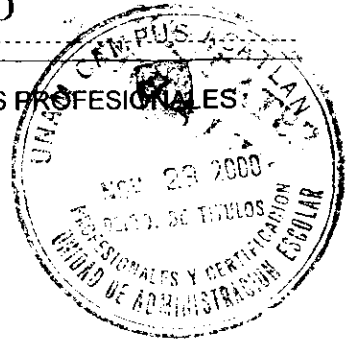


67



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"



"DESCONCENTRACION POR DELEGACIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE: LICENCIADA EN DERECHO PRESENTA: DIANA ARGELIA DELGADO MORALES

ASESOR: LIC. ALVARO MUÑOZ ARCOS.

286407

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO. NOVIEMBRE DE 2000.





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI DIOS:

QUE ME DIO LA OPORTUNIDAD
DE VIVIR EN ESTE TIEMPO
Y EN ESTA EPOCA, Y POR DEJARME
CONVIVIR CON TODAS Y CADA
UNAS DE LAS GENTES QUE ESTAN
A MI ALREDEDOR.

A MI PADRE:

QUE ME DIO LA VIDA Y QUE CON SU AMOR
ME HA ENSEÑADO A SER UNA PERSONA
CON AUTONOMIA Y DECISION PROPIA
Y ME SIENTO MUY ORGULLOSA DE SER SU HIJA.
GRACIAS POR TODO LO QUE ME HAS DADO.
¡TE AMO PAPÁ!

A MI MADRE:

QUE CON SU AMOR Y APOYO ME HA AYUDADO
A LLEGAR HASTA DONDE HOY ESTOY,
PORQUE TODO ESTO, NO LO HABRIA HECHO SIN ELLA.
GRACIAS POR DARME LA VIDA, AMOR Y CONFIANZA.
¡TE AMO!

A MIS HERMANOS MIGUEL Y GUSTAVO

QUE CON SUS CONSEJOS Y APOYO ME
HAN HECHO CRECER COMO PERSONA
Y QUE ME HAN SERVIDO DE BASE PARA FORMARME
EN ESTA VIDA. GRACIAS POR SU AMOR Y CONFIANZA.
SON LOS MEJORES HERMANOS. LOS QUIERO.

A MIS SOBRINOS TAMARA, GUILLERMO Y GUSTAVO.

AUNQUE TODAVIA NO ENTIENDAN LO QUE
ESTOY DICIENDO. PERO QUIERO QUE SEPAN
QUE EN TODO MOMENTO PUEDEN CONTAR
CONMIGO Y QUE DESEO QUE ALGUIEN
SEA ABOGADO COMO YO PARA DARLES
TODO MI APOYO Y ENSEÑARLES LO POCO QUE SE.
LOS QUIERO MUCHO.

A ALFREDO ROSAS VARGAS

QUIERO QUE SEPAS QUE GRACIAS A TI
HE LOGRADO MUCHAS COSAS Y ME HE
REALIZADO EN OTRAS Y TE LO AGRADEZCO, PERO LO
MÁS IMPORTANTE DE TODO ES QUE ERES, FUISTE Y SERAS EL
AMOR DE MI VIDA. ¡TE AMO!

A MI HIJO.

QUE AUNQUE NO LO CONOZCA TODAVIA
QUIERO DECIRLE QUE LO AMO
CON TODO MI CORAZÓN Y QUE
LO QUE HAGA DE AHORA EN ADELANTE
ES PARA ÉL.

A LA FAMILIA MORALES

QUE SIEMPRE HAN CONFIADO EN MI
Y ME HAN SOPORTADO COMO SOY,
Y QUE HAN DEMOSTRADO QUE ME
QUIEREN TANTO COMO YO LOS
QUIERO GRACIAS, POR SER COMO SON.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS

QUE SOLAMENTE PUEDO CONTAR CON
UNA SOLA MANO, PERO ELLOS SABEN DE QUIEN
ESTOY HABLANDO Y QUE HAN SIDO
DE MUCHA IMPORTANCIA EN MI VIDA, POR QUE ME HAN
DEMOSTRADO QUE NO SOLO SON LOS AMIGOS PARA
EL DESTRAPE, SINO QUE TAMBIEN EN LOS
MOMENTOS DIFICILES SON MÁS AMIGOS,
GRACIAS POR SER MIS AMIGOS.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO
C.C.H. NAUCALPAN Y CAMPUS ACATLAN**

**QUE ME ABRIÓ LAS PUERTAS DE SU CONOCIMIENTO
PARA PODER DESCUBRIR TODO LO MAGNÍFICO DE
LAS LEYES, Y QUE CON NADA VOY A PAGARLE
TODO LO QUE EN ELLA APRENDÍ Y VIVÍ.
Y NO ME CANSARÉ DE DECIR QUE ESTOY
ORGULLOSA DE SER UNA UNIVERSITARIA.**

A MIS MAESTROS.

**QUE ME INCULCARON LA IMPORTANCIA
DE ESTUDIAR Y QUE GRACIAS A
ELLOS HE TERMINADO UNA CARRERA
CON LOS PRINCIPIOS NECESARIOS PARA
SER UNA PROFESIONISTA DE BIEN
COMO ELLOS LO HAN SIDO EN SUS MATERIAS.**

**A TODAS AQUELLAS PERSONAS
QUE HAN ESTADO CERCA DE MI,
Y QUE ME HAN ENSEÑADO, COSAS QUE HAN
INFLUIDO EN MI VIDA PERSONAL Y
PROFESIONAL, GRACIAS POR TODO LO QUE
ME HAN AYUDADO Y ENSEÑADO.**

“DESCONCENTRACIÓN POR DELEGACIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL”.

INTRODUCCION.

CAPITULO I EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL.

1.1. INSTITUCIONES ROMANAS-----	1
1.2. DERECHO GERMANICO-----	3
1.3. DEL FEUDALISMO AL CODIGO NAPOLEONICO-----	5
1.4. LAS LEYES ESPAÑOLAS-----	7
1.5. ANTECEDENTES DE LA LEGISLACION MEXICANA-----	9
1.5.1. LA COLONIA-----	9
1.5.2. MEXICO INDEPENDIENTE-----	11
1.5.3. EL SISTEMA DE 1979-----	16

CAPITULO 2 NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO.

2.1. CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO-----	19
2.2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES-----	22
2.3. EFECTOS DE LA INSCRIPCION-----	27
2.4. LIMITACIONES REGISTRALES-----	31
2.5. ACTOS INSCRIBIBLES-----	35
2.5.1. DE LA PROPIEDAD-----	35
2.5.1.1. DOCUMENTOS CON ANTECEDENTES REGISTRALES-----	36
2.5.1.2. DOCUMENTOS SIN ANTECEDENTES REGISTRALES-----	39
2.5.1.3. INMATRICULACION DE INMUEBLES SIN ANTECEDENTES-----	39
2.5.2. DE COMERCIO-----	43
2.5.3. REQUISITOS DE VALIDEZ Y DE INSCRIPCION-----	46
2.6. IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO-----	48
2.6.1. PROPIEDAD Y SEGURIDAD JURIDICA-----	50
2.6.2. RELACIONES DE LA FUNCION NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL CON EL DERECHO REGISTRAL-----	53

CAPITULO 3
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL
DISTRITO FEDERAL.

3.1. FUNDAMENTO LEGAL-----	54
3.2. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN-----	64
3.2.1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD-----	65
3.2.2. EL REGISTRO DEL COMERCIO-----	69
3.3. SISTEMAS REGISTRALES-----	71
3.3.1. DEFINICION Y CLASIFICACION-----	72
3.3.2. USOS Y DIFERENCIAS-----	73

CAPITULO 4
CENTRALIZACION Y DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

4.1. LA FUNCION ADMINISTRATIVA Y SUS FORMAS DE ORGANIZACIÓN-----	80
4.2. CENTRALIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL	
DISTRITO FEDERAL-----	91
4.2.1. HACIA LA DESCONCENTRACION O LA DESCENTRALIZACION-----	95
4.2.2. DIFERENCIAS PRACTICAS CON EL REGISTRO PUBLICO DE	
COMERCIO-----	99

CONCLUSIONES-----101

BIBLIOGRAFIA-----104

INTRODUCCION

El Derecho en general ha tenido varias ramificaciones o divisiones para su mayor atención a las necesidades y transformaciones que ha sufrido la propia sociedad.

Esto nos trae consigo que varias de las ramas del Derecho como la Civil, Penal, etc., se dividieran y se diera lugar a otras nuevas ciencias jurídicas para poder satisfacer las necesidades de las personas y mantener el orden y el buen servicio a la sociedad.

La necesidad de dar seguridad a las transmisiones que se hacían entre particulares, dio consigo la evolución de las leyes, primero de una forma imperfecta, después como artículos de reglamentos y después de una forma más avanzada en leyes especiales o en una sección del Código Civil.

Así es como surge la institución de Derecho Registral, ante la necesidad de dar publicidad a esos actos que la requieren para ser efectivos ante las demás personas y no se hiciera un desorden en las propiedades que las personas tenían o adquirirían de buena fe.

La materia registral ha tenido varias etapas hasta llegar a la figura que hoy conocemos, la primera es la forma rudimentaria de transmisión de la propiedad como la mancipatio. La segunda los registros fundamentalmente que se tenían de las hipotecas o transmisiones que realizaban los particulares sobre sus bienes. Después la tercera es el inicio del oficio de hipotecas, en la cual el Estado controlaba el catastro y los tributos de las propiedades. La cuarta fue proporcionar seguridad jurídica y mayor agilidad a las transmisiones y gravámenes de los inmuebles, y la quinta y última, la introducción de la

modernidad al Registro Público como lo es la cibernética para tener una mayor agilidad en las inscripciones o cancelaciones relacionadas con gravámenes en los bienes propiedad de las personas.

El Registro es una institución en la cual se ha tratado de mantener en orden los actos entre los particulares y publicitar la situación jurídica de los inmuebles y muebles que son el patrimonio de las personas.

El Registro en sus inicios no tuvo la importancia que en realidad debería haber tenido y se le encasillo como un mero trámite que no tenía gran trascendencia en los particulares, pero al ver por los problemas en que podían encontrarse los particulares fue cuando se empezó a dar esa importancia que siempre se debió haber tenido el Registro, ya que esta institución hace tener confianza y seguridad ante los terceros de las propiedades que adquiere cada particular.

El Registro siempre es y será una institución muy importante en la vida de todo individuo, porque en el patrimonio de las personas no se juega ni tampoco se duda, es de uno o no lo es, por eso mi interés en que esta institución sea regulada con la importancia que tiene.

Con este trabajo se trata de hacer conciencia sobre la importancia y evolución que ha tenido el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

CAPITULO I

EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL.

1.1. INSTITUCIONES ROMANAS.

1.2. DERECHO GERMANICO.

1.3. DEL FEUDALISMO AL CODIGO NAPOLEONICO.

1.4. LAS LEYES ESPAÑOLAS.

1.5. ANTECEDENTES DE LA LEGISLACION MEXICANA.

1.5.1. LA COLONIA.

1.5.2. MEXICO INDEPENDIENTE.

1.5.3. EL SISTEMA DE 1979.

EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL

1.1 INSTITUCIONES ROMANAS

La publicidad registral como tal no existió en Roma supuesto que es una creación germánica. Sin embargo, deben citarse tres instituciones que pueden considerarse como antecedentes remotos: la "Mancipatio", la "in jure cessio" y la "Traditio".

En la "Mancipatio", ya conocida antes de la Ley de las Doce Tablas, el enajenante ("mancipio dans") y el adquirente ("mancipio accipiens") se reunían delante de cinco testigos y un "libripiens" o portabalanza. Era necesario que la cosa de la cual se trataba de transferir la propiedad estuviera presente, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso tal condición no era exigida. Estas formalidades encuentran su explicación en el derecho primitivo y probablemente los testigos representaban las cinco clases del pueblo, que estaba llamado a consagrar la adquisición.

