones por causa de muerte por lo que perdía el tracto sucesivo.

Así hasta el 30 de Octubre de 1935 se extendió el ámbito de la transcripción a las transmisiones por causa de muerte.

Posteriormente tenemos el decreto del 4 de Enero de 1955, -- esta ley establece el principio de tracto sucesivo, ya que -- prohíbe la publicación de un acto, si el acto precedente no ha sido a su vez publicado, con esta ley se deja a un lado el tér-

mino de transcripción por el de publicación de los actos. Esta ley mantiene la publicidad personal que es llevada por los apellidos de los propietarios, y al mismo tiempo establece un sistema de fichas reales, lo que permite una publicidad que funciona en forma real, por parcelas y con índices catastrales.

Después de la ley de 1955 la transcripción ya no es facultativa sino que se torna obligatoria.

#### C) Desarrollo Histórico del Derecho Registral en México.

##### a) EPOCA COLONIAL

En esta época (24) se impuso la necesidad de ciertas -- provisiones reales y así asegurar, en términos jurídicos, no -- los propios señoríos que eran innacatables por virtud de la merced real, sino los centros, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra impuestos. De este modo los primeros libros de registro de los que se tiene noticia de la Nueva España no atendían precisamente el interés general de los propietarios sino a los intereses hacendarios de la corona española y a los de un incipiente capitalismo.

---

(24) FLORES, Tejo Fernando. Op. cit. pág 64

A estas causas obedeció la institución de los "oficios de hipotecas" época en la cual se había adquirido ya una gran acumulación de capitales y su imposición con garantía hipotecaria dentro de la economía colonial.

En el año de 1812 entra en vigor la Constitución de Cádiz, las cortes españolas expidieron el 9 de Octubre del mismo año - un decreto sobre arreglo de tribunales y sus atribuciones, concediendo a las audiencias conocimiento de todo lo relacionado a la materia de escribanos, alcaldes y por consiguiente a los oficios de hipotecas. Más tarde fueron dictadas nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano.

#### b) EPOCA INDEPENDIENTE

A partir de la proclamación de la independencia, el sistema político mexicano ha fluctuado entre el federalismo y centralismo dando como resultado que la legislación, las disposiciones con respecto a los escribanos y sus oficios tuvieron en algunas ocasiones un alcance restringido y local, existiendo -- apartadas localidades en las cuales el servicio escribanil carecía de incentivos, por lo que en estos sitios la enajenación de bienes raíces, sobre todo los de escaso valor, imperó su celebración en términos consensuales o bien recurrían a la práctica de contratos privados.

El primer Código que entró en vigor en México, fue el "Código Civil para el gobierno del Estado libre de Oaxaca" de 1828 el cual no dedicó ningún artículo al oficio de hipotecas. Más tarde en 1809 se publica el "Proyecto de Código Civil de Zacatecas" el cual en un capítulo bajo el nombre "Del Registro de Hipotecas", regulaba esta institución, pero dicho Código no entro en vigor. El 20 de Octubre de 1853 se aprobó el decreto de --- oficio de hipotecas.

c) CODIGO CIVIL DE 1870

Este Código (25) es el producto de una serie de estu--- dios realizados por diferentes comisiones, el Presidente Benito Juárez en 1858 dió instrucciones al Doctor Sierra para llevar a cabo el proyecto de un Código Civil Mexicano, el citado Doctor para realizar la labor encomendada toma como referencia el Códi go Francés y los de Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Suiza, -- Rusia, Argovia y el proyecto del Código Civil Español; este trabajo fue titulado por el Doctor Justo Sierra como Proyecto del Código Civil Mexicano, formado del orden del Supremo Gobierno.

Una vez revisado el proyecto, es aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de Diciembre de 1870, y entró el---

---

(25) FLORES, Trejo Fernando. Ob. cit. pág. 67

1 de Mayo de 1871 llevando como título "Código del Distrito Federal y Territorio de Baja California".

La exposición de motivos de este Código en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad manifiesta: que este sistema que era nuevo por nosotros había sido adoptado por la Comisión a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles.

De este modo dicho Código (26) viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de "un oficio denominado -- Registro Público". Es el primer Código en su género en que dentro de la legislación mexicana institucionalizó el Registro Público de la Propiedad.

En algunas de sus disposiciones se previó que las anotaciones del Registro, se escribieran y fueran numeradas, unas a continuación de otras, sin enmendaduras ni entrerrrenglonaduras, y que estas fueran firmadas por el encargado del registro.

El carácter público de la institución se acentúa, al indicar como obligación al titular de esa función (encargado de los

de hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier persona y expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de la finca.

d) REGLAMENTO DE 1871

El gobierno del Presidente Juárez, expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California el 28 de Febrero de 1871, por acuerdo oficial del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, este reglamento ordena que se instale la oficina del Registro Público de la Propiedad en la capital Tlalpan y la capital del Territorio de la Baja California.

El registro dependía del Ministerio de Justicia y fue reglamentado en 86 artículos repartidos en cinco títulos denominados de la siguiente forma:

TITULO PRIMERO: De las oficinas del Registro Público de sus empleados, de los libros que en ella deban llevarse.

TITULO SEGUNDO: De los títulos sujetos a inscripción.

TITULO TERCERO: De la forma y efectos de la inscripción.

TITULO CUARTO: De la rectificación de los actos del Registro.

**TITULO QUINTO: De publicidad del Registro.**

Los libros se encontraban al servicio de quien lo solicita para consulta, se podía tomar datos pero no copiar los asientos.

Primero se instaló la oficina de la Ciudad de México, más tarde la de Tlalpan. Posteriormente al crearse los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los Registro Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

**e) CODIGO CIVIL DE 1884**

Este Código abrogó al de 1870 y rigió en todo el País, en el cual encontramos el título vigésimo tercero "Del Registro Público" que constaba de 4 capítulos:

- 1.- Disposiciones Generales.
- 2.- De los títulos sujetos a Registro.
- 3.- Del modo de hacer el registro.
- 4.- De la extinción de las inscripciones.

Conforme al Código de 1884, los contratos privados debían incorporarse al sistema registral, una copia de los mismos destinada al vendedor fuese presentada y conservada en el registro para los efectos de oponibilidad contra tercero desde la fecha de su presentación.

Los Códigos de 1870 y 1884 instituyeron el sistema declarativo, con respecto a la hipoteca ésta tenía plenos efectos hasta que se inscribía en el Registro, lo que en realidad se traducía en una inscripción de naturaleza constitutiva, y de igual forma ambos ordenamientos consignaron el de publicidad registral.

#### f) REGLAMENTO DE 1921

Siendo gobernador Don Celestino Gazca, entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el 8 de Agosto de 1921, el cual constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos:

- Capítulo 1<sup>o</sup>.: Del Registro en general y del Personal de la Oficina.
- Capítulo 2<sup>o</sup>.: Secciones del Registro.
- Capítulo 3<sup>o</sup>.: Libro de Registro.
- Capítulo 4<sup>o</sup>.: De las inscripciones en general.
- Capítulo 5<sup>o</sup>.: El procedimiento y forma para verificar las inscripciones.
- Capítulo 6<sup>o</sup>.: De la rectificación de los Actos de Registro.
- Capítulo 7<sup>o</sup>.: De las inscripciones de la Sección Primera.
- Capítulo 8<sup>o</sup>.: De las inscripciones de la Sección Segunda.
- Capítulo 9<sup>o</sup>.: De la Sección Tercera.
- Capítulo 10<sup>o</sup>.: De la Sección Cuarta.
- Capítulo 11<sup>o</sup>.: Del Archivo.

Capítulo 12<sup>o</sup>.: De la Inscripción.

Capítulo 13<sup>o</sup>.: De la Certificación.

Capítulo 14<sup>o</sup>.: Del Departamento de Entrada.

Los documentos eran sellados con la fecha y hora de presentación, numerándolo en forma progresiva. Quedaban asentados en los libros de entrada, se pasaban a revisión a la Dirección y se repartían a las diversas secciones, una vez realizada la inscripción, se devolvían al departamento de entradas y finalmente se entregaban al interesado.

#### g) EPOCA CONTEMPORANEA

En esta etapa se expide el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928. Este Código en materia Registral Inmobiliaria prosiguió con el sistema de efectos declarativos.