La finalidad de la "Mancipatio" era un traspaso inmediato de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término o condición puesto que las palabras pronunciadas por el adquirente aseguraban un derecho actual y verdadero.

Mientras la mancipatio se realizaba entre particulares, la "in jure cessio" exigía la presencia del Magistrado. El cedente y el adquirente comparecían "in jure", es decir, delante del tribunal del pretor de Roma y del Presidente en las provincias. La cosa debía estar presente; siendo un mueble era menester transportarle, aunque tratándose de inmuebles en la época clásica probablemente bastara con llevar un fragmento del mismo. Si el adquirente afirmaba ser propietario según el derecho Civil y el cedente consentía en la enajenación, el magistrado la sancionaba y declaraba propietario al adquirente.

La "in jure cessio" tenía por objeto transferir inmediatamente la propiedad de la cosa y era aplicable a la "res mancipi", pero su uso parecía menos frecuente que la mancipación por exigir la presencia del magistrado. "Se empleaba, más que para otro fin, para la constitución de ciertos derechos reales a los cuales era imposible aplicar la mancipación, tales como el usufructo, el uso y las servidumbres prediales urbanas"¹.

En el más importante modo romano de adquirir, la "Traditio", el propietario entregaba una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenía la intención de adquirirla. Sus elementos eran la intención de enajenar, de adquirir y la remisión de la posesión.

El primer elemento consistía en la conformidad de las dos partes: el "tradens" tenía la voluntad de ceder la propiedad y el "accipiens" de adquirirla, acto denominado "justa causa traditionis".

Pero en el Derecho Romano no era suficiente la voluntad de las partes para transferir la propiedad; se requería también alguna señal exterior o remisión de la posesión, de tal manera que el "tradens" debía entregar al "accipiens" el elemento material de la tradición. "Tratándose de dinero o alguna cosa mueble, el "tradens" podía hacer entrega mano a mano. Si era un inmueble debía conducir al lugar al "accipiens" o mostrárselo desde un lugar elevado"².

¹ Petit, Eugenio, "Tratado Elemental de Derecho Romano", trad. Por Fernández González, José, México, 1989, p.p. 262 y sgts.

² Ibid., p.p. 247 y sgts.

1.2 DERECHO GERMANICO

Desde épocas muy primitivas los germanos distinguieron entre bienes muebles e inmuebles, lo que no ocurrió en el Derecho Romano. En lo que se refiere a estos últimos, existía por un lado el acto traslativo de dominio y por otro, el acto traslativo de propiedad. Surgieron dos fórmulas, la "Gewere" y la "Auflassung".

a) "Gewere" o solemnidad ante el "thinx".- Era una forma solemne de transmisión de inmuebles. Se llevaba a cabo ante la asamblea popular o el consejo comunal ("thinx") y requería tanto la entrega al adquirente como la desposesión o abandono del dueño anterior.

b) "Auflassung".- Podía ser judicial o extrajudicial. La primera, al igual que la "in jure cessio" romana, era un juicio simulado en el que el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, con lo cual el Juez resolvía a favor del actor y entregaba judicialmente la posesión.

La forma extra-judicial del "Auflassung" consistía en la inscripción en el libro judicial o municipal de la transmisión del bien inmueble, perfeccionándose así el contrato por ser el registro de carácter constitutivo. Esto es, "históricamente, un principio de registración"³.

A pesar de la introducción del Derecho Romano, las citadas instituciones subsistieron a través del tiempo y en el siglo XVII se restaura en Prusia el antiguo sistema.

El sistema hipotecario del Código Civil alemán de 1896 y la Ordenanza Inmobiliaria de 1897 se inspiran en el derecho tradicional germánico. Ambos organizaron el Registro de la Propiedad Inmueble y extendieron el

³ Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral". México, 1989, p.p. 222 y 223.

principio de inscripción para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas.

Por otra parte, la unificación del derecho material surgida a fines del siglo XIX, coadyuva a la generalización del derecho formal, o régimen de registro, aunque sin llegar a borrar las diferencias regionales. Estas subsistieron al amparo de las leyes de introducción, especialmente en el modo de llevar los libros del Registro.

Es preciso reconocer que las diferencias regionales actuales son más bien de forma que de fondo. "Algunas reglamentaciones han aceptado los modelos prusianos, otras han conservado los antiguos libros. En ciertas poblaciones el Registro compete a los jueces, en otras son oficinas administrativas del Estado, de una corporación o de una asociación pública, y en ocasiones los libros están a cargo de varios empleados oficiales bajo la presidencia de un Notario"⁴.

1.3 DEL FEUDALISMO AL CODIGO NAPOLEONICO

Todos los bienes inmuebles en la época medieval, con excepción de los "alodios", estaban integrados a la jerarquía feudal y por ende necesitaban la intervención del señor o de sus oficiales. El enajenante se desposeía y el adquirente reconocía la investidura señorial.

Al mismo tiempo que el feudalismo se resquebrajaba, la investidura fue cayendo en desuso y se acudió a las tradiciones fingidas del derecho romano, dentro de los antecedentes legislativos que se ocupan de otorgar garantías a terceros de buena fe se encuentran los edictos de 1538 de Carlos V y de 1586 emitido por Felipe II, que prohibían "enajenar o gravar ninguna heredad, sin el socorro de la pignoración... con vistas a prevenir fraudes...". En páginas subsecuentes se tratará en detalle las instituciones registrales españolas⁵.

En las regiones del norte de Francia, Flandes, Picardía y Vermandois, la transmisión, para ser oponible a terceros, debía ser acreditada por un funcionario judicial y anotada en la secretaría del tribunal en un registro cuya consulta era pública. Esta pignoración tenía por objeto "purgar" al inmueble de todos los derechos reales que no hubieran sido publicados con anterioridad. En Metz, hasta el siglo XVII. Se procedía a la publicación de bandos.

El ministro francés Colbert quiso, con el edicto de 1673, perfeccionar las tomas de posesión y las pignoraciones; pero el edicto debió ser revocado por la oposición tanto de la nobleza, que temía la publicidad de su situación hipotecaria, como del notariado, que deseaba perder su monopolio.

En vísperas de la Revolución Francesa, salvo el régimen particular de algunas costumbres, únicamente las donaciones eran publicadas. En las

⁴ Pérez Fernández del castillo, Bernardo. "Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad". México, 1980, p.p. 15 y sgts.

⁵ Vid. Infra. 1.4 "Las Leyes Españolas".

regiones de "natissement" las formalidades de "vest" y "devest" producían una doble publicidad de los actos referentes a la propiedad territorial y a las hipotecas, por medio de registros llevados en las escribanías.

Durante el proceso revolucionario la Ley del 9 Mesidor del año III organizó la publicidad, aunque en forma defectuosa. Posteriormente, la Ley del 11 Brumario del año VII mantuvo la publicidad de las hipotecas y la robusteció con un principio nuevo, el de especialidad, al tiempo que dio al régimen hipotecario una sólida base por la organización de la transcripción de las enajenaciones de bienes inmuebles. La sanción para la falta de publicidad era la inoponibilidad a los terceros de la transmisión o de la constitución del derecho real.

Siendo Napoleón gobernante, el legislador francés estableció en 1804 el modo de la inscripción de los privilegios e hipotecas. Las inscripciones se efectuaban en la oficina de conservación de hipotecas del distrito donde estuvieran situados los bienes sujetos al privilegio o hipoteca.

La inscripción era el medio establecido por la ley para realizar el principio de publicidad. La eficacia en consideración de los terceros estaba subordinada a la existencia de una inscripción regular, tomada en tiempo útil y debidamente renovada. "Por terceros se entendía no solamente a los adquirentes de inmuebles gravados y a los otros créditos hipotecarios o privilegios del deudor común, sino también sus créditos simplemente quirografarios"⁶.

Es de señalar que el legislador mexicano para el Distrito Federal de 1870, consideró en su parte expositiva algunos principios del Código Napoleónico.

1.4. LAS LEYES ESPAÑOLAS

Uno de los antecedentes más remotos de la legislación española es la petición que hicieron las Cortes celebradas en Madrid en 1528 al rey Carlos V de Alemania y I de España, de que se diera publicidad a los censos que gravitaban sobre los bienes muebles e inmuebles. Una vez aprobada, esta disposición se limitó únicamente a los censos que se constituían como garantía tanto sobre los bienes muebles como en inmuebles y fue recopilada en la Ley 2 de la Novísima Recopilación.

En 1539, a propuesta de las Cortes de Toledo, Carlos V ordenó la organización de un Registro de censos, tributos e imposiciones. Gómez de la Serna⁷ señala "que en esta ley aparecen las palabras "registro" y "registradores" con el lugar, el asiento y el funcionario. Así también se comienza a usar la palabra "hipoteca" en los términos de la legislación actualmente vigente".

En auto acordado entre Felipe II y el Consejo de Castilla de 1617 se previno que en los títulos de registro de censos, los escribanos tomaran la razón de todos los censos que se otorgaran desde el día de la data del título. Entre otras normas, se estableció que el instrumento exhibido en el oficio de hipotecas era la primera copia que daba el escribano. La toma de razón debía referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, señalando si era imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen. El registro del instrumento de redención de censo o liberación de hipoteca se escribía al margen con la nota respectiva.

Era obligatorio registrar los instrumentos en los seis días siguientes a la fecha de la escritura, si se otorgaba en la capital del partido. En los pueblos, el término se ampliaba a un mes.

⁶ Magallón Ibarra, Jorge Mario, "Instituciones de Derecho Civil", Tomo IV, "Derechos Reales", México, 1990, p.p. 645 y sgts.

⁷ Cit. Por Pérez Fernández del Castillo, op. Cit. P. 21.

La Real Cédula y estas Instrucciones se conservaban en todas las escribanías públicas y de ayuntamiento, a fin de que nadie alegara ignorancia de sus disposiciones. Eran los jueces, la justicia ordinaria del pueblo, el corregidor o el alcalde mayor del partido quienes castigaban las contravenciones a la ley.

Pero dado que las Instrucciones antes descritas no fueron aplicadas correctamente, en 1816 el Consejo Real dictó una circular en la que se encargaba a las cancillerías, audiencias reales, corregidores y alcaldes la puntual observancia de la pragmática sanción de 1768. Ya anteriormente, en 1774, 1784 y 1789, se dieron órdenes para prorrogar por uno y hasta dos años, el término señalado para la presentación y registro de escrituras en las contadurías u oficios de hipotecas.

En el año de 1861 se aprobó la Ley Hipotecaria española como estatuto especial e independiente del Código Civil. "El legislador se inspiró en la Ordenanza Hipotecaria de 1860 de Prusia, el Proyecto de Ley Inmobiliaria del cantón suizo de Ginebra y la Ley Belga de 1851"⁸.

⁸ Ibid., p.p. 19 y sgts.

1.5. ANTECEDENTES DE LA LEGISLACION MEXICANA

1.5.1 La Colonia

Algunos autores suponen que la institución registral en nuestro país, aunque en forma embrionaria, data de fecha tan temprana como el establecimiento virreinal. En realidad, las relaciones de dominación, basadas en el señorío de la tierra, impusieron la necesidad de ciertas provisiones reales para asegurar, no los propios señoríos, que eran inatacables por virtud de la merced real, sino los censos, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra. A las mismas causas obedeció la institución de los "oficios de hipotecas"⁹.

Por su interés histórico, sin embargo, merecen una mención en el presente estudio. El 31 de enero de 1768 se dictaron las "Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda para ejecutar las Disposiciones relativas al Oficio de Hipotecas" en España, mismas que se aplicaron en la Nueva España con las adaptaciones correspondientes. Entre otras disposiciones, se consignan las siguientes:

- Se creaba en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas.

- Era obligación de los escribanos anotadores y justicias receptoras tener, en un libro o en muchos, los registros de cada uno de los pueblos en que estuvieran situados los bienes raíces hipotecados, en la misma forma que los escribanos lo hacían con sus protocolos.

- El registro se efectuaba dentro de veinticuatro horas a partir de que el escribano remitía el instrumento correspondiente, y dentro de tres días si el instrumento era antiguo o anterior a la publicación de las instrucciones.

- La toma de razón se refería a la fecha del instrumento, nombre del escribano o Juez receptor, de los otorgantes, su vecindad y calidad del contrato (imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen).

- La redención de censo o liberación de la hipoteca o fianza se registraba con una nota al margen o a continuación del documento.

- Los libros de registros se guardaban en las casas de ayuntamiento y, no habiéndolo, en las casas reales.

La falta de registro tenía como consecuencia que los documentos no hicieran fe en juicio ni fuera de él, ni se entendían gravadas las fincas. Los defectos viciaban la substanciación del acto en cuanto a la persecución de las hipotecas.

“Posteriormente, en 1788, se publicó la Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas que complementarí las instrucciones de 1784”¹⁰.

⁹ Romero Guevara, José Manuel. “El Caso del Registro Inmobiliario de la Ciudad de México” en “Temas Registrales”, Epoca I, México, 1990, p. 12.

¹⁰ Pérez Fernández del Castillo, op. cit., p.p 50 y sgts.

1.5.2. México Independiente

"La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones y reales cédulas, vigentes durante la Colonia, continuaron aplicándose en México después de la consumación de la Independencia como lo dispuso el reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano el 10 de enero de 1822"¹¹.

"Conforme al decreto expedido por Antonio López de Santa Anna el 20 de octubre de 1853, los oficios de hipotecas se remataban por el Estado al mejor postor, aunque trabajaban bajo la supervisión de los ayuntamientos y se ajustaban a un arancel oficial para el cobro de derechos"¹².

Una vez restaurada la República tras la caída del Segundo Imperio, tuvo comienzo la obra codificadora. El proyecto de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California fue aprobado el 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 1º de marzo de 1871. En la exposición de motivos se expresa el inicio formal de nuestro sistema registral.

"Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requieren mayor desarrollo; pero la comisión ha creído que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos toda la parte mecánica...

"...La comisión ha tenido en todo él (el Libro Tercero) un pensamiento dominante: facilitar el cumplimiento de los contratos: Por ese motivo ha entrado en pormenores que tal vez parecerán innecesarios; pero que prueban cuanto ha sido el empeño con que se ha procurado el bien. Las graves

¹¹ Ibid., p.p. 66.

innovaciones relativas a hipotecas, o concursos, a sociedad conyugal, arrendamientos y a censos, manifiestan el deseo que la comisión ha tenido de mejorar los sistemas actuales...»¹³.

Es en el Título Vigésimo Tercero del Libro Tercero del citado Código, donde por primera vez se institucionaliza el Registro Público de la Propiedad. El Reglamento respectivo fue expedido por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública el 28 de febrero de 1871.

Dicho título contenía cuatro capítulos: el primero de disposiciones generales y los cuatro restantes destinados a la normatividad relacionada con los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro, así como de la extinción de las inscripciones. Dentro de las reglas correspondientes se disponía que en toda población donde hubiere tribunal de primera instancia, se establecería un oficio denominado *Registro Público compuesto de cuatro secciones*:

1.- Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos.

2.- Registro de hipotecas

3.- Registro de arrendamientos

4.- Registro de sentencias

La sección de hipotecas se regía por lo dispuesto en el Capítulo Cuarto, Título Octavo, y el registro se hacía en el oficio a que correspondían por su ubicación los bienes de que se tratara. Si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el registro se hacía en todas ellas.

¹³ Sánchez Medel. Ramón. "De los Contratos Civiles". México. 1989, p.p. 470.

Ninguna inscripción podía efectuarse si no constaba que quien la pretendía era dueño de los bienes o tenía derecho para exigir el registro, además de que sólo podían inscribirse los títulos que constaban de escrituras públicas y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Los actos y contratos no producían efecto contra terceros, sino se hallaban inscritos en el oficio respectivo. La inscripción no era necesaria cuando el interés pecuniario no superaba los quinientos pesos.

Eran títulos sujetos a inscripción:

- Todos los contratos y actos entre vivos que transmitían o modificaban la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales.
- Los arrendamientos mayores de seis años.
- Los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales, después de la muerte del testador.
- Los títulos en que se constituían usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales u otras semejantes.
- Las capitulaciones matrimoniales y las que constituían dote, cuando se involucraba la propiedad de bienes raíces.
- Las sentencias que causaran ejecutoria referentes a bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

¹³ Rojina Villegas. Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo III, México, 1981, p.p. 759 y 760

- El nombramiento de representantes de un ausente y las sentencias que declaraban ausencia y presunción de muerte.

- Las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario.

- Las sentencias en que se decretara la restitución "in íntegram".

- Las sentencias en que se declarara quiebra.

El registro debía contener:

A) Los nombres, edades, domicilios y profesiones de los contratantes; las personas morales se designaban por el nombre oficial y las compañías por su razón social;

B) La fecha y naturaleza del acto, la autoridad o notario que lo autorizara, el día y la hora en que se presentara el título;

C) La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, su ubicación exacta, así como todas las circunstancias relativas a réditos, gravámenes, rentas, pensiones y términos que caracterizaran al acto.

Los Contratos registrados dentro de los quince días contados a partir de su fecha, producían efectos en relación a terceros desde la fecha del título respectivo. Aquéllos registrados fuera del plazo antedicho sólo producían su efecto desde la fecha de la inscripción.

Se extinguían las inscripciones en cuanto a tercero por cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona. Era total cancelación:

- 1.- Cuando se extinguía por completo el inmueble, objeto de la inscripción.
- 2.- Cuando se extinguía por completo el derecho inscrito.
- 3.- Cuando se declaraba la nulidad del título en cuya virtud se había hecho la inscripción.
- 4.- Cuando se declaraba la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales.

La cancelación parcial cabía cuando se reducía el inmueble o el derecho inscrito a favor del dueño de la finca.

Aunque el Código Civil de 1884 abrogó el de 1870 y rigió prácticamente en todo el país, introdujo reformas de escasa significación, además de que no se llegó a expedir un nuevo Reglamento del Registro Público. Entre las novedades se estableció que debían registrarse las sentencias o autos en que se ordenara la fijación de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervención o una expropiación. También podía pedirse y ordenarse la cancelación total de las inscripciones cuando fuera vendido judicialmente el inmueble que reportara un gravamen y cuando, tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hubieran transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción¹⁴.

¹⁴ Ibid., p.p. 760 y sgts. Cfr. Magallón Ibarra, op. cit., p.p. 658 y sgts.

1.5.3. El sistema de 1979.

Los dos principales sistemas registrales mexicanos, el primero desde 1871 hasta 1979, y el segundo a partir de ese mismo año a la fecha, han seguido los lineamientos generales de la legislación española en el sentido de que ambos adoptaron el efecto "declarativo" de la inscripción registral. En la dependencia de esta institución de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, nuestro sistema sigue al francés, aunque como el germánico protege al tercero adquirente de buena fe.

De conformidad con la legislación vigente, existen los siguientes Registros Públicos:

- "1.- Registro Público de la Propiedad Federal.
- 2.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio de los Estados.
- 3.- Registro Agrario Nacional.
- 4.- Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- 5.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal"¹⁵.

Tema del presente estudio, en el mes de enero de 1979 se reformaron todos los artículos relativos al Registro Público de la Propiedad en el

Código Civil del Distrito Federal y se substituyó nuestro sistema a base de libros seriados, secciones y asientos registrales, por un sistema de folios dispersos u hojas sueltas: folio real de inmuebles, folio real de muebles y folio de personas morales. Este cambio radical tuvo como sustento las reformas al Código del 18 de enero de 1952, que nunca fueron puestas en vigor. "En paralelo se inició el uso de computadoras que abarcó parcialmente la administración de los folios registrables"¹⁶.

El Reglamento de 1979 fue abrogado y substituido por el del 16 de abril de 1980, y posteriormente por el actual del 20 de julio de 1988. Aunque en capítulos siguientes se analizarán los puntos más importantes tanto del Código Civil como del Reglamento, cabe adelantar algunas generalidades.

El nuevo sistema sigue apegado a los mismos principios, pero ahora con algunas características derivadas del sistema francés. El Registro no está confiado a los tribunales judiciales, continúa siendo una dependencia administrativa. Subsiste la separación y la falta de correspondencia entre el Registro y el Catastro.

Aunque se adopte el nombre de "folio real", propio de los sistemas germánico y australiano, que atribuyen a la inscripción registral efectos sustantivos o constitutivos, en México sólo tiene efectos declarativos. "La razón es que los derechos reales, nacen se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes y aún en beneficio de terceros, en base a los acuerdos extrarregistrales. Los documentos que no se registren no producen efectos en perjuicio de tercero, pero son plenamente eficaces entre las partes y en beneficio de terceros"¹⁷.

¹⁶ Nieto Araíz, Héctor. "La Inscripción de las Limitaciones a la Propiedad en el Registro Público" en "Memoria del VI Congreso Nacional de Derecho Registral", Guanajuato, 1984, p. p. 97 y 98.

¹⁷ "Hacia el siglo XXI", pub. Del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, México, 1994, p.p. 12 y 13.

¹⁸ Sánchez Meda, op. cit. p p 471 y 472.

El Código Civil vigente ubica la materia del Registro Público dentro del Título Segundo de su Libro Cuarto, relativo a las Obligaciones. Divide su contenido en cinco capítulos:

I.- De su organización.

II.- Disposiciones comunes de los documentos registrables, incluyendo en ello la materia de la prelación; de quiénes pueden solicitar el registro y de la calificación registral; de la rectificación y extinción de los asientos.

III.- Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables; de los efectos de las anotaciones; de la inmatriculación y del sistema registral.

IV.- Del Registro de operaciones sobre bienes muebles.

V.- De las personas morales.

CAPITULO 2

NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO.

2.1. CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO.

2.2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

2.3. EFECTOS DE LA INSCRIPCION.

2.4. LIMITACIONES REGISTRALES

2.5. ACTOS INSCRIBIBLES

2.5.1. DE LA PROPIEDAD.

2.5.1.1. DOCUMENTOS CON ANTECEDENTES REGISTRALES.

2.5.1.2. DOCUMENTOS SIN ANTECEDENTES REGISTRALES

2.5.1.3. INMATRICULACION DE INMUEBLES SIN ANTECEDENTES

2.5.2. DE COMERCIO.

2.5.3. REQUISITOS DE VALIDEZ Y DE INSCRIPCION.

2.6. IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

2.6.1 PROPIEDAD Y SEGURIDAD JURIDICA.

2.6.2 RELACIONES DE LA FUNCION NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL CON EL DERECHO REGISTRAL

NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO

2.1. CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO.

Previamente a su interpretación técnico-jurídica, debe tomarse en consideración el significado literal de algunos términos registrales.

REGISTRAR.- "Anotar, señalar. Transcribir o extractar en los libros de un registro público las resoluciones de la autoridad o los actos jurídicos de los particulares"¹⁸.

REGISTRO.- "Libro, a manera de Índice, donde se apuntan datos"¹⁹.

INSCRIPCION.- "Anotación o asiento del gran libro de la deuda pública. Documento o título que expide el Estado"²⁰. "Toma de razón de algún registro, de documentos o declaraciones"²¹.

En términos jurídicos se distinguen tres acepciones de la palabra "registro": primero, como la nota, asiento o inscripción que se apunta en el folio respectivo; como el mismo folio donde se hace la anotación o asiento; o bien como el centro u oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos folios.

Tomando el vocablo en el último sentido y en forma genérica, el Registro Público es un organismo administrativo ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos y del obrar jurídico. "El Estado organiza una actividad destinada a dar publicidad a las

¹⁸ LEXIPEDIA. Tomo II, et. AL. Ohio, 1990, p. 980

¹⁹ Ibid., p. 980.

²⁰ DICCIONARIO LEXICO HISPANO. Tomo II, et. AL. México, 1983, p. 817

²¹ DICCIONARIO ENCICLOPEDICO OCEANO, et. AL. Bogotá, 1990, s/p

constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas, que ya de manera específica pueden referirse a bienes inmuebles, bienes muebles o actos de comercio”²².