Con el propósito de regularizar la falta de titulación de una gran parte de propiedad raíz se introduce el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

El Código Civil de 1928 en su artículo 7<sup>o</sup> transitorio contempló que las disposiciones del Código Civil de 1884 sobre el Registro Público y su Reglamento de 1921 seguirán aplicándose en lo que no sean contrarias a las prevenciones del presente Código mientras no se expida el nuevo Reglamento del Registro -

Público de la Propiedad. ( 27 )

**h) REGLAMENTO DE 1940**

El 13 de Julio de 1940, aparece publicado en el Diario-Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, este ordenamiento se integra por 149 artículos, los cuales se encontraban distribuidos en ocho títulos.

En este reglamento se señala que tratándose de fincas no inscritas podía inscribirse el título que se presentara, sin exigirse inscripciones anteriores, esta inscripción quedaba asentada como la primera de la finca.

El Reglamento de 1940 continuó con base a los lineamientos del Código Civil de 1928, fijando un sistema de efectos registrales simplemente declarativos.

**i) REGLAMENTO DE 1952**

El 15 de Diciembre de 1952 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

El nuevo Reglamento en su artículo primero transitorio pre

veía que el mismo entraría en vigor el 1º de Julio de 1953, sin embargo por decreto se reformó el artículo primero transitorio- en el que se señaló que el presnete Reglamento entraría en vi-- gor en la fecha que decidiera el Ejecutivo, el cual se daría a conocer mediante publicación en el Diario Oficial.

El tiempo pasó y este Reglamento nunca llegó a entrar en - vigor.

#### j) REFORMAS AL CODIGO CIVIL

Por decreto del 28 de Diciembre de 1978, fue publicado- en el Diario Oficial del 3 de Enero de 1979, una serie de refor- mas, adiciones y supresiones a diversos preceptos del Código -- Civil en materia registral.

Con estas reformas se configuró el Folio Real como sistema registral.

En la exposición de motivos de dichas reformas se señaló- que el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resultaba inoperante y di- ficultaba la información que la publicidad y los demás princi-- pios registrales demandaban. Por lo que se consideró pertinente instituir el Folio Real el cual sustituyó a los libros.

Una figura interesante que aparece en dichas reformas fue- la llamada Inmatriculación.

**k) REGLAMENTO DE 1979**

El presente Reglamento abrogó al de 1940 y fue expedido con base en las reformas al Código ya comentadas.

Este reglamento constó de 190 artículos más sus transitorios divididos en tres títulos: el primero de la organización y funcionamiento del Registro; el segundo de los diferentes ramos e índices del Registro y el tercero del Procedimiento Registral.

Se estableció una sección encargada de publicar todo lo referente a los trámites, con el propósito de facilitar al público el acceso a la información, enterarse con mayor exactitud de la situación que guardaba su documento dentro de la institución creándose de esta forma el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

Este Reglamento tuvo una gran importancia por la introducción del sistema registral de folios, así como una organización más estructurada y un procedimiento más eficaz, logrando una mejor prestación de servicio.

**l) REGLAMENTO DE 1980**

Con fecha 6 de Mayo de 1980 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación. El Reglamento constaba de 198 artículos más sus transitorios, siguiendo la misma estructura de 1979.

En realidad este Reglamento siguió en su gran mayoría lo establecido por el Reglamento de 1979, existiendo una modificación importante; se incorporó a la esfera jurídica del Registro Público de la Propiedad, el Archivo de Notarios como una oficina también de carácter público.

**m) REGLAMENTO DE 1988**

Con fecha 5 de Agosto de 1988, se publicó en el Diario-Oficial de la Federación, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente hasta la fecha. (28)

Este reglamento se integra por 118 artículos, distribuidos en tres títulos: el primero de las Disposiciones Generales; el segundo Sistema Registral y el tercero del Procedimiento Registral.

Se regula la existencia de un área jurídica la cual debe conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro en los casos de suspensión o denegación del servicio; confirmando, modificando, revocando las determinaciones de los Registradores.

Este Reglamento continúa en lo sustancial la estructura de los de 1979 y 1980 con ciertas variaciones, las que han contribuido a un mejor desempeño de la trascendental tarea que realiza la Institución del Registro Público de la Propiedad.

---

(28) FLORES, Trejo Fernando. Ob. cit. pág. 89

CAPITULO II  
PRINCIPIOS REGISTRALES

Los preceptos del registro público son un laberinto, se refieren a una materia compleja, los cuales generalmente las encontramos en desorden, por lo que se produce una confusión, siendo causa de enredos de los que sólo puede salirse si contamos con algo que nos oriente. Dicha orientación nos la dan los principios registrales.

A) NATURALEZA JURIDICA

Los principios registrales son el resultado de la interpretación hecha de los preceptos legales que encontramos sobre el registro público. Roca Sastre afirma que son "los principios, las orientaciones capitales, las líneas directas del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral". (29)

Jerónimo González expresa: "No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años, se ha desarrollado una corriente metodológica que buscan en los grupos de preceptos de derecho provado unas orientaciones generales que juzgando a mo

---

( 29 ) CARRAL, y de Teresa. Ibidem. pág. 241

do de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en la exageración los civilistas alemanas para las que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos". (30)

De tal forma los principios registrales facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica, por lo que podemos decir que los principios registrales de propiedad son: de publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialidad y tracto sucesivo; por lo que procederemos a analizar cada uno de estos principios.

#### B) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad se crea para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad, a la posesión de los inmuebles, a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

El Principio de Publicidad es considerado como el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin él a esta institución, que se encarga de revelar la situación jurídica de los inmuebles a toda persona que sea o no tercero registral o inte-

---

(30) PEREZ, Fernández del Castillo. Ibidem. pág. 71.

resado, tiene derecho de que le sean mostrados los asientos del registro y obtener constancias de la situación que prevalece en el bien inmueble. (31)

La publicidad se va a dar a través de la inscripción del -- contrato o la posesión en el Registro Público, ya que la celebración del contrato o la posesión no otorgan seguridad frente a - terceros, de este modo veremos que la publicidad será una consecuencia de la inscripción en el Registro Público.

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos - jurídicos, que son objeto de la inscripción, permanezcan ocultos . evitando que de esa forma el contratante de buena fe adquiriera - sin consentimiento, cargas que pudiera tener la propiedad.

El principio de publicidad tiene en nuestro concepto una - doble connotación: involucra en primer término, la oponibilidad frente a terceros del acto que siendo inscribible, se inscriba en el Registro Público, teniendo como efecto directo el que el acto en cuestión para perjuicio a los terceros que no intervi-- nieron en el mencionado acto.

En este tenor el artículo 3007 del Código Civil dispone:

"Artículo 3007".- "Los documentos que conforme a este códi

---

(31) CARRAL, y de Teresa. Op. cit. pág. 242.

go sean registrables y no se registren, no producirán efectos - en perjuicio de terceros".

Este es el enfoque materialístico de la publicidad. Por otro lado y enfocando el principio de publicidad desde el punto de vista formal: "Debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes". (32)

Tal como lo dispone el artículo 3001 del Código Civil y -- del que damos lectura.

"Artículo 3001".- "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

De lo anterior concluimos que el principio de publicidad desde el aspecto material contempla la finalidad inmediata del-

---

(32) SANCHEZ, Medal Ramón. "De los Contratos Cíviles". México, - 1982. Ed. Porrúa. 6a. Edición. pág. 477.

sistema registral; y desde el punto de vista formal permite el acceso al sistema registral para enterarse de los actos inscritos; fungiendo así como una consecuencia lógica de la finalidad del propio registro "la publicidad".

El registro se presume exacto, con presunción que no admite prueba en contrario, dando de este modo una seguridad absoluta a la adquisición realizada según el registro, siempre y cuando el adquirente haya actuado de buena fe. De ahí se deriva que la persona que adquiere bajo tales condiciones se coloca en el lugar del dueño, esto es así aún y cuando el que figura como tal en el registro no lo sea en la realidad jurídica exterior.

De este modo podemos observar que la inscripción produce efectos no sólo frente a terceros, sino también produce efectos entre las partes contratantes. ( 33 )

Existen dos modos por los cuales el contenido de una inscripción es hecho público, cualquier persona por si mismo puede investigar en los libros del registro o bien el registro puede expedir certificados de propiedad o de gravámenes y de este modo el interesado estará enterado de la situación jurídica del -

---

(33) DIAZ, González Carmelo. Ibidem. pág 89.

inmueble, llevándose a cabo el principio de la publicidad.

"Artículo 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".

Se llama tercero registral a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad.

Una vez realizada la inscripción toda persona tendrá derecho de enterarse de su contenido, este principio registral es - una consecuencia o efecto del procedimiento puesto que la publicidad sólo podrá darse en general cuando se ha realizado la inscripción.

### C) PRINCIPIOS DE INSCRIPCION

Inscripción: "Proviene del latín inscripto, consignación - gráfica de algo, para su constancia y recuerdo".

En el sentido estrictamente jurídico, es el asiento principal, definitivo y completo, que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles. En la constatación o expresión formal y solemne hecha en los libros del Registro, o bien en los folios, de los hechos y de los actos que por su naturaleza pueden tener acceso al mismo" (34)

Para Colín Sánchez el denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de este modo se produzcan los efectos jurídicos. (35)

Por inscripción podemos entender todo asiento realizado en el Registro Público, significa el acto mismo de inscribir.

Aquellos derechos que nacen extraregistralmente, al inscribirse adquieren una mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos y por la misma fuerza probatoria que el registro les da.

---

(34) DIAZ, González Vergara Rodolfo. Ob. cit. pág. 81.

(35) COLIN, Sánchez Guillermo. Ibidem. pág 82.

Este principio marca la influencia del Registro en los derechos que tiene sobre los inmuebles al dedidir si se realiza - la inscripción o no, ya que de este modo asegura los efectos -- contra terceros.

Se dice que en México no existen inscripciones constituidas ni sustantivas, aunque los efectos que se producen al aplicar - los principios de prioridad y de fe pública registral son considerados en ciertos casos como constitutivas.

Al referirnos a la obligatoriedad de la inscripción vamos a encontrar dos casos: por una parte, tenemos la inscripción forzosa, que podrá ser exigida coercitivamente, la cual estará sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no llevarse a cabo - se realizará de oficio, en rebeldía de la parte interesada; la otra postura que encontramos es la que expresa que la inscrip--ción es facultativa, voluntaria dando por resultado un derecho más o menos igual con o sin registro.

Existe un término medio que es el que sigue nuestra legis--lación, en donde la inscripción es voluntaria, ya que no existe plazo para efectuarla, ni se impone sanción por no llevarla a - cabo, ni será exigida coercitivamente.

La inscripción se puede realizar sólo a petición de parte (rogación) pero los efectos del registro hacen que tenga una --

aparición de necesario, de tal forma, que puede decirse que si no es obligatoria si es indispensable, pues de otra forma el titular del derecho no podrá hacerlo surtir efectos. (36 )

Es evidente que la función registral debe de tener una con creción, una materialización en virtud de la cual se aprecie ob jetivamente el acto en cuestión vertido en el registro corres-- pondiente, y que permita así a los terceros enterarse de esta.- Luego entonces para que un acto inscribible surta efectos con-- tra terceros deberá estar asentado en el Registro pertinente, lo anterior en términos de los artículos 2919 y 3007 del Código -- Civil.

"Artículo 2919".- "la hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra terceros necesita siempre de regis tro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley lo sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama - voluntaria y en el segundo, necesaria".

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

---

(36) CARRAL, y de Teresa. Op. cit. pág. 244.

Cabe aquí hacer mención, que dependiendo del sistema registral que se adopte, se atemperarán los efectos que la inscripción produzca, siendo aquellos ya constitutivos, ya declarativos como en nuestro Derecho; y de igual forma, las características del documento donde obre la inscripción, variará dependiendo del sistema adoptado, pudiendo ser a través de libros o de folios.- El principio de inscripción atiende también a la selección de los actos que son precisamente materia de inscripción; doctrinalmente podemos clasificarlos de la siguiente manera:

"Bajo un punto de vista formal se registran los siguientes títulos:

- Testimonios de escrituras o actos notariales u otros documentos auténticos.

- Resoluciones y providencias judiciales que sonsten de manera auténtica.

- Documentos privados con firmas autenticadas por Notario, por el Registrador, por Corredor Público o por Juez competente, en los términos de ley.

Bajo un punto de vista material o en razón de su contenido se registran los siguientes títulos:

- Actos o contratos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.

- Contratos de arrendamiento de inmuebles por periodo mayor de seis años o con anticipos de renta por más de tres años.

- Demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencia directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas, y decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecten a inmuebles".

El sistema registral seguido en México es declaratorio al encontrarse regulado por el artículo 3008 del Código Civil que expresa:

Artículo 3008.- "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declaratorios".

Una vez realizada la solicitud de inscripción en el Registro Público, nos encontramos que es un acto potestativo y rogado, ya que no se hará de oficio la transmisión de la propiedad.

En otros sistemas como el sustantivo, la inscripción en un

medio de perfeccionamiento si el cual no se dará la transmisión de la propiedad, la anotación se hace materialmente en los libros o folios, independientemente del sistema que adopte.

**INMATRICULACION.-** Se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad, el Código Civil al respecto dispone:

**ARTICULO 3046.-** "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren en los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

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

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

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código,

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir en los términos del artículo 3053 de este Código".

ARTICULO 3051.- "Quien se encuentre en el caso previsto --

por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos.

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

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

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

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

ARTICULO 3052.- "Quien se encuentren el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguientes procedimiento.

I.- El interesado presentará solicitud que exprese.

a) Su nombre completo y domicilio;

b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindan

cias y medidas,

c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma,

d) Que la posesión que invoca es de buena fe,

e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella que fuere conocido, y

f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y

c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III.- Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para -

que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudiesen considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV.- Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;

V.- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, -- por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos -- del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen -

de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarado en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya"

ARTICULO 3053.- "Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apto para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El principio de inscripción es importante ya que el asien-

to o anotación producen efectos, sólo cuando constan en el folio real, o en su caso en el libro que le corresponda, de esta forma frente a tercero."

#### D) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

De acuerdo con este principio cada derecho real inscrito debe especificar claramente la propiedad involucrada, la naturaleza de la obligación creada y el tipo de propiedad asentada.

A fines del siglo XVIII, (37) era práctica común del Derecho español crear hipotecas sobre toda la propiedad del deudor incluyendo aquellas adquiridas con posterioridad. Con la promulgación de las leyes hipotecarias del siglo XIX quedaron prohibidas estas prácticas requiriendo que la propiedad inmueble afectada por un derecho real fuera descrita en la inscripción del gravamen, al respecto el artículo 2895 del Código Civil señala:

ARTICULO 2895.- "La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados."

De forma similar, generalmente ya no es posible afectar --

---

(37) ASTUDILLO, Ursúa Pedro. "Revista de la Facultad de Derecho de México". El Registro Público de la Propiedad en México. Tomo XXIV. México, 1974. págs. 260 y 161.

dos o más propiedades inmuebles cuando se trate de un solo derecho real. Siendo de esta forma necesario asignar claramente la cantidad del gravamen a cada propiedad.

ARTICULO 2912.- " Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por que porción del crédito responde cada finca y puede cada una de ellas ser redemida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza."

ARTICULO 2913.- "Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario, y sino se consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos."

Esto es que la exitosa operación del principio de especialidad depende de una precisa descripción física del bien inmueble. Esto generalmente no se realiza al dejar de incorporar la información tan necesaria como son los cambios en los nombres de las calles o las dimensiones de la propiedad, causándole perjuicios a terceros acreedores, ya que estos confían en una descripción dada.

Se le ha llamado también principio de determinación, (38) toda vez que la publicidad registral exige determinar con exactitud el bien objeto del derecho.

De esta forma en el asiento deben de aparecer con precisión: 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 titular, el cual se encuentra regulado por el Código Civil en su artículo 3061.

ARTICULO 3061.- "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren-

---

(38) DIAZ, González Vergara Rodolfo. Ob. cit. pág. 82.

las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

El principio de especialidad va a tener como finalidad la ubicación perfecta del objeto materia de inscripción, así como la de los titulares, respondiendo este, en los casos de subdivisión de predios, fraccionamiento de los mismos, así como la ins

titución de un régimen de propiedad en condominio, uno de los procedimientos a seguir será la apertura de un folio por cada uno de los actos que se celebren, los cuales se deben describir con todas las características particulares.