En sentido estricto, “el Registro Público es una institución que tiene como principal función la de dar publicidad y seguridad jurídica a la propiedad y a todos los derechos reales en que recae”²³. “En un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad. La necesidad de esta última quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal, que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos”²⁴.

Para Borja Soriano²⁵ el Registro Público de la Propiedad es una institución que se ha establecido respondiendo a la necesidad de que quienes traten de adquirir el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, puedan enterarse de su estado jurídico; esto es, que puedan saber quién es el propietario y qué derechos reales pesan sobre el bien.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala que ésta es una institución mediante la cual el Gobierno de la Ciudad proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros (art. 1º). A ella está encomendada el desempeño de la función registral, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal (art. 2º).

El Registro Público de la Propiedad es, en suma, una institución administrativa establecida por el Estado, cuyas inscripciones tienen efectos

²² Sánchez Medat. Ramón. “De los Contratos Civiles”. México. 1989, p. 478.

²³ Contreras Vergara. Juana. “Registración de las Limitaciones de Derecho Público al Derecho de Propiedad” en “Memoria del VI Congreso Nacional de Derecho Registral”. Guanajuato. 1984, p. 210.

²⁴ Carral y de Teresa. Luis. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. México. 1989, p p. 215 y 216.

declarativos para dar publicidad a la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, principalmente.

²⁴ Borja Soriano. Manuel. "Los Sistemas de Registro Público", p. 12

2.2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales constituyen la base fundamental y la síntesis de ordenamiento jurídico registral.

1.- **Publicidad.** Es el principio por excelencia. Es la razón de ser de Registro, Consiste en permitir al público la consulta de las inscripciones que obren en los folios del Registro Público y los documentos relacionados con los mismo (artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal)

2.- **Inscripción.** Para que produzca efectos en perjuicio de tercero un determinado acto de enajenación, de gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público (arts. 2919 y 3007 del Código Civil del Distrito Federal).

Comenta Sanchez Medal²⁶ que se trata más bien del principio de oponibilidad, en el sentido de que los efectos del acto jurídico en cuestión no pueden perjudicar a terceros, a menos que se haya registrado como un asunto que atañe a la frustración de los contratos y a la relatividad de los mismos.

3.- **Especialidad.** Consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la exigencia de que en toda inscripción sobre inmuebles, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real (artículos 2912 y 3061 del Código Civil del Distrito Federal).

Por aplicación de este principio, "en el asiento debe aparecer con precisión: la finca, que es la base jurídica de la inscripción; el derecho, que es el

²⁶ Op. cit., p. 549.

contenido jurídico y económico de la misma, y, la persona que puede ejercer el derecho, es decir, el titular²⁷.

4.- **Fe pública registral.** "Da valor de prueba plena a las certificaciones y constancias del Registro, con la condición de que éstas sean exactas y respeten el principio de continuidad o tracto sucesivo. Es diferente de la buena fe registral, característica que se exige al tercero adquirente a título oneroso para ser protegido en su adquisición, aún cuando después de la inscripción se declare nulo el título del enajenante²⁸.

La legitimación que deriva de la fe pública registral radica en que, ante el Registro, la persona que tiene inscrito a su favor un determinado derecho real inmobiliario es quien puede transmitir o gravar ese derecho.

5.- **Consentimiento.** Para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; esto es, en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente (artículos 3030 y 3031 del Código Civil del Distrito Federal).

6.- **Tracto sucesivo.** Llamado también de tracto continuo, es un principio de sucesión de ordenación, por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes. Para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele, a fin de que haya una cadena ininterrumpida de inscripciones.

Este principio es consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana.

²⁷ Carral, op. cit., p.p. 244y 245

El tracto sucesivo "se lleva a cabo en el folio reservado a cada finca, concentrado en éste todos los asientos registrales, y sólo tiene como excepción la figura de la inmatriculación"²⁹.

7.- **Rogación.** Contenido en el artículo 3018 del Código Civil del Distrito Federal, indica que el registrador no puede registrar de oficio. Se requiere petición o instancia de la parte legítimamente interesada, del notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa.

8.- **Prioridad o prelación.** Unicamente se concibe por la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: por que se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible, vgr., dos ventas de una misma cosa (caso de impenetrabilidad o de preclusión registral); o que se trate de derechos en los que la coexistencia sí es posible, como dos hipotecas sobre una misma cosa, pero en orden diferente llamado "rango".

La prioridad de preferencia a la inscripción primera en tiempo, aquélla cuyo documento inscribible se presento antes para su registro"³⁰.

9.- **Legalidad o calificación.** Es la "función atribuida al personal del registro para dictaminar, no sólo si los documentos son susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contienen satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por la Ley (artículos 3005, 3021, 3042 y 3043 del Código civil del Distrito Federal). Con esta calificación, el registrador puede proceder a llevar a cabo la inscripción, suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla en caso de resultar insubsanable"³¹.

²⁸ Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo III, Mexico, 1981, p. 821

²⁹ Carral, op. cit., p. 246.

³⁰ Ibid., p p 247 y 248.

³¹ Sánchez Meda, op. cit., p. 491.

10.- **Tercero registral.** Al tenor del artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal, el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, aunque de la inscripción surja la nulidad, excepto cuando la causa de la misma resulte del propio registro. Esto no es aplicable a contratos gratuitos ni a contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley. De ello se deduce que las consecuencias de la nulidad de los actos jurídicos cuyos títulos han sido inscritos en el Registro afectan a las partes, pero no al tercero de buena fe y a título oneroso.

La disposición es válida para todos los derechos reales constituidos sobre los bienes por aquél que en el Registro aparezca como propietario, a efecto de que tales derechos no se invaliden cuando son adquiridos por terceros.

“Se entiende por TERCEROS para los efectos del Registro, a todos aquéllos que tengan constituidos o inscritos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de la inscripción. Sólo dichos terceros podrán invocar la falta de registro, cuando se les pretenda oponer un acto, contrato, resolución o documento que debiéndose registrar, no se hizo así, a efecto de que no les sea oponible ni los perjudique”³².

No es tercero el que ejecuta el acto o celebra el contrato sujeto a registro, ni aquél que conoce el acto o contrato aunque no estuviere inscrito. “Tampoco lo es su heredero, representante y sucesor universal”³³.

Abundando en el tema, por su importancia, se entiende por tercero registral no simplemente a cualquier persona que no haya intervenido por sí o por medio de representante en el acto jurídico inscrito, que es el caso de los acreedores quirografarios, sino que, además de lo anterior, haya adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el bien inmueble materia de la inscripción. Únicamente a esos terceros NO puede perjudicar el acto o título no inscrito. “El acreedor quirografario sólo tiene preferencia o un privilegio con respecto a

³² Rojina Villegas, op. cit., p. 822.

titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo (art. 2993 fracción IX del Código Civil del Distrito Federal), pero no con respecto a titulares anteriores, aunque todavía no estén inscritos³⁴.

³⁴ Borja Soriano, *op. cit.*, p.p. 12 y 13.

2.3. EFECTOS DE LA INSCRIPCION

Los efectos de la registraci3n varían segun el sistema que se adopte por las legislaciones. Sin embargo, la mayoría de ellas tienen como denominador comú el informar a toda persona que desee consultar el Registro Púlico, dejando a su disposici3n los libros con los asientos respectivos. Asimismo buscan luchar contra la clandestinidad, además de servir como un medio privilegiado de prueba.

Tratándose de declaraciones de voluntad, "la inscripci3n se impone como una condici3n de eficacia que puede ser sustantiva, constitutiva o bien simplemente declarativa, como ocurre en la legislaci3n mexicana"³⁵.

Técnicamente son tres los sistemas seguidos por los distintos derechos positivos para atribuir efectos a las inscripci3nes: sustantividad de la inscripci3n, sustantividad relativa o funcional y adjetividad de la inscripci3n.

a) "Sustantividad de la inscripci3n.- Se considera que el registro es un elemento esencial para la existencia de los actos jurílicos y derechos que conforme a la ley deben de ser registrados. Esto es el sistema seguido por el derecho alemán, en el que se formula la regla de que todo derecho no inscrito en el libro territorial, se reputa inexistente entre las partes y respecto de terceros.

b) Sustantividad relativa o funcional.- Basado en el C3digo Napole3nico y de carácter eminentemente declarativo, tal sistema es adoptado por el derecho mexicano. Para éste, el registro no es un elemento necesario para la existencia del acto jurílico. Los efectos de la inscripci3n s3lo se refieren a los terceros y no a las partes, pues entretanto no se registre el acto o derecho, no es oponible a dichos terceros. Entre las partes surte todos sus efectos el acto jurílico o el derecho que se constituye, transmite o modifica.

³⁵ Sánchez Medel, op. cit., p. 496. Cfr. Borja Soriano, op. cit., p. 14

c) Adjetividad de la inscripción.- El Registro tiene por objeto poner en conocimiento de la colectividad los gravámenes o derechos reales que afecten a los bienes inmuebles, así como todos los actos jurídicos que impliquen enajenación o transferencia de esos derechos. Los actos o derechos existen independientemente del registro, de manera que éste no es un elemento esencial para que surtan efectos entre las partes³⁶.

EFFECTOS DE LAS ANOTACIONES

En los términos del artículo 3008 del Código Civil del Distrito Federal, la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos. Los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero; una vez inscritos, el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe y a título oneroso (artículos 3007 y 3009 del Código Civil del Distrito Federal).

Son seis las clases de inscripciones que pueden hacerse en los folios del Registro:

1.- "Notas de presentación.- Se inscriben al margen izquierdo del folio y preparan o anuncian una inscripción principal que se practicará posteriormente. Tiene por objeto prevenir a los terceros de que está en trámite una inscripción principal.

2.- Inscripciones principales.- Pueden ser inscripciones de dominio o de posesión y se asientan en la primera parte central del folio. Son las inscripciones definitivas, por virtud de las cuales ya se tiene registrado el derecho de propiedad o el derecho real de que se trate. Las inscripciones de dominio o de posesión se asientan en la primera parte central del folio real de inmuebles (art. 24 del reglamento del Registro Público de la Propiedad) y las hipotecas,

³⁶ Roca Sastre, cit. Por Carral, op. cit., p.p. 219 y sgts

gravámenes y demás limitaciones de dominio en la segunda parte central del mismo folio (art. 25 del Reglamento del Registro Público). En cuanto a bienes muebles o personas morales, sólo se ocupa la parte central del respectivo folio (art. 70 y 72 del Reglamento del Registro Público y 3071 a 3074 del Código Civil del Distrito Federal).

3.- Anotaciones preventivas.- Su efecto principal es el de dar prioridad al primero que hizo la anotación, de un derecho o carga sobre un bien. Del mismo modo da preferencia para el cobro de un crédito hipotecario, sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. El objeto de la anotación preventiva es el de lograr, en un primer caso, una inscripción provisional mientras se decide lo conducente, cuando una inscripción haya sido denegada o suspendida, y en los demás casos señalados en el Código Civil (art. 3043). La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surte sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo (art. 3017 del Código Civil del Distrito Federal).

4.- Cancelaciones.- Son los asientos que se practican por resolución judicial o por voluntad de las partes (art. 3030 del Código Civil del Distrito Federal) y tienen por objeto hacer constar directa y expresamente que se extinguió y dejó de surtir sus efectos otra inscripción anterior. Este efecto extintivo respecto a una determinada inscripción principal de dominio o posesión, o de otro derecho real, también se produce automáticamente, sin necesidad de un asiento especial de cancelación, por la sola transmisión del dominio o posesión por su titular inscrito a favor de otra persona (art. 3030 in fine, del Código Civil del Distrito Federal). Este efecto extintivo también se produce automáticamente en relación a la inscripción preventiva, por el solo hecho de convertirse en principal (art. 3043 del Código Civil del Distrito Federal).

³⁰ Rojina Villegas, op. cit., p.p. 813 y sgts.

5.- Asientos de rectificación.- Se realizan cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, sea por un error material o por un error de concepto (art. 3023 del Código Civil del Distrito Federal). El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación y sólo podrá efectuarse con el consentimiento de todos los interesados o por resolución judicial (artículos 3026 y 3027 del Código Civil del Distrito Federal).

6.- Inscripciones en folio auxiliares.- En ellas se incluyen las capitulaciones matrimoniales, las referentes a sucesiones testamentarias o intestamentarias y las sentencias de interdicción, de quiebras o de concurso de acreedores³⁷.

³⁷ Sánchez Medel, op. cit., p.p. 492 y sgts. Vid. Idem Rojina Villegas, op. cit., p.p. 823 y 824

2.4. LIMITACIONES REGISTRALES.

De conformidad con el artículo 27 Constitucional, párrafo primero. "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada..." Según el mismo artículo, párrafo tercero, "...La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

Dichos términos indican que, "contrariamente al tratamiento individualista otorgado a la propiedad en la antigüedad, nuestra Constitución vigente la considera como un derecho sujeto a limitaciones por ser una realidad social en la que el interés de la colectividad debe prevalecer sobre el particular"³⁸.

En ese sentido se expresa la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. (art. 6): "La determinación de los usos y destinos de tierras, aguas y bosques es inherente a la función social del derecho de propiedad, de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, con la Ley General de Asentamientos Humanos y con el Código Civil". Este último, en su artículo 830, señala que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Las limitaciones que el Derecho Público impone, derivan básicamente de la autoridad federal, estatal y municipal (federal y local, tratándose del D.F.). en las ramas de Derecho Administrativo, Constitucional, Penal, Procesal, del Trabajo, Agrario, Fiscal e Internacional Público. No todos estos actos limitativos tienen alcance o efecto registrales. "Aquéllos que los tienen y que a continuación se especifican, pueden cancelar, modificar o limitar el derecho de propiedad, o

bien hacer constar registralmente la existencia de cargas o gravámenes, produciendo desde luego efectos contra terceros³⁹.

CANCELATORIOS

a) La expropiación (art. 27 Constitucional, párrafo segundo) en caso de ocupación total de los derechos de dominio. Al inscribirse el decreto expropiatorio en el Registro Público de la Propiedad, se cancelará el asiento respectivo del particular.

b) Cancelación por adjudicación de bienes del deudor en remate como consecuencia de laudos emitidos por las Juntas de Conciliación y Arbitraje (art. 968 de la Ley Federal del Trabajo).

c) Cancelación por resoluciones de dotación, restitución de tierras o creación de nuevos centros de población (arts. 212 y 219 de la Ley de la Reforma Agraria y artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos).

MODIFICATORIOS

a) La expropiación, al suscribirse una ocupación parcial. Esto no repercute en una cancelación del asiento principal, sino que únicamente modifica las condiciones del mismo.

b) Los derechos de propiedad que son materia de declaraciones. La Ley General de Asentamientos Humanos (arts. 44 y 45) obliga a que todos los actos,

³⁸ Nieto Araiz, Héctor, "La Inscripción de las Limitaciones a la Propiedad en el Registro Público", en "Memoria del VI Congreso...", op. cit., p.p. 66 y 67.

³⁹ Vid. Contreras Reyes, Máximo, "Registación de las Limitaciones de Derecho Público al Derecho de Propiedad y de Bienes de Dominio Público o Domaniales" y Contreras Vergara, Juana, "Registación de las Limitaciones de Derecho Público al Derecho de Propiedad", en "Memoria...", op. cit., p. 175.

convenios y contratos relativos a la propiedad, contengan las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaratorias correspondientes. Serán nulos los actos que contravengan las declaraciones de provisiones, usos, reservas y destinos inscritas en el Registro Público de la Propiedad, provenientes de los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal y Municipal.

c) La inscripción de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y apertura de calles (arts. 70 a 74 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal).

d) La cesión y donación de áreas al gobierno del D.F., por parte de dueño de un fraccionamiento (art. 42, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal).

LIMITATORIOS

a) La expropiación, cuando la inscripción se refiere a la ocupación temporal de los derechos de dominio.

b) La adquisición del dominio de tierras por los extranjeros, con la limitación señalada en el primer párrafo de la fracción I artículo 27 Constitucional.

c) Las anotaciones preventivas solicitadas por las autoridades agrarias, con motivo de los procedimientos de dotación de tierras o creación de nuevos centros de población (art. 275 Ley de la Reforma Agraria).

d) La adquisición de terrenos por las sociedades mercantiles por acciones, sujetas a los límites establecidos en la fracción IV del artículo 27 de la Constitución.

e) El cierre de registro, como consecuencia del cumplimiento de los autos que conceden las suspensiones, provisional y definitiva, y de resoluciones en materia de Amparo (art. 3043, fracción VIII del Código Civil).

f) El cierre de registro ordenado por la autoridad judicial como consecuencia de un procedimiento donde el orden público o el interés social aparezcan afectados.

ACTOS QUE IMPONEN CARGAS O GRAVAMENES A LA PROPIEDAD

a) El embargo practicado por los fiscos, federal y local, mientras no se adjudiquen por remate. En este caso y los siguientes, el adquirente deberá reconocer expresamente dicho gravamen o carga; de no ser así, no se inscribirá su derecho.

b) Embargos practicados por la Juntas de Conciliación y Arbitraje, en tanto no se adjudiquen los bienes por remate.

c) Las garantías exigidas por el Gobierno del Distrito Federal a las Fraccionadores respecto de servicios y obras que quedaren por concluir con motivo de los fraccionamientos (art. 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal).

d) La limitación para edificar en los terrenos situados a los largo de las carreteras federal.

2.5. ACTOS INSCRIBIBLES

2.5.1. DE PROPIEDAD

En nuestro sistema registral no existe la inscripción abstracta de dominio y de los demás derechos reales, ya que el objeto de la inscripción no es tanto la relación jurídica en sí misma, como el acto jurídico que la produce. El Registro no expresa directamente que tal finca o tal derecho pertenece a una persona determinada, sino que informa que una titularidad se ha producido en virtud de algún acto o contrato. "Este acto o ese contrato es el único que tiene acceso al Registro Público de la Propiedad"⁴⁰.

"En términos generales, compete al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, todo lo relacionado con la inscripción de los títulos de dominio, posesión originaria y derechos reales inmuebles; la constitución del patrimonio familiar; la nacionalización de bienes inmuebles; el decreto de expropiación, y; los planes mencionados en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal⁴¹. Asimismo, se inscriben algunas operaciones sobre bienes muebles y la constitución o disolución de personas morales no mercantiles.

⁴⁰ A. Cossio y Corral, cit. por Sánchez Medel, op. p. 497.

2.5.1.1. DOCUMENTOS CON ANTECEDENTES REGISTRALES

De acuerdo con el criterio anteriormente expuesto y con el principio de tracto sucesivo, en nuestro sistema registral se inscriben sólo TÍTULOS, bajo un punto de vista formal y un punto de vista material. Los primeros están contenidos en el art. 3005 del Código Civil del Distrito Federal:

- I.- Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II.- Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- III.- Documentos privados con la constancia de un notario, registrador, corredor público o juez competente.

Desde el punto de vista material o en razón de su contenido, se registran los títulos mencionados en los artículos 3042, 3043, 3069 y 3071 del mismo Código.

ANOTACIONES PRINCIPALES (art. 3042):

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

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y en los que haya anticipos de rentas por más de tres años.

⁴³ Nieto Araiz, op. cit., p. 98.

ANOTACIONES PREVENTIVAS (art. 3043).

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos.

II.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos.

V.- Los títulos cuya inscripción haya sido denegada o suspendida.

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal, y declaración de limitaciones de dominio de bienes inmuebles.

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público.

BIENES MUEBLES (art. 3069)

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2310.

II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, lo que se refiere el artículo 2312.

III.- Los contratos de prenda mencionados en el artículo 2859.

PERSONAS MORALES (artículo 3071).

Aunque no se trata propiamente de actos de dominio, posesión o derechos reales, en el Registro se inscribirán:

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas.

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

2.5.1.2. DOCUMENTOS SIN ANTECEDENTES REGISTRALES.

El principio de tracto sucesivo o de tracto continuo, por virtud del cual para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente⁴², tiene como excepción los bienes inmuebles que por no estar inscritos antes en el Registro Público, carecen de antecedentes registrales.

Subsiste la confusión de identificar dos tipos de inmuebles: aquéllos que carecen de todo antecedente registral y los que no han sido anotados en el "folio real" que para cada finca establece el nuevo sistema registral. "Los bienes raíces que a partir de enero de 1979 hasta la fecha no hayan tenido una operación traslativa de propiedad o de otros derechos reales, continuarán sin anotación, pero sus respectivos asientos registrales seguirán anotados en los libros que en el sistema anterior se inscribieron, en espera de alguna operación futura de traslación de dominio o de otro derecho real"⁴³.

Para poder incorporar un inmueble sin antecedentes al sistema registral, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito (artículo 3046 C.C.). El Director dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes y, si procede, emitirá el certificado de no inscripción, señalando que el inmueble carece de antecedentes desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado, que no está afecto al régimen de propiedad comunal, que no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Gobierno del Distrito Federal y el uso del suelo autorizado (artículos 109 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

2.5.1.3. INMATRICULACION DE INMUEBLES SIN ANTECEDENTES

⁴² Vid. Supra 2.2. "Los principios registrales"

La inscripción de la propiedad o de la posesión de un inmueble en el Registro Público que carece de antecedentes registrales, se denomina "INMATRICULACIÓN". No es, sin embargo, la posesión aislada lo que se inscribe, sino la situación jurídica derivada de una posesión en vía de convertirse en propiedad, a semejanza de la "acción publiciana" del Derecho Romano, en la cual se consideraba al poseedor como propietario cuando aún se hallaba en camino de convertirse en dueño por medio de la "usucapión"⁴⁴.

La inmatriculación podrá obtenerse mediante resolución judicial o administrativa, una vez cubierto el requisito de certificación de no antecedentes emitido por el Registro Público.

RESOLUCIÓN JUDICIAL (artículos 3047, 3048 y 3049).- Se obtiene por las vías siguientes:

a) **Mediante información de dominio.**- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o éste sea defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción, rindiendo la información respectiva. El Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario y tal declaración será inscrita en el Registro.

b) **Mediante información posesoria.**- Quien tenga una posesión de buena fe, apta para prescribirla, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente. El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta

⁴³ Sánchez Medel, op. cit., p. 475.

⁴⁴ *Ibid.*, p. 475

para producir la prescripción. al concluir el plazo de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción.

Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el Juez competente. Informado por el Juez, el Director del Registro deberá suspender la inscripción. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el procedimiento de oposición, éste quedará sin efecto

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA (ARTÍCULOS 3046, 3050, 3051, 3052, 3053 Y 3054).- Corresponderá resolverla al Director del registro en los casos que a continuación se exponen:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio federal o local un inmueble.
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble o título expedido con base en ese decreto.
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, si se satisfacen los siguientes requisitos: acreditar la propiedad fehacientemente; acreditar que el título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o exhibir los títulos de sus causantes con dicha antigüedad; manifestar bajo protesta de decir verdad si se está poseyendo el predio o el nombre del poseedor, y; acompañar las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble.
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva.

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble.

DISPOSICIONES COMUNES (artículos 3055, 3056, 3057 y 3058 del C.C.).- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, podrá ocurrir ante el Director del Registro para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, si la posesión es de buena fe y han transcurrido cinco años. La inscripción no podrá modificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro. No se efectuarán las inscripciones que violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios.

Debe destacarse que la inmatriculación de una finca por resolución judicial tiene lugar solamente cuando se trata de la posesión de un inmueble convertida en propiedad por haberse consumado la usucapión en curso. En cambio, la resolución administrativa del Registro Público incluye tanto los dos mencionados casos de inmatriculación judicial como la "incorporación" o "desincorporación" de un bien de dominio público (artículo 3046, incisos a y b) y también otros casos en los que las facultades del Registro son más amplias que las de la autoridad judicial.