Por otra parte encontramos que el artículo 63 del Reglamento del Registro Público, ordena que se describa perfectamente los datos de la finca, así mismo se van a relacionar las anotaciones preventivas con este principio dadas las características que deban contener, para ello se basa en lo establecido en el artículo 3062 del Código Civil.

ARTICULO 3062.- "Las anotaciones preventivas contendrán -- las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el ---

"Diario Oficial" de la Federación y el fin de utilidad pública- que sirva de causa a la delcaración."

La especialización comprende por ende: tanto el acto en sí mismo, como el objeto respecto del cual versará; debiéndose entonces, señalar las características de uno y otro. Situación - esta que recoge la Ley del Notariado para el Distrito Federal - en su artículo 62 fracciones V y VI y que a continuación transcribimos.

ARTICULO 62.- "El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas;

VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial."

La necesidad de determianr las características del acto -- inscribible en el asiento registral constituye el principio de especialidad, entendiéndose por características la identifica--

ción de los bienes objeto de inscripción, sus titulares, valor, naturaleza del derecho objeto de inscripción, acto jurídico que le dio origen.

Finalmente cabe señalar que este principio registral se materializa en nuestro sistema anotando un extracto del acto en cuestión, extracto que deberá contener las características ya aludidas.

#### E) PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para Colín Sánchez (39) el principio de consentimiento es un elemento de los actos jurídicos para que éstos tengan una existencia tanto de hecho como de derecho, dado el principio de base de la contratación, que no tiene más límite que las reglas de orden público de carácter prohibitivo e imperativo, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la ley; verificándose entre los contratantes la traslación de la propiedad no se tendrá hecha para terceros en perjuicio, sino por efecto del registro.

El principio de consentimiento consiste en el hecho de que

---

(39) COLIN, Sánchez Guillermo. Op. cit. pág. 82.

la inscripción se realice, basándose en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, esto es, debe de fundarse en un acuerdo de voluntades entre el que transfiere (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo podrá consentir el titular registral.

El procedimiento registral no es de oficio, para lo que es necesario que haya una solicitud de parte interesada. El registro puede ser llevado a cabo sólo por petición del titular registral, o de los órganos jurisdiccionales, ya que éstos son los que tienen la facultad de ordenar su inscripción, sea como anotación o cancelación de otros actos que se encuentren en el folio o en su caso en los libros.

El cambio o modificación de los asientos registrales son el resultado de un acto jurídico en donde se expresa el deseo de modificar, extinguir, transmitir o crear un derecho real, en base a lo anterior nuestro Código Civil señala:

ARTICULO 3030- "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó -

la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la -  
intervención de la voluntad."

ARTICULO 3031.- "Para que el asiento pueda cancelarse por  
consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura  
pública."

En el caso de la anotación preventiva encontramos que a pe-  
tición de parte o por mandato de alguna autoridad podrán prorro-  
garse, así lo dispone en su contenido el artículo 3035 del Códi-  
go Civil.

ARTICULO 3035.- "Las anotaciones preventivas, cualquiera -  
que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo-  
aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve.  
No obstante, a petición de parte o por mandato de las autorida-  
des que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por  
dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de  
que caduque el asiento.

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

El primer elemento es la causa de la inscripción, este será

un acto jurídico al tratarse de actos bilaterales, requiere como elemento de existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento, este acto puede producir como consecuencia la creación, transmisión modificación o extinción de de rechos y para que se anote o inscriba en el Registro Público de la Propiedad, por orden judicial podemos encontrar el remate en el cual el juez firma la escritura en sustitución y rebeldía -- del demandado, en el sistema alemán encontramos que además de - la celebración del acto es necesario el consentimiento del titu lar registral.

El consentimiento es la declaración por medio de la cual - se autoriza el registrador para realizar una inscripción determinada. Consiste en la necesidad de que, para poder transmitir el dominio o constituir un derecho real, se tenga presente el - consentimiento del que transfiere y del que adquiere, de no ser así al menos que se tenga el del primero, dirigido precisa y ex clusivamente a tal fin, y seguido de la inscripción en el regis tro. ( 40 )

De esta forma la existencia del registro presupone la exis tencia de un titular registral, titular precisamente del acto - inscrito; por ello, para que se cancele o modifique la inscrip-

---

(40) DIAZ, González Vergara Rodolfo. Ob. cit. pág 81.

ción que lo hace titular de ella se requerirá su consentimiento y mas aún, que este conste en documento inscribible.

**F) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Es evidente que para poder inscribir un acto, el acto que le dio origen debe estar también inscrito; este principio registral involucra que la consecución de actos respecto de un mismo bien nos guíe, como corolario, a la más reciente; cuyo titular habrá de coincidir con la persona que pretenda celebrar el acto materia de inscripción.

A este principio también se le conoce como principio de -- tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación, se sostiene bajo la base de protección a cualquier cambio del estado jurídico del derecho inscrito, los cuales no podrán darse sin la voluntad del titular registral.

Es un registro indispensable para el perfeccionamiento del acto jurídico, la voluntad de las partes o del interesado, puede considerarse este principio como consecuencia del folio real que exige el registro concatenado, es decir, que, "en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular -- inscrito es el transferente de mañana. Del principio del tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que proven-

ga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que emana de él". (41)

Este principio ha logrado la coincidencia del mundo real - con el mundo registral, con el propósito de que no se interrumpa la cadena de inscripciones, y de esta forma tener en el registro la historia completa del bien inmueble.

Sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra precisamente inscrito, al inicio del registro se inscribió la posesión y propiedad existentes en aquel momento, a esta inscripción se le conoció con el nombre de primera finca, dando inicio al principio de tracto sucesivo, por otro lado tenemos la inmatriculación es decir, cuando se incorpora por medio de procedimiento judicial o administrativo un inmueble.

Dentro del principio de tracto sucesivo encontramos el principio de tracto breve, este trata de evitar que una inscripción se realice cuando se encuentra en segunda, así lo encontramos estipulado en el artículo 3065 del Código Civil.

ARTICULO 3065.- "Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya

---

(41) CARRAL, y de Teresa. Ob. cit. pág 246.

consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga."

Este principio exige que los sucesivos titulares de la propiedad o derecho real registrado se encuentren en el registro íntimamente eslabonados, enlazados el causante con el sucesor. - El tracto sucesivo obedece a la finalidad de llevar una organización sobre los asientos, de manera que sea notoria la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular actual de cada uno de ellos con su titular anterior.

Esto es que las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia entre adquisiciones y transmisiones sin que exista una ruptura entre una y otra.

#### G) PRINCIPIO DE ROGACION

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es realizada a petición de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones, está ligado con el consentimiento, pues en la mayor parte de los casos la petición de la inscripción es hecha por el titular registral.

En virtud del principio de rogación, los asientos del re--

gistro se practican a petición de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no puede actuar de oficio aunque conozca el acto o hecho que vaya a originar válidamente el cambio de los asientos registrales, toda vez que es necesario que previamente se haga la solicitud, esta instancia es la que conocemos como rogación. (42)

La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral, que se inicia con la solicitud de inscripción en la oficialía de partes.

La solicitud puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, se puede solicitar dicha inscripción por los representantes legítimos del derecho o por medio de orden judicial; el gestor de oficio no puede modificar o extinguir el asiento, el juez a petición de parte podrá solicitar la anotación preventiva para asentar el estado contencioso de un bien.

El Registro Público de la Propiedad en México por su función declarativa, hará que surtan efectos contra terceros al realizarse la inscripción por la parte legitimada, de ser cons-

---

(42) Idem. pág. 247

titutivo o sustantivo sería necesario que se realizara la inscripción no sólo para publicidad sino para la transmisión de la propiedad.

De este modo concluimos que la inscripción no es obligatoria sino perfectamente voluntaria.

Es preciso para que el Registro preste el servicio a el en comendado, que algún interesado lo solicite, o el mismo notario que le expensaron los gastos para su registro, que medie peticiones de interesado para llevar a cabo alguna inscripción. El interesado, o parte interesada a que nos hemos referido habrá de ser precisamente el titular registral vinculándose así este principio con el de consentimiento.