"La razón de lo anterior radica en que si se trata de un título que ampara la propiedad de su titular sobre un determinado inmueble, es sólo el Registro Público y no la autoridad judicial quien analiza si el título en cuestión es fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad"⁴⁵.

⁴⁵ Magallón, op. cit., p.p 672 y sgts. Vid Idem. Sánchez Medal, op. cit., p 476.

2.5.2. DE COMERCIO

El Registro Público de Comercio es la institución mediante la cual, el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas (artículos 1º del Reglamento del Registro Público de Comercio).

Los efectos de la inscripción en el Registro Público de Comercio se resumen en el artículo 2º de la Ley General de Sociedades Mercantiles: Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro, tienen personalidad jurídica distinta de la de los socios y no podrán ser declaradas nulas, salvo cuando tengan un objeto ilícito.

Sin embargo, "como un paralelismo de la protección hacia terceros brindada por el Registro de la Propiedad, las sociedades no inscritas en el Registro de Comercio que se ostentan como tales frente a dichos terceros, tendrán personalidad jurídica y sus representantes responderán solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, de todos los actos jurídicos que realicen".⁴⁶

Desde el punto de vista formal, son documentos inscribibles:

I.- Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas y otros documentos auténticos.

II.- Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente.

⁴⁶ Soto Álvarez, Clemente. "Prontuario de Derecho Mercantil". Mexico, 1987, p.p 211 y 212

III.- Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine (artículo 29 del Registro Público de Comercio).

En razón de su contenido o punto de vista material:

LIBRO PRIMERO

I.- Matrícula de comerciantes individuales.

II.- El programa de las sociedades anónimas por suscripción pública, sobre el proyecto de los estatutos.

III.- Constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles.

IV.- Nombramiento de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas.

V.- Poderes generales para actos de administración y dominio y para otorgar o suscribir títulos de créditos.

VI.- Buques y aeronaves.

VII.- Títulos acreditativos de propiedad industrial, así como de fincas incluidas en el haber de la empresa, previamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad (artículo 31 del Reglamento Público de Comercio y 92 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

LIBRO SEGUNDO

I.- Emisión de obligaciones.

II.- Hipotecas industriales.

III.- Hipotecas de buques o aeronaves.

IV.- Créditos de habilitación y avío o refaccionarios.

V.- Fianzas y contrafianzas.

VI.- Contratos de comisión mercantil.

VII.- Los demás o contratos inscribibles que no estén destinados a otro libro mercantil (artículo 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio).

LIBRO TERCERO

I.- Declaraciones de quiebra o de ésta de suspensión de pagos.

II.- Embargos, sentencias y providencias judiciales (artículo 33 del Reglamento del Registro Público de Comercio).

2.5.3. REQUISITOS DE VALIDEZ Y DE INSCRIPCIÓN

El Código Civil para el Distrito Federal, señala en su artículo 3007 que los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero. Esto significa que sólo tendrá efectos entre quienes los otorguen.

En este punto debe distinguirse la nulidad por inobservancia de las formalidades, de la inoponibilidad por falta de registro. En el primer caso, el acto jurídico está viciado y no surte efectos entre las partes ni en perjuicio de terceros. Pero la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad (o del Comercio) no afecta la validez de los actos o derechos que conforme a la ley deben registrarse.

Las formalidades de validez siempre se refieren a un elemento formal en los actos jurídicos o contratos, así como en la constitución de ciertos derechos, y permiten establecer una distinción entre actos consensuales y formales. Para los primeros, basta que la voluntad se exprese en forma verbal o que exista el consentimiento tácito; para los actos formales, se requiere que la voluntad se exprese siempre por escrito, en documento público o privado, con una serie de requisitos tales como indicar el lugar, fecha, identificación de las partes, su capacidad jurídica, etc.

Ese elemento influye en la validez del acto jurídico, cuya inobservancia origina la nulidad relativa. La formalidad del registro, en cambio, parte del supuesto de que se han cumplido los requisitos de validez, de tal manera que el registrador inscribe el título, pero debe cancelarlo cuando se declare nulo (artículos 3010 y 3033 del C.C.)

Los artículos 3010, 3032 y 3036 del mismo Código, precisan los alcances de la inscripción, en cuanto a que la misma no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. No es función del Registro Público de la Propiedad, ni del de Comercio, convalidar actos nulos. "Evidentemente tales

negocios jurídicos podrán ser impugnados conforme a las reglas de nulidad, lo que traerá consigo la cancelación de la partida de registro correspondiente, al presumir extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere⁴⁷.

⁴⁷ Rojina Villegas, op cit , p.p 799 y 800

2.6. IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

En todo el país, pero principalmente en el Distrito Federal por su dimensión territorial y la densidad de población, existe la necesidad de planear acciones que solucionen las carencias de la población urbana y garanticen las condiciones mínimas de bienestar social. "Para lograr un control efectivo y permanente de la propiedad inmueble que evite en forma definitiva las invasiones de predios, los asentamientos irregulares y el agotamiento de los suelos reservados a usos forestales y agropecuarios, es imperiosa la necesidad de integración y actualización de la información relativa a los bienes inmuebles de propiedad privada y de dominio público"⁴⁸.

En la solución de esta problemática, que implica abatir la carencia de habitación, zonas verdes y servicios públicos, el crecimiento de asentamientos humanos, así como evitar la ocupación y uso indebido por los particulares de los bienes que pertenecen al Estado, para las autoridades del Distrito Federal resulta elemental saber cuál es el estado de la propiedad inmueble y de la reserva territorial que le corresponde. A ese respecto, atendiendo a las características tanto por lo que se refiere a la publicidad como por su regulación legal, el Registro Público Inmobiliario tiene vital importancia para la vida jurídica, social, económica y política de la entidad. Su relevancia se manifiesta tomando en cuenta que es el mejor camino para proporcionar una información fidedigna sobre la propiedad inmueble.

"La intervención de esta institución es significativa también, dado que la inscripción tanto del Plan Director de Desarrollo como los que de él emanan, facilita a las autoridades y a los particulares conocer el uso y destino que puede

⁴⁸ Soto Mora, Enrique. "La Comisión del Programa de Inventario de la Propiedad Inmueble del Departamento del Distrito Federal, como Instrumento Regulador y de Control de Asentamientos Humanos" en "Memoria...", op. cit., p.p. 326 y 327.

darse a un inmueble, y con ello encauzar racionalmente el desarrollo y los asentamientos urbanos futuros”⁴⁹.

El Registro Público de la Propiedad es custodio de información valiosa para la planeación por su estrecho contacto con la realidad inmobiliaria y el volumen de tráfico le otorga una visión del fenómeno urbano de que carecen otros entes gubernamentales.

Pero en el futuro debe avanzarse un paso más. A la orientación estática tradicional que ha tenido la institución registral, “el legislador debe agregar una intervención más profunda y directa del Registro en la elaboración de los Planes de Desarrollo, en las determinaciones del Gobierno de la Ciudad sobre los destinos, usos y reservas de los predios del territorio, además de la regularización de la tenencia de la tierra. Ello colaboraría a resolver el desorden urbano que genera innumerables conflictos de toda índole, con sus naturales repercusiones en lo político, lo jurídico y lo administrativo”⁵⁰.

⁴⁹ Nieto Araiz, op. cit., p.p. 90 y sgts.

2.6.1. PROPIEDAD Y SEGURIDAD JURIDICA

Esencial para el estudio del Registro Público de la Propiedad es un somero análisis sobre el derecho de propiedad, columna vertebral que estructura todo el sistema jurídico al que están sujetos las cosas a los bienes.

Es herencia del Derecho Romano la concepción de la propiedad como una suma de facultades: usar, disfrutar, abusar, poseer, disponer y vindicar. El Código Civil Napoleónico la define como el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o los reglamentos.

En relación con este tema, se ha establecido una diferencia entre el derecho a la propiedad y un derecho de propiedad. "Por el primero se entiende la facultad amplia y general de aplicar nuestra actividad de aprobación de algo que nos asegure el sustento; y por derecho de propiedad, la creación y actualización de tal o cual cosa u objeto"⁵¹.

La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que ésta produce y sobre lo que se le incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos. Subjetivamente, es una facultad jurídica de aprovechamiento y disposición; satisface una necesidad de carácter primordialmente económico, reglamentado para mantener el orden social dentro de la satisfacción de los intereses individuales, a través de las normas que forman el derecho objetivo.

⁵⁰ Soto Mora, op. cit., p.p. 330 y 331.

⁵¹ Contreras Vergara, op. cit., p.p. 171 y 172. Cfr. Nieto Araiz, op. cit., p. 43

Desde el punto de vista objetivo, "el derecho de propiedad es el conjunto de normas que permiten la constitución, el funcionamiento, la transformación, la transmisión y la extinción de la facultad jurídica"⁵².

En opinión del autor De Pina⁵³, la propiedad es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros.

No ofrece el Código Civil del Distrito Federal una definición y se limita a enunciar: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (artículo 830).

Independientemente de su definición, la propiedad es obra de la ley civil. Antes de que existiera un régimen legal, el hombre usaba su fuerza para defender y conservar sus bienes. Por ello fue necesario regular la explotación del suelo, uno de los renglones más importantes en el régimen de propiedad, mediante una base jurídica eficaz que permitiera vincular las acciones y los intereses tanto de la sociedad como de los particulares. La participación del Registro Público de la Propiedad en esta tarea es determinante, por ser el depositario e informador sobre el empleo y destino de áreas, "no sólo para uso de los particulares, sino también de los diversos organismos oficiales encargados del fomento de vivienda, de la regularización de la tenencia de la tierra, etc."⁵⁴.

Así, para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos o, lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario el régimen de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica. "La seguridad jurídica de que son válidas las operaciones de adquisición, de dominio y constitución de gravámenes y demás derechos reales, dependen de la publicidad

⁵² Hernández Lozano, Ma. Angélica. "El Derecho de Superficie y el Registro", en "Memoria...", op. cit., p.p. 383 y 384.

⁵³ De Pina, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", México, 1974, p. 378

que ofrece el Registro, de tal manera que el adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz puede fiarse de lo que aparece como verdad en las instituciones registrales"⁵⁵.

Es objetivo el Derecho Registral Inmobiliario es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de bienes raíces. "Esta finalidad la logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro. Y así como en su momento el Registro Civil reivindicó la labor publicitaria sobre el estado de las personas, que había permanecido en manos de la Iglesia, el Registro Público de la Propiedad da ahora publicidad al estado de los bienes inmuebles"⁵⁶.

⁵⁴ Nieto Araiz, op. cit., p p 84 y sgts.

⁵⁵ Sánchez Medal, op. cit., p. 481.

⁵⁶ Carral y de Teresa, op. cit., p. 219.

2.6.2. RELACIONES DE LA FUNCION NOTARIAL Y EL DERECHO CIVIL CON EL DERECHO REGISTRAL.

Estas tres ramas del Derecho se encuentran íntimamente vinculadas, aunque por distintas causas y en diversa forma.

El Derecho Civil, rama sustantiva de derecho privado, regula el nacimiento de los derechos subjetivos y considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos. El Derecho Notarial, es adjetivo, da al Civil la forma de ser, así como la forma de valer; no estudia el acto jurídico (contenido), sino sólo el instrumento público que es el que contiene.

También el Derecho Registral apoya al Civil, en el sentido de que hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos o ciertas situaciones cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica. En esta finalidad coincide con la rama notarial.

El notario necesita tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público para que el acto que autorice sea perfecto. Por su parte, el registrador tiene la facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notarial cuando éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción.

No siendo constitutivo nuestro sistema registral, el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extrarregistralmente y ante Notario. "Ya nacido y precisado, ese derecho va en forma de testimonio de escritura al Registro Público, para ahí recibir la publicidad que la ley Civil exige del acto"⁵⁷.

⁵⁷ Ibid., p. 209

CAPITULO 3

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. FUNDAMENTO LEGAL.

3.2. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN.

3.2.1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

3.2.2. EL REGISTRO DEL COMERCIO.

3.3. SISTEMAS REGISTRALES.

3.3.1. DEFINICION Y CLASIFICACION.

3.3.2. USOS Y DIFERENCIAS.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

3.1. FUNDAMENTO LEGAL

El fundamento legal de la existencia de la institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se encuentra en varios cuerpos legales, el principal de ellos, nuestra Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, que en su artículo 121 establece:

“En cada Estado de la Federación se dará fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos...”.

El mismo artículo, en sus fracciones I y II, señala que “...Las leyes de un Estado sólo tendrán efectos en su propio territorio...”, en tanto que los bienes muebles e inmuebles “...se registrarán por la ley del lugar de su ubicación”.

El Código Civil vigente en el Distrito Federal contiene las disposiciones acerca del Registro Público de la Propiedad en el Título Segundo, Tercera Parte del Libro Cuarto. Ahí se establece lo relacionado con el sistema de organización, las disposiciones comunes de los documentos registrales, el registro de la propiedad inmueble y los títulos inscribibles y anotables, el registro de operaciones sobre bienes muebles y de personas morales, temas ya expuestos en páginas precedentes.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, del 5 de agosto de 1988, el Código Civil delega algunos aspectos referentes al funcionamiento de la institución, como el número de secciones en que se divide, los requisitos para ser Director de la misma y sus funciones, los requisitos y funciones de los registradores auxiliares, la forma en que se estructuran los folios real, de personas morales y auxiliar, la manera como se lleva a cabo el procedimiento registral, etc.

Otros aspectos normativos se encuentran en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 7 de febrero de 1996 y su Reglamento del 4 de junio de 1997, así como el *Reglamento Interior del Distrito Federal*,

Por lo que se refiere al ámbito Mercantil es el Capítulo II del Título Segundo, Libro Primero, del Código de Comercio del 4 de junio de 1987 (reformado en 1996) el que contiene las disposiciones principales sobre el Registro Público de Comercio mismas que se amplían y que se especifican en el Reglamento del Registro Público del Comercio del 22 de enero de 1979. En dicho Reglamento se establecen las funciones de los encargados del Registro y de los procedimientos específicos de registración. La Ley General de Sociedades Mercantiles del 28 de diciembre de 1933, con las reformas de 1982 y 1992, contiene la normatividad relativa al registro de las personas morales de carácter mercantil.

Además de las circulares internas de ambas Instituciones, existe la Jurisprudencia y ejecutorias cuyas tesis más significativas se exponen a continuación:

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD:

Octava Epoca

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV-Julio

REGISTRO PUBLICO. CANCELACION DE INSCRIPCIONES EN EL. Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público debe oírse a la persona a cuyo beneficio se hizo el registro, porque las prevenciones del artículo 14 constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 300/90. Terrenos y Construcciones de Puebla, S.A. 18 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 155/89. Transportes Unidos de la Malintzi, Sociedad Anónima de Capital Variable. 29 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnolde Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Véase: Apéndice de Jurisprudencia 1917-1985. Cuarta Parte, Tesis 253, Pág. 71

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 344

Página: 231

REGISTRO PUBLICO, CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL. La buena fe registral 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 resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o *contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público.* Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

Sexta Epoca:

Amparo directo 3735/54. Miguel Capistrán, suc. de. 10 de noviembre de 1955. Cinco votos.

Amparo directo 5169/55. Guillermo Francisco Macías. 15 de octubre de 1956. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 613/57. Juan Martínez Zapata. 28 de julio de 1958. Cinco votos.

Amparo directo 4524/59. Andrés Silva Cortázar. 26 de octubre de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 5696/59. Benjamín Montaña Pérez. 9 de marzo de 1961. Cinco votos.

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXV, Cuarta Parte

Página: 266

TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE. (INTERPRETACION DEL ARTICULO 3007 DEL CODIGO CIVIL). Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asientos del registro no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron había, a su vez, adquirido de quien tenía el legítimo derecho; dado que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evitar la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace mas seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el Registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge, así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción ultima debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta

de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas (artículos 2009 del Código Civil). Como se advierte, de acuerdo con el artículo 3007 del mismo Código, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo, tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a ley prohibitiva o al interés público.

Amparo directo 6024/58. Dionisio Díaz Rivera. 23 de julio de 1959. 5 votos. Ponente: José Castro Estrada.

Tesis relacionada con jurisprudencia 254/85

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXVII

Página: 907

TERCEROS CAUSAHABIENTES DE QUIEN NO ES LEGITIMO PROPIETARIO.

Los terceros que hayan adquirido de la persona que indebidamente aparecía como dueña en los asientos del registro, no pueden alegar buena fe si no hay sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron había a su vez adquirido de quien tenía legítimo derecho.

Amparo Directo 3325/54. Miguel de la C. Escamilla. 14 de marzo de 1956. Unanimidad de cinco votos, en su parte resolutive, y mayoría de cuatro votos en su parte considerativa. Disidente: Gabriel García Rojas. Relator: Mariano Ramírez Vázquez.

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXIX

Página: 461

REGISTRO PUBLICO. CARECE EN PRINCIPIO DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO. La carencia de inscripción en el registro de una escritura de compraventa, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el registro público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compraventa es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el registro público.

Amparo directo 1452/56. Fernando Meléndez. 10 de agosto de 1956. Unanimidad de cinco votos.

Ponente: Gabriel Garcia Rojas.

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXVI, Cuarta Parte

Página: 31

REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE. Es cierto que los derechos del tercero que adquiere la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, si no de la fe pública registral y de estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente en buena fe del

inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible, además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble esta inscrito a nombre de su vendedor, si no que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.

Volumen XXVIII, Cuarta Parte, pág. 274. Amparo directo 2595/59. Rodolfo Moguel Ferrera. 9 de octubre de 1959. 5 votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Volumen XCIV, Cuarta Parte, pág. 142. Amparo directo 558/58. Francisco Serrano Solís y coags. 21 abril de 1960. 5 votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Volumen CV, Cuarta Parte, pág. 51. Amparo directo 8592/60. Lauro Marañón Cruz. 8 de noviembre de 1965. 5 votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Volumen CV, Cuarta Parte, pág. 57. Amparo directo 8042/63. Eufrasia Rodríguez de Ibarra. 28 de marzo de 1966. Mayoría de 4 votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

JURISPRUDENCIA 255. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PÚBLICO. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Sexta Epoca, cuarta parte, Vol. XV, Pág. 263, Vol. 15, pág. 275, Vol. XIX, pág. 215, Vol. XLIII, pág. 78, Vol. XLV, pág. 87, Informe 1985, Tercera Sala.

FINALIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. El Código Civil para en Distrito y Territorio Federales acepta la convención como un medio de adquirir la propiedad; también acepta que hay transferencia de la propiedad por el mero consentimiento entre las partes, si se trata de cosas cierta y determinadas de acuerdo con el artículo 2014. El artículo 3002 del mismo ordenamiento señala los títulos que deben inscribirse en el registro Público de la Propiedad; y, por último,

el artículo siguiente fija la sanción para cuando no se registren los documentos respectivos. En consecuencia, el invocado Código Civil tiene muy en cuenta los intereses de terceros e impone la publicidad de ciertos actos cuya causa puede ser útil a todos, sea por que algunos actos son eficaces para todo el mundo o para personas determinadas que a caso tengan carácter de terceros. Así, la publicidad facilita el crédito, hace visibles las mutaciones más importantes de los patrimonios y toma norma de valor de los inmuebles. Con la publicidad puede establecerse a la vez un criterio para discriminar la buena de la mala fe de quien adquiera derechos sobre un inmueble ajeno y se aspira, asimismo a evitar el peligro de gravámenes ocultos sobre inmuebles.

Quinta Epoca: Suplemento 1956, pág. 415, Informes 1985, Tercera Sala.

LOS DISPOSITIVOS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SON DE INTERESES PUBLICOS. Los dispositivos que reglamentan en el Registro Público de la Propiedad son de interes público pues los alcances de ese interés general estriban en darle publicida, con acceso para todos, a los actos o documentos que ahí se inscriban; esto es, cuando el registro vela por un interés general es acusa de la publicidad que proporciona para las relaciones jurídicas, pero la publicidad se logra a través de cualquiera de los libros existentes en el Registro, relacionado con una misma inscripción.

Quinta Epoca, T. CXXVI, pág. 531, Informe 1985, Tercera Sala.

LAS CERTIFICACIONES DEL REGISTRO PUBLICO NO DEMUESTRAN LA PROPIEDAD. Las certificaciones del Registro Público de la Propiedad no son aptas para demostrar la propiedad de un inmueble; únicamente prueban la existencia de la inscripción en los libros del Registro y no la del contrato u otro acto jurídico, porque la comprobación de estos se logra con el testimonio de la escritura respectiva, o con el documento privado en que se extendió.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. B, Pág. 115, Informe 1985, Tercera sala.

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL. Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del Registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de algún contrato respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabiente, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En caso, tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXVIII, Pág. 280, Informe 1985, Tercera Sala.

REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.

JURISPRUDENCIA 282. SOCIEDADES. Aunque las sociedades hayan quedado disueltas, sino se ha llevado a cabo la liquidación de los bienes sociales, aquellas subsistentes respecto de terceros para todos los efectos legales.

Quinta Epoca: T. XII, Pág. 865, T. XXIII, Pág. 839, T. XXV, Pág. 866, T. XXVI, Pág. 1547, T. XL, Pág. 3880, Informe 1985, Tercera Sala.

TESIS RELACIONADAS

INSCRIPCION DE LOS BIENES DE LAS SOCIEDADES EXTRANJERAS EN EL REGISTRO. Admitida la existencia jurídica de una sociedad extranjera, si inscribió a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, conforme a la ley común en el lugar de ubicación, determinados predios rústicos, esa inscripción produjo efectos contra terceros, por referirse al registro de documentos sobre bienes inmuebles, pues así expresamente lo dispone el artículo 26 del Código de Comercio. Además, al reconocimiento de los efectos del Registro de los documentos que se refieren a inmuebles, obliga la buena fe, en lo que atañe a la existencia de su dueño cierto y conocido, con independencia de cualquier cuestión referente a la capacidad y solvencia como comerciante de la sociedad.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. VII, Pág. 302 Informe 1985, Tercera Sala.

JURISPRUDENCIA 216. Para que haya obligación de registrar los poderes otorgados por una sociedad mercantil, es condición indispensable que dichos poderes sean generales, y no deben considerarse generales los que se refieren a un negocio especial o a varios, específicamente designados sino los que se dan para gestionar todos los de un ramo determinado.

Quinta Epoca, T. XVIII, Pág. 930, T. XXVI, Pág. 139, T. XXVII, Pág. 1424, T. XXVII, Pág. 2789, T. XXVII, Pág. 2789, Informe 1985, Pleno.

TESIS RELACIONADA

REGISTRO DE LOS PODERES. Los poderes que deben de ser registrados para que surtan efectos jurídicos, son los generales, esto es, aquellos que se dan para toda clase de negocios del comerciante o sociedad mercantil, y en consecuencia, para actos de comercio; pero si el poder general se ejercita solo para gestionar asuntos judiciales o administrativos, y para representar al poderdante ante toda clase de autoridades no refiriéndose a actos de administración, su registro es innecesario.

Quinta Epoca: T. XXVIII, Pág. 857, Informe 1985, Pleno.

3.2 ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio se distingue de los demás, toda vez que los actos que se inscriben en él surten sus efectos y son oponibles frente a terceros. Otros registros son sólo catálogos de bienes o de personas, por lo que su falta de inscripción no atrae más sanción que la administrativa.