#### H) PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD.

Una de las bases que otorgan seguridad es la que nos otorga el Registro Público de la Propiedad, a través de la prelación o prioridad contenida en el documento que a su vez manifiesta en él y sea inscrito o anotado previamente, se concibe este principio por la posibilidad de otorgar en el momento en que existan dos o más títulos contradictorios.

El principio de prelación o prioridad se sustentaba en el-

apogema clásico; "Prior Tempore, potior in jure", "El primero en tiempo es el primero en derecho", se refiere al orden registral en cuanto a la fecha de presentación del documento, la -- prioridad es una manifestación de la legalidad que es característica del procedimiento registral, cuya importancia se manifiesta en los problemas que se presentan debido al tráfico de bienes, dentro de estos problemas encontramos:

a) Dos derechos de propiedad de coexistencia imposible, - dos ventas de un derecho a la cosa, amparada por títulos indebidamente registrados sin tomar en cuenta el problema de la buena fe o la mala fe de quienes aparecen como titulares registrales, producirán a favor de terceros adquirentes de buena fe, la impenetrabilidad o preclusión registral.

b) Dos derechos que pueden coexistir pueden hacerlo en rango de preferencia; ejemplo: dos hipotecas sobre una misma finca. En este caso es posible la coexistencia, pero en orden diferente de preferencia.

c) Un derecho personal sobre la finca frente a una anotación preventiva de la transmisión de un derecho real o dos anotaciones preventivas entre sí, coexisten pero en diferente orden de prelación". (43)

---

(43) Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Registro Público. pág. 275

Analizando desde otro punto de vista, es obvio que existe la impenetrabilidad registral, ya que dos derechos no pueden coexistir, es decir, no pueden ocupar un mismo lugar y preferencia de coexistir estos derechos y sean presentados para su inscripción, entrará el principio de prelación en acción.

Siguiendo lo dispuesto en nuestro Código Civil, encontramos que establece en sus artículos:

ARTICULO 2265.- "Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa."

ARTICULO 2266.- "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior."

ARTICULO 2982.- "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fecha en que se otorgan las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley."

#### ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Son una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan marginalmente en los libros si es el sistema a seguir o en la parte de las anotaciones preventivas cuando se trata de folio real; los hechos o actos en -- ellos consignados se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda -- inscrito en forma definitiva.

Cuando el notario otorgue o vaya a otorgar una escritura - puede solicitar que en el Registro Público se hagan las anotaciones preventivas correspondientes.

La solicitud presentada en oficialía de partes, el regis-- trador podrá hacerse cargo de la inscripción, asentando los datos correspondientes tales como; fecha de solicitud, número de entrada, etc., y formulará una nota de presentación en la parte de anotaciones preventivas del folio real al margen si el asien-- to existe en libros; esta nota tiene una vigencia de treinta -- días naturales a partir de la fecha de presentación de la solici-- tud.

El segundo aviso preventivo, es el que da el notario den--

tro de las cuarenta y ocho horas siguientes al otorgamiento de la escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso siempre y cuando ingrese al Registro dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero, este aviso deberá contener nombre de los interesados, operación celebrada, finca de que se trata, número y fecha de firma de la escritura y antecedentes registrales.

#### ANOTACION PREVENTIVA JUDICIAL.

Siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación marginal y preventiva del estado contencioso en que encuentra la finca, esta nota surte efectos contra terceros, de tal manera que el adquirente se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso y en caso de adquirirla corre los riesgos del resultado del juicio.

#### CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Como resultado pueden convertirse en definitivas o simplemente cancelarse, este último caso puede originarse por la caducidad o improcedencia

I) PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio consiste en la "función atribuida al personal del Registro para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscripción, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigido por cualquier ley." ( 44 )

Por otra parte, en todo régimen de derecho y fundamentalmente tratándose de instituciones jurídicas como el Registro Público de la Propiedad la legalidad, como base de la sustentación de todo sistema, se encuentra encaminada a impedir que -- sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas, es decir, la función registral se cumplirá al dar paso a actos válidos y derechos perfectos, por lo que la legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues este otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. ( 45 )

Se le da este nombre ya que se entiende que lo que ha sido

---

(44) SANCHEZ, Medel Ramón. Idem. pág. 491.

(45) COLIN, Sánchez Guillermo. Ob. cit. pág. 84.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

registrado lo ha sido de forma legal.

En el momento en el que el registrador califica el documento sabrá si legalmente este es inscribible en el Registro.

Según este principio sólo serán inscribibles los títulos - que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción mediante la calificación de los documentos se constituye el medio para cumplir este principio, y consiste en el examen que hace el registrador para que sólo tengan acceso al Registro los títulos que sean válidos y perfectos. (46)

A continuación presentaremos un catálogo de algunas de las obligaciones que diversas disposiciones del Ordenamiento Jurídico regulan y de las que el Notario y Registrador deben cuidar y respetar:

a) Deberá señalarse para los efectos del Impuesto al Valor Agregado el monto del impuesto trasladado expresamente y por separado del valor del bien (Artículo 10 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado).

b) Deberá señalarse para los efectos del Impuesto Sobre la Renta cuando se enajenen bienes por personas físicas que reali-

---

(46) CARRAL, y de Teresa. Ob. cit. pág. 249.

cen actividades empresariales, que dichos bienes corresponden - al activo de la empresa (Artículo 125 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

c) Para los efectos del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles se deberá asentar una declaración de los adquir rentes en el sentido de que los mismos colindan o no con bienes adquiridos por estos con anterioridad (Artículo 28 fracción II-Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

d) Se debe incluir una cláusula especial en la que se precise la descripción de los bienes transmitidos para los efectos también del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Artículo - 30 tercer párrafo de la Ley de Hacienda del Departamento del -- Distrito Federal).

e) Se deberán insertar o relacionar en las escrituras los- permisos otorgados por la Secretaría de Relaciones Exteriores,- Gobernación, Comercio, etcétera.

f) Dar primero y segundo avisos preventivos al Registro Pú blico de la Propiedad del Distrito Federal, cuando ante el nota rio se vaya a otorgar y se otorgue respectivamente una escritu- ra en virtud de la cual se modifique, transmita, grave, reconoz ca, limite, etcétera la propiedad o posesión de bienes inmue- bles o derechos reales sobre los mismos (Artículo 3016 Código -

Civil para el Distrito Federal).

g) Hacer constar en una cláusula especial del instrumento las causas por la que no procedió la retención del Impuesto Sobre la Renta en los casos previstos por el artículo 129 A del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

h) Cerciorarse de que se dió el aviso y se incluyó la cláusula especial a que refiere el Artículo 5o. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

#### J) PRINCIPIO DE FE PUBLICA.

Para la cabal comprensión de este principio es necesario definir que entendemos por fe pública; Giménez Arnau (47) lo hace en estos términos: "Imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva --verdad", involucra pues la fe pública, la existencia de hechos o acontecimientos (hechos y actos jurídicos) que por haberse otorgado ante una persona investida de fe pública dota a estos acontecimientos de una presunción de existencia y validez. Ahora bien, diversas personas o instituciones se encuentran inves-

---

(47) GIMENEZ, Arnau Enrique. "Derecho Notarial". Pamplona Ediciones. Universidad de Navarra, S.A. 1976. pág. 37.

tidas de fe pública, una de ellas es el Registro Público, razón por la cual sus anotaciones producen una presunción que permitirá conocer si: "el titular inscrito de ese derecho real puede - disponer de él válidamente, para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales."

**K) PRINCIPIO DE TERCERO REGISTRAL.**

Consecuencia lógica del principio de Fe Registral implica, que un acto no causará perjuicio aquellos terceros que habiendo adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito en el Registro el acto correspondiente, lo anterior en términos de los Artículos 3007, 3009 y 3011.

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

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

ARTICULO 3011.- "Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaiga, 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 (así) 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."

#### L) PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Legitimación.- Es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que se encuentra conforme a la ley, lo que es genuino y verdadero.

Legitimación. Es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia.

Es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Según que el acto produzca efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, la legitimación se divide:

a) Legitimación Ordinaria.- Considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden.

1) Legitimación Directa.- En donde el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Existe identidad entre el autor y ti titular. La ley legitima al titular del derecho subjetivo.