No obstante que la finalidad de ambas instituciones registrales es dar publicidad, y en algunas ocasiones, como en el Distrito Federal, coinciden en ser dirigidos por un mismo Director y hallarse establecidas físicamente en un mismo local, se distinguen básicamente en dos aspectos, a saber:

a) "El registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local (Código Civil y su Reglamento), en tanto que el de Comercio lo está por una ley federal (Código de Comercio y su Reglamento del registro en la materia).

b) Mientras que el Registro Público de la Propiedad tiene como fin dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales, en el Registro Público de Comercio se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas y los hechos relacionados con ellos"⁵⁸.

3.2.1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En el Distrito Federal el Registro de la Propiedad depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica, y los Estados de la República del Ejecutivo Local, a través de la Secretaría General de Gobierno.

En los términos del artículo 38 del Reglamento Interior del Distrito Federal, son funciones de la Dirección General de la Institución: recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos Jurídicos que le encomienden las Leyes, expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos; conservar y actualizar los registros de Incripción y los Archivos; y promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral, para la mayor eficacia del mismo.

Son facultades del Director General (artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad):

- I.- Ser depositario de la fe pública registral.
- II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover acciones para el mejoramiento de la institución.
- III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral.
- IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, con carácter de obligatorio para los servidores públicos de la institución.
- V.- Resolver los recurso de inconformidad .

⁵⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "Derecho Registral". Editorial Porrúa. Méxicoc. 1997.

VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales y de los documentos que obren en los archivos del Registro.

VII.- Expedir las certificaciones y constancias, en los términos del Código (Civil) y del Reglamento.

VIII.- Encomendar a los abogados del área jurídica la representación de la institución.

IX.- Encargar a los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.

X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Gobierno Federal, la información que deberá publicarse en la Gaceta.

XI.- Los demás que señalen el Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

El Director tiene carácter de servidor público y sus actos son considerados de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo. Para acceder a este cargo, se requiere ser ciudadano mexicano, tener título de Licenciado en Derecho con cinco años de práctica en el ejercicio profesional y ser de reconocida probidad (artículo 5 del Reglamento).

Por otro lado, el Director deberá auxiliarse de registradores y de un área jurídica; el responsable de esta última deberá ser ciudadano mexicano, con título

de Licenciado en Derecho y con experiencia de tres años en materia registral (artículo 7 del Reglamento). Son sus atribuciones (artículo 8 del Reglamento):

I.- Intervenir en representación del Registro en los juicios en que la Institución sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable.

II.- Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro de los predios no inmatriculados, informando al Director General.

III.- Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro, en los casos de suspensión o denegación del servicio.

IV.- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores.

V.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la Institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio.

Los registradores son servidores públicos auxiliares de la función registral. Deben ser también Licenciados en Derecho, haber ejercido tres años su profesión y tener experiencia mínima en actividades registrales o notariales. Entre sus atribuciones deben señalarse la de realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados; determinar el monto de los derechos a cubrir; dar cuenta a su inmediato superior de los resultados de la calificación, y; ordenar, bajo su vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente (artículos 9 y 14 del Reglamento).

Cabe destacar el hecho de que tanto el responsable del área jurídica como los registradores deben tener, para aspirar al cargo, experiencia mínima probada en el área registral, requisito no exigido al Director General. Ello trae como

consecuencia la excesiva politización de la Institución, toda vez que en lugar de respetar, la experiencia de otros funcionarios como capacidad suficiente para aspirar al cargo, se coloca a un funcionario desconocedor de la problemática registral, cuyo único mérito es contar con la amistad y preferencia del Presidente de la República o el Jefe de Gobierno del Distrito Federal. El resultado, desde luego, es en detrimento de la eficiencia técnico-jurídica que un servidor público regulador del tráfico inmobiliario exige de los funcionarios.

Como una solución al problema anteriormente expuesto, en el presente trabajo se propone la exigencia institucional de nombrar como Director General del Registro de la Propiedad a quien pruebe tener, además del título de Licenciado en Derecho, experiencia mínima de cinco años en el ejercicio de actividades registrales o al menos notariales.

3.2.2 EL REGISTRO DE COMERCIO

Nuestro Código de Comercio establece en su artículo 18: "El Registro de Comercio se llevará en las cabeceras del partido o Distrito Judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad; a falta de éstas, por los oficios de hipoteca y en defectos de unas y otras por los Jueces de Primera Instancia del Orden Común".

Subsiste una contradicción notable en la regulación relativa al Registro de Comercio. A pesar de que esta Institución se encuentra regulada por un Código aplicable a toda la Federación (Código de Comercio), no depende de ninguna oficina administrativa Federal sino del Ejecutivo Estatal y el Reglamento del Registro Público del Comercio trata de asimilarla al Registro de la Propiedad. Así lo expresa los artículos 3 y 6 del Propio Reglamento del Comercio:

Artículo 3.- Por ministerio de Ley, asumirá la dirección de cada Registro de Comercio la persona que tenga su cargo la función directiva del Registro Público de la Propiedad según la localidad de que se trate.

Artículo 6.- Cuando así lo demanden las necesidades del servicio y en el caso de que el Registro de Comercio esté a cargo de un Director, éste podrá auxiliarse de los órganos administrativos que estén bajo su control como Director del Registro de la Propiedad, en cuanto ello sea compatible con las actividades de dichos órganos.

El Director o encargado del Registro de Comercio tiene, al igual que su similar de la Propiedad, carácter de servidor público y sus actos se consideran de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo. Dado que en el Distrito Federal convergen en una sola persona ambos cargos (artículo 38 del Reglamento Interior del Distrito Federal), los requisitos para acceder son los mismos, así como sus funciones. Dicho funcionario podrá auxiliarse de uno o varios

registradores y del personal administrativo que estime necesario cuando sean varios los registradores, podrán designar a uno de ellos para que asuma la jefatura del resto del personal (artículo 7 y 8 del Reglamento del Registro Público de Comercio).

Aunque no es tema principal del presente estudio no puede dejar de señalarse el abandono legislativo en que se encuentra la materia de Comercio. Como señala Pérez Fernández del Castillo⁵⁹, "la legislación y el estudio del Registro Público de Comercio han sido descuidados por desgracia sobre todo si se compara con el Registro Público de la Propiedad, en el que los estudios doctrinales son nutridos y su legislación es constantemente adecuada a los cambios económicos y sociales".

⁵⁹ Op. Cit., p. 175.

3.3 SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas posibles de Registro pueden ser numerosos, ya que su creación y funcionamiento responde a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas sin embargo, todos tienen como propósito común dotar de publicidad y seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces.

El Derecho en este campo específico, que produjo inseguridad y desconfianza, y que subsistió muchos siglos en el mundo, "demeritaba el valor de los inmuebles y originaba la usura desmedida en los préstamos por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles"⁶⁰. Fue necesaria la introducción de ideas novedosas y creativas, capaces de obstruir en lo posible tales consecuencias negativas.

⁶⁰ Sánchez Meda. op. cit., p. 466.

3.3.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

Los sistemas de registro son los métodos empleados por las distintas legislaciones, siempre susceptibles al perfeccionamiento, cuyo fin es proporcionar la máxima seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.

Su clasificación puede referirse al fondo, es decir, a los efectos jurídicos que produce la registración, y a la forma de realizarla. Ya que el primer tema ha sido tratado en páginas precedentes⁶¹, nos concretaremos a analizar el segundo.

Los más importantes sistemas registrales, según la forma son:

a) "El sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

b) El sistema de "folio personal" en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales.

c) El sistema de "folio real" en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca⁶².

Tomando en consideración los diferentes grados de eficacia que otorgan las legislaciones a la inscripción se distinguen fundamentalmente cuatro sistemas: El alemán y suizo, el francés, el australiano y los sistemas intermedios como el español y el mexicano.

⁶¹ Vid. Supra, 2.3 "Efectos de la inscripción".

⁶² Carral y de Teresa. Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, 1989. P.P. 229 Y 230.

3.3.2 USOS Y DIFERENCIAS

SISTEMA ALEMAN.- El primer fin que persigue el sistema germánico es garantizar de manera absoluta la estabilidad de las adquisiciones de inmuebles y de las hipotecas. En Alemania el régimen de la propiedad inmueble es distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio nacional, que es uno de los elementos constitutivos del Estado y, por lo tanto, es un asunto de carácter público.

El Libro Territorial o Registro Público Inmobiliario se caracteriza por que en una hoja (o varias reunidas) se encuentran todos los datos que conciernen al estado natural y legal de la propiedad inmueble, agrupándose las inscripciones de todos los actos y hechos traslativos o modificativos de la propiedad y aquéllos por los que se constituyen o modifican los derechos reales sobre los inmuebles. El mencionado Libro Territorial está a cargo de los tribunales judiciales; para tener la propiedad o titularidad de derechos reales sobre un inmueble se requiere una confirmación previa de los tribunales judiciales, a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Después de la resolución judicial favorable se procede la inscripción la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de esta manera, la inscripción tiene un valor sustantivo independiente de los actos que sirvieron de base, posición diametralmente apuesta al Derecho mexicano, en el que el Registro solo tiene valor declarativo.

“La inscripción en Alemania es obligatoria y existen dos Registros, el Catastro y el Libro Territorial, que en cualquier momento indican a los interesados, respectivamente, la situación física y el estado jurídico de los inmuebles. Esta concordancia constante entre el Catastro y el Libro Territorial constituye una superioridad sobre los sistemas australianos francés y mexicano. En México tenemos un catastro de carácter meramente fiscal, cuya relación con

el Registro de la Propiedad constituiría en un futuro una garantía en el mejoramiento de la situación inmobiliaria⁶³.

SISTEMA SUIZO.- Es muy similar al sistema alemán, pues se lleva también al registro por el sistema de folio real y es constitutivo. Se exige un plan oficial para lograr una concordancia con la realidad. Es indispensable el consentimiento del propietario de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella, en tanto que en las cancelaciones, basta la firma del acreedor en el Libro Registral para que se extinga el derecho.

“Los sistemas alemán y suizo son los que presentan mayor eficacia al tráfico jurídico actualmente”⁶⁴.

SISTEMA AUSTRALIANO O TORRENS.- Fue creado en 1858 por sir Robert Torrens, quien fungió como Director de Aduanas en Australia. En este sistema las matrículas de los inmuebles son facultativas y el Libro Territorial no se basa en el Catastro; los inmuebles se van inscribiendo a medida que se solicita su registro. En estos puntos el sistema mexicano es parecido: el registro es facultativo y no se basa en el catastro; los inmuebles se han inscrito a medida que se ha solicitado su registro y se llevan dos índices, uno por predio y otro por personas.

La ley australiana se muestra muy formalista respecto de las justificaciones que deben producirse en apoyo en toda solicitud de matrícula. Ningún inmueble puede inscribirse en el Registro Matriz sino después de una investigación minuciosa sobre el derecho de propiedad del solicitante. Los títulos que éste presenta se examinan y discuten primero por el verificador, después por uno de los “solicitors” adscritos a la oficina y, por último, por los comisarios de los títulos reunidos bajo la presidencia del Registrador General.

⁶³ Borja Soriano. Manuel, “Los Sistemas de Registro Público”, p.p. 6 y sgts. Vid. Ídem, Sánchez Medal, op. cit. p.p. 466 y 467.

⁶⁴ Carral y de Teresa. Op. Cit., p. 235.

En Australia, lo mismo que en Inglaterra los notarios no ejercen las funciones técnico-jurídicas que desempeñan en los países latinos. En cambio, el papel del registrador es de gran importancia (tanto como en Alemania) por que está obligado a discutir el valor de los títulos, a verificar la legitimidad de los derechos que se invocan y ha proceder a la inscripción solo cuando se comprueban la existencia de la legitimidad. Su decisión equivale a una sentencia de primera instancia y no puede ser atacada sino interponiendo un recurso ante el tribunal regional.

SISTEMA FRANCÉS.- En Francia el Registro de la Propiedad es una oficina administrativa y no existe distinción entre el régimen de la propiedad inmueble y mueble, puesto que ambos corresponde al derecho