2) Legitimación Indirecta.- En donde el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad. La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica -- ajena.

b) Legitimación Extraordinaria.- En donde el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y -- que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de ti titularidad. La ley legitima al que parece ser titular, el titular aparente. (48)

La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo y sólo por necesidad la norma protege a veces al titular aparente .

---

(48) CARRAL, y de Teresa Luis. Ob. cit. pág. 252

### CAPITULO III

#### DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En el presente capítulo analizaremos el Procedimiento Registral, iniciaremos señalando la necesidad de observar un procedimiento, para que a través de éste la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica y de esta manera los actos producen los efectos para los que fueron constituidos.

A) SISTEMA REGISTRAL.- "Es el ordenamiento jurídico que va a reglamentar la función registral". (49)

Atendiendo los diferentes ordenamientos existentes en el derecho comparado los sistemas registrales pueden clasificarse en la siguiente forma:

a) Según la Forma se puede clasificar:

1) Sistema de Transcripción o Inscripción.- En el cual se copia íntegramente el documento o sólo se realiza un resumen del contenido de éste.

2) Sistema de Folio Personal.- En donde el registro se realiza en base a los propietarios o titulares de algún derecho real de los bienes inmuebles.

---

(49) SANDOVAL, Hernández Sergio. "Curso Introductorio de Derecho Registral". 1a. Edición. México, 1991. pág. 118

3) Sistema de Folio Real.- Aquí se tomará en cuenta al bien inmueble por su ubicación.

El sistema adoptado por el Reglamento para el Distrito Federal a partir de 1979 fue el del folio real, en sustitución -- del tradicional sistema de inscripción en libros.

El Folio Real, es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca. -  
(50)

El Folio Real tiende a evitar que el historial de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se encuentre dispersa en una serie indefinida de libros.

El Folio Real es una cartulina que se encuentra dividida - en tres secciones, en el anverso deberá constar la identificación y ubicación de la finca, así como la alusión al Departamento del Distrito Federal, la autorización del folio, fecha, el - Director General a cargo y los antecedentes registrales.

Sección Primera.- De color amarillo, a la cual se le dio -

el nombre de "Inscripciones de Propiedad", en donde se practica rá un extracto del acto o contrato relativos a la transmisión - de propiedad; como la compra venta, donación, fideicomiso traslativo de dominio, etcétera.

Sección Segunda.- Es la parte central del folio y es de color rosa, se destina a las inscripciones que constituyan gravámenes, limitaciones de dominio o cualquier otro derecho real -- que no sea propiedad; como es el arrendamiento, hipoteca, etc.

Sección Tercera.- La parte inferior del folio y de color verde, se anotarán los asientos que por disposición de ley sólo tienen el caracter de anotación preventiva como son; el embargo resoluciones judiciales en materia de amparo, expropiación, etc.

b) Según el Grado de Eficiencia, en donde se clasifica - - atendiendo los efectos que produce la inscripción.

1) Efectos Declarativos.- Consiste, como su nombre lo dice en declarar un derecho, el acto o negocio jurídico se perfecciona independientemente de su registro. (Sistema Francés).

2) Efectos Constitutivos.- En virtud de la cual la inscripción vale por si misma, el acto o negocio no alcanzaría - - plena validez en caso de faltar el registro. (Sistema Alemán).

3) Efectos Sustantivos.- Aquí surten los efectos en virtud de la inscripción en el Registro Público, alcanza su máxima eficacia, sin necesidad del acto o negocio, tienen una presunción de pleno derecho. (Sistema Australiano).

En México, el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos, los actos alcanzan su perfeccionamiento jurídico al momento en que las partes los celebran, sin necesidad de su registro para que surtan efectos entre ellos, teniendo como finalidad la de dar publicidad a los actos y no constituir el derecho. Los derechos provienen del acto jurídico declarado no así de la inscripción.

B) PROCEDIMIENTO REGISTRAL.- "Es el conjunto de actos, -- formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral." (51)

Los actos, formas y formalidades a que se alude tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el Reglamento correspondiente.

Esto es la serie de actos jurídicos a que se somete la ins

---

(51) COLIN, Sánchez Guillermo. Ob. cit. pág. 76

cripción, desde su inicio hasta que ésta se asienta en el libro o folio según sea el caso del sistema que la sujeta.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad, se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto significa que en la función registral dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios.

#### a) OBJETO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El objeto es aquella cuestión sobre la cual versa el -- procedimiento, esto es, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería factible concebir su existencia para efectos registrales.

Sin embargo existen excepciones a esta regla, como es el caso de los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío, estos podrán otorgarse a voluntad de las partes en instrumento público o privado.

#### b) LOS FINES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL .

1) Fin Principal.

a) Fin Principal Inmediato.- Es la publicidad del -- acto jurídico, la cual se va a lograr con la inscripción en el libro o folio correspondiente.

b) Fin Principal Mediato.- Es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

2) Fin Accesorio.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular en diversos campos del Derecho, como todo documento que ha sido inscrito, ya que por si solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la ley.

c) CARACTERES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

1) Es público.- Toda vez que al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

Así mismo una vez realizado el registro, los encargados -- del Registro Público de la Propiedad tendrán la obligación de -

permitir a los particulares que lo deseen enterarse de todo --  
aquello que conste en los archivos.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal prescribe que el archivo será público, lo cual --  
significa que todo interesado tendrá derecho a la consulta de --  
los libros o folios

•  
2) Es parte integrante del Derecho Civil ya que es esta disciplina quien lo instituye, para lo cual dentro de sus disposiciones, incluye un capítulo especial sobre la Institución del Registro Público de la Propiedad.

3) Es adjetivo.- Ya que implica un procedimiento tendiente a resolver la relación jurídica registral con arreglo a su objeto, a lo cual se sujeta la estructura orgánica de la --  
Institución.

4) Es sustantivo.- Por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares, o bien privando de derechos, a --- quienes no han llevado a cabo la inscripción del acto en cuestión; por otro lado porque los actos encaminados a su inscripción son objeto de regulación jurídica en el Código Civil, cuya sustantividad normativa, es indiscutible.

d) ACTOS PROCEDIMENTALES.

El procedimiento registral se manifiesta a través de -- algo que posee una forma y un contenido que son los actos procedimentales. El procedimiento adquiere forma por medio de la -- actuación del funcionario al efecto designado, dicha actuación se configura a lo largo de una serie de actos; estos son los actos procedimentales, los cuales deben estar sometidos a un principio rector que presida su dinámica, su desenvolvimiento.

Para que la acción del procedimiento se desencadene, se -- necesitan algunos presupuestos, algunas condiciones que la posibiliten; siendo estos: la existencia de un acto jurídico, que -- el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial establecida por la ley y finalmente la solicitud del registro. (52)

La existencia del acto jurídico es presupuesto para el procedimiento registral, en otras condiciones éste no podría darse por falta del acto mismo. El acto estará normado en todo, por las disposiciones legales, de acuerdo con el caso de que se -- trate, es preciso que el acto generador posea existencia y validez jurídicas.

Además el acto jurídico debe adquirir forma instrumental, -- mediante la intervención del Notario, este da fe de la autenti-

---

(52) COLIN, Sánchez Guillermo. Ob. cit. pág. 85.

cidad del acto y de la manifestación de voluntad.

De este modo el acto jurídico alcanza plenitud legal, en cuanto ha satisfecho las exigencias que las correspondientes -- normas señalan, independientemente de que no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ya que en nuestro medio éste es potestativo y la no inscripción no afecta la esencia misma del acto.

Los actos del procedimiento revisten formas y formalidades al hablar de formas aludimos a lo externo a la manifestación -- que adquiere la materia en el orden físico para su identificación y singularidad. Por lo que todo acto jurídico cuenta con una forma y una formalidad, estos son los requisitos que deben darse para que la forma opere en el orden deseado. La formalidad se determina por la ley.

En cuanto al factor tiempo siendo el registro potestativo no existe un término legal para la presentación de los documentos, en la oficina registral, es el interés del usuario que su título se inscriba posteriormente a su expedición, a efecto de gozar de la protección que el registro imparte contra posibles actos de terceros.

**e) EFECTOS DE LOS ACTOS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

Dichos efectos se clasifican en:

1) Declarativos.- Consiste en que una vez registrado el -- acto jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros, no -- constituye derechos únicamente los declara.

2) Constitutivo.- El acto jurídico sólo se perfecciona una vez que es inscrito en el Registro Público, esto es, que sólo -- alcanza la plenitud de sus efectos legales, a partir de su ins-  
cripción.

**f) LOS ACTOS PROCEDIMENTALES DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL**

1) Inscripciones o Asientos.

La inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, mate-  
rializa en los libros o bien en los folios el acto jurídico, -- utilizando la forma escrita, con lo cual deja constancia feh--  
aciente de la legitimidad del acto de que se trate facilitando -- de esta forma la publicidad del mismo.

La inscripción ampara los derechos reales y el dominio le-  
galmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

2) Las Anotaciones.

Son actos del procedimiento, para patentizar situa--  
ciones que si bien no modifica la esencia de la inscripción, a -- la cual estan referidas, de algún modo afectan el contenido de --  
la misma.

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

La anotación es un asiento o inscripción transitorio que contrasta con la comúnmente llamada inscripción en sentido estricto, que es definitiva.

Para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna autoridad competente.

### 3) Las cancelaciones

La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto de una forma parcial o totalmente, una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho.

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

## CAPITULO IV

### REFORMAS A LAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El Procedimiento Registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas, unas con otras, por una sucesión de actos que van generando otros.

La presentación del título que se pretende inscribir da lugar a un conjunto de actos característicos del procedimiento, de acuerdo con la naturaleza del acto original hasta llegar a la inscripción y entrega del documento al interesado.

En un momento dado con las etapas del procedimiento registral que se llevan a cabo en la actualidad, se obtuvo un resultado eficaz, esto es, que el procedimiento era apropiado. No así en nuestros días debido al crecimiento de nuestra ciudad y el intenso tráfico inmobiliario, por lo que considero conveniente buscar soluciones que agilicen la función registral de la propiedad.

Analizando el Procedimiento Registral, observamos la problemática que existe para llevarse a cabo la función registral; por lo que al comentar las diferentes etapas del mismo, haremos mención de algunas medidas que podrían llevarnos a obtener un mejor resultado y de este modo ofrecer un mejor servicio. Conscientes de las múltiples ventajas que reporta la utilización

de medios electrónicos que resultan congruentes con la realidad jurídica de las funciones registrales, que tanto en los controles internos, son indispensables e igualmente para el despacho instantáneo de la mayor parte de los requerimientos que cotidianamente se solicitan en la Institución, y así lograr que el Registro Público de la Propiedad funcione con mayor eficacia y -- eficiencia.

#### A) DE LA SOLICITUD DE ENTRADA Y TRAMITE.

Artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

"El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del Artículo 18 de este Reglamento".

Artículo 18.- "La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrán el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos -- probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

En el Procedimiento Registral intervienen el departamento-

de oficialía de partes y las áreas encargadas de la calificación y trámite interno de los documentos que ingresan al Registro Público.

**a) OFICIALIA DE PARTES.**

El departamento de oficialía de partes se encargará de la captura de documentos que ingresen al Registro Público de la Propiedad. Cuenta con capturistas de ventanilla cuya función es la de recibir documentos del público usuario y una vez que ha sido recibido el documento se imprimirá la fecha, hora y el número de entrada en todos los ejemplares de la solicitud, de los cuales uno será devuelto a quien presente el documento como comprobante de recibo y para poder exigir la devolución del documento respectivo.

En esta etapa del procedimiento registral es donde considero que se debe implementar una red del Departamento de Oficialía de Partes con el departamento de Folios, esto con el objeto de que desde el momento en que se le da entrada al documento -- quede apartado el folio necesario para dar trámite a la operación presentada.

De este modo se cumplirá efectivamente con el principio de prioridad sin problemas, además que se evitará el solicitar el mismo folio para varias operaciones, ocurriendo que en algunas ocasiones se inscribe primero la operación que entró con poste-

rrioridad, por lo cual se dará como propietario a una persona -- que en realidad ya ha transmitido, o como libre una finca que -- está gravada.

Hay necesidad por lo tanto de basar la prioridad registral en el riguroso orden cronológico de presentación del documento, en el caso de que se presenten dos inscripciones sobre un mismo inmueble con fines distintos se inscribirá el documento presentado con prioridad.

#### B) DE LA DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS.

Al día siguiente del ingreso de los documentos al Registro Público, deben ser enviados físicamente al área que les corresponda de acuerdo a la materia y el número de notario.

En la actualidad el área de Inmuebles se encuentra dividida en cinco secciones que se encargan de dar trámite a los documentos de las notarías del Distrito Federal y una sección que se hace responsable de dar trámite a los documentos de las notarías foráneas, de los corredores públicos y de las afianzadoras.

Una vez que han sido enviados al área correspondiente - el jefe de la sección de Calificación e Inscripción, pondrá a disposición de los registradores los documentos, quienes se avocarán a la calificación del documento.

### C) LA CALIFICACION REGISTRAL.

Una vez que el registrador tiene el documento en su poder solicitará el libro o bien el folio correspondiente al antecedente registral para proceder a la calificación del documento.

En esta parte es donde el procedimiento se complica y se frena, ya que en ocasiones la espera del antecedente tiene que ser por un período muy extenso y en otras nunca se proporciona el mismo, ya sea que el folio se encuentra extraviado o mal acomodado.

Por lo que sería conveniente que el registrador pudiera -- chequear el antecedente registral por medio de pantalla y de esta forma dar un trámite casi inmediato al documento.

Para lo cual es necesario trasladar toda la información -- que se encuentra en libros al folio real y posteriormente digitalizar los folios, conservando el archivo que se maneja hoy en día actualizado, para los casos en que no se cuente con el sistema, no se detenga el trámite de los documentos y evitar el -- atraso de los mismos.

La calificación registral se inicia en el momento en que -- los documentos son sometidos a un examen por parte del Registrador responsable, y concluye con el dictamen correspondiente.

Por medio de la calificación el Registrador tendrá la facultad de determinar si el documento se inscribe, se suspende o se deniega, según el motivo que impida el registro de éste.

En el momento en que el Registrador se encuentra calificando el documento, tendrá que verificar que el mismo reúna los registros legales y cotejar que sea congruente con los asientos registrales que sirve de antecedente al acto que contiene.

El Registrador debe proceder a la calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes, omisiones o carencia de formalidades.

Si el documento ha sido presentado con todo lo solicitado y coincide con los antecedentes registrales, el registrador autoriza la inscripción.

#### D) EJECUCION DEL ACTO SOLICITADO.

En este período si el registrador autoriza el documento, se asentará en el libro o folio según sea el caso, un extracto o resumen del mismo.

El sistema de inscripción presenta actualmente una serie de inconvenientes para la agilidad de las operaciones. Su operatividad demanda una actividad laboral lenta y minuciosa.

La cantidad de operaciones a registrar implica que los documentos tengan que hacer antesala para llegar al momento de la inscripción lo que significa una demora, que se convierte en -- fastidio para el usuario y en cargas incómodas de trabajo para la institución.

Evidentemente cuando se implantó este sistema, respondía a las necesidades de su época, pero la dinámica de la vida actual lo convierte en un obstáculo y no en el apoyo requerido por los particulares.

Por lo antes mencionado se pretende llevar a cabo la inscripción mediante formas precodificadas, de las cuales ya existen machotes que estarán a disposición de los Notarios y de los interesados, con el propósito que presenten un extracto ya hecho en el formulario de la operación de que se trate, el registrador procederá únicamente a cotejarlo con el testimonio y antecedente registral si lo aprueba éste sólo se anexará al folio y se sellará el documento y tenerlo como trámite agotado.

Con el sistema de las formas precodificadas el procedimiento se llevará a cabo con mayor rapidez.

Por lo antes mencionado pienso que las formas precodificadas darán un buen resultado, por lo que apoyo el sistema mencionado.

**E) DEVOLUCION DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.**

Una vez que la operación ha quedado registrada, tanto - la hoja de inscripción como el documento son firmados por el registrador, la hoja de inscripción es enviada a digitalización y posteriormente al archivo, mientras que el documento es enviado a Oficialía de Partes como Trámite Agotado. De lo cual el interesado se dará por enterado mediante la publicación en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

El interesado se presentará al departamento de Oficia--lía de Partes, que presentando la boleta que le fue devuelta al ingresar el documento, la cual contiene el número de entrada le será entregado el documento ya registrado.

Las etapas del procedimiento que hemos mencionado se --llevarán de esta forma siempre y cuando el documento haya sido aprobado, pero también en virtud de la calificación, se puede --suspender o denegar el registro.

"Si de la calificación fundada y motivada el registra--dor determina suspender o denegar el asiento solicitado, de con--formidad con el Artículo 3021 del Código Civil y demás ordena--mientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurí--dica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el--interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irre--

gularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. --  
Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos --  
subsanales y la denegación por causas insubsanales.

Si en el término mencionado el interesado no cumpliera con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el Artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de -- treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento".

Ya mencionamos que cuando el documento se haya inscrito se enviará a Oficialía de Partes como Trámite Agotado, de ser suspendido o denegado, y no siendo subsanado en caso de la suspensión serán enviados a Oficialía de Partes pero como Salida sin Registro.

Cuando el Documento ha sido registrado, la inscripción tarda bastante en anexarse al folio correspondiente, perjudicando en muchas ocasiones al interesado que necesita mostrar copia -- del folio y así comprobar que la inscripción ha quedado registrada, o en ocasiones inclusive se extravía en el recorrido pa-

ca ser digitalizada o anexada.

En caso de extravío el interesado debe presentar únicamente su documento ya registrado para proceder a la reposición de inscripción.

Para evitar estos inconvenientes creo necesario que al devolver el documento ya registrado, este sea entregado acompañado de una copia del folio completo, que contenga la última inscripción realizada, esto es la operación que contiene dicho documento.

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

### P R I M E R A

El Registro Público de la Propiedad es una Institución Administrativa, la cual se encarga de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico que guardan los bienes inmuebles.

### S E G U N D A

El registro de acuerdo con sus características es declarativo, toda vez que sólo declara los derechos, no los constituye. El hecho de que algún acto no se inscriba, no ocasionará la nulidad, ya que la inscripción no es un elemento de validez. El derecho del adquirente no se pierde por la falta de inscripción toda vez ésta es con la intención de darle publicidad y no vida.

### T E R C E R A

El registro en México es potestativo, la inscripción se somete a la voluntad de las partes, lo que trae como consecuencia que la Institución no tenga provecho alguno en estos casos, no existe sanción jurídica alguno que deje sin efecto el acto o contrato por falta de registro, en cuyo caso dichos actos y con

tratos no producirán efectos contra terceros.

#### C U A R T A

Los Principios Registrales son los que van a regular la -- función registral, estos principios resultan de la interpreta-- ción que se les da a los preceptos legales referentes al Regis-- tro Público, logrando una mejor comprensión de estos.

#### Q U I N T A

La finalidad del registro es la de proporcionar seguridad- jurídica a través de la publicidad de; la constitución, transmi- sión, modificación, extinción, gravamen de los derechos reales- y posesión de los bienes inmuebles. Toda vez que de no existir el Registro no habría forma de conocer la situación en que se - encuentran los bienes inmuebles.

#### S E X T A

El registrador contando con la facilidad de poder consul-- tar el antecedente en pantalla logrará un avance muy importante el trámite tardará mucho menos tiempo que en la actualidad, di- cho sistema se lleva a cabo en el Registro de Comercio y el re- sultado ha sido óptimo.

## S E P T I M A

Cuando el Folio Real sustituyó al sistema de inscripción - en libros dio muy buen resultado, entre otros beneficios, se tuvo un mejor control sobre las fincas, el consultar un antecedente resultó mucho más rápido ya que estos no se encontraban dispersos en una serie indefinida de libros, en la actualidad existen serios problemas, por los folios extraviados, mutilados, -- mal acomodados, duplicados, por lo que retrasa el trámite solicitado. De esta forma podemos ver la necesidad de un sistema - más ágil, más efectivo y sobre todo más rápido, siendo éste el folio electrónico.

## O C T A V A

El hecho de capturar y procesar la totalidad del material-informativo contenido en el archivo de la Institución y canalizar el servicio de publicidad registral a través del equipo de cómputo se obtendrá un resultado más eficiente.

## N O V E N A

En cuanto a las formas precodificadas, de las cuales ya se hizo un estudio a fondo, será un gran apoyo en cuanto a la inscripción, ya que prácticamente el trabajo del inscribidor ya --

habrá sido realizado antes de dar entrada al documento, por lo que eliminando esta etapa del procedimiento el trámite se realizará con mayor agilidad.

## B I B L I O G R A F I A

- 1-. BORJA, Soriano Manuel. "Los Sistemas del Registro Público de la Propiedad" Universidad Iberoamericana. México, 1973.
- 2-. CANO, Tello Celestino. "Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario" Ed. Civitas. Madrid, 1982.
- 3-. CASTELLO, G. José y G. de Quevedo Juan Manuel. "Esquema -- Teórico Práctico para la Organización y Reforma del Registro de la Propiedad Inmobiliario del D.F." Ed. Jus. Tomo -- XVI. México, 1946. Jus. Revista de Derecho y Ciencias Sociales.
- 4-. CASTRO, Marroquín Martín. "Derechos de Registro" Foro de -- México. Editor Eduardo Pallares. México, 1963.
- 5-. CARRAL, y de Teresa Luis. "Derecho Notarial y Registral" -- Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.
- 6-. COLIN, Sánchez Guillermo. "Procedimiento Registral de la -- Propiedad" 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985
- 7-. De Pina y Vara Rafael. Diccionario de Derecho. XV Edición. -- Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.
- 8-. DIAZ, González Carmelo. "Iniciación a los Estudios de Dere-

cho Hipotecario" Tomo I Ed. Revista de Derecho Privado. - -  
México, 1967.

- 9-. DIAZ, González Vergara Rodolfo. "Curso de Derecho Registral"  
Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Autónoma del -  
Estado de México.
- 10-. Diccionario Enciclopédico, Gran Sopena, Tomo XV Editorial -  
Ramón Sopena, S.A. México, 1992.
- 11-. DOSAMANTES, Terán Jesús Alfredo. "Los Principios Registra--  
les" Revista de la Escuela de Derecho y Ciencias Sociales.-  
No. 2 Hermosillo, Sonora, 1979.
- 12-. FLORES, Trejo Fernando y otros. "Sistema Registral Mexicano"  
Primera Edición. Editorial Centro Internacional de Derecho-  
Registral del Departamento del Distrito Federal. México, --  
1992.
- 13-. GARCIA, Coni Raúl. "Derecho Registral Aplicado" Editorial -  
Librería Jurídica la Plata. Argentina.
- 14-. GIMENEZ, Arnaú Enrique. "Derecho Notarial" Pamplona Edicio-  
nes. Universidad de Navarra, S.A. 1976.
- 15-. GRIJALBO, Direccionario Enciclopédico, Tomo II. Edición - -  
Grijalbo, S.A. México, 1986.

- 16-. LA CRUZ, Bendejo José Luis. "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Zaragoza, 1957.
- 17-. Nueva Enciclopedia Planeta, Volumen I. Editorial Planeta.- 6a. Edición. México, 1992.
- 18-. PEREZ, Fernández del Castillo Bernardo. "Derecho Registral" Editorial Porrúa, S.A. México, 1992.
- 19-. PEREZ, Lasala José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral"- Ediciones Depalma Buenos Aires, 1965.
- 20-. PEREZ, Pascual Martín. "Introducción al Derecho Registral" Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España.
- 21-. ROCA, Sastre Ramón. "Instituciones de Derecho Hipotecario" Tomo I. 2a. Edición. Barcelona, 1945.
- 22-. SANCHEZ, Medal Ramón. "De los Contratos Civiles" México, - 1982. Ed. Porrúa, S.A. 6a. Edición.
- 23-. SANDOVAL, Hernández Sergio. "Curso Introductorio de Derecho Registral" 1a. Edición. México, 1991.

## LEGISLACION CONSULTADA

- 1-. CODIGO CIVIL para el Distrito Federal en materia común y --  
para toda la República en materia Federal. Editorial Po--  
rrúa, S.A. 60a. Edición.
  
- 2-. REGLAMENTO del Registro Público de la Propiedad. Compila---  
ción de Leyes. Edición Oficial. Ed. Registro Público de la  
Propiedad. México, 1993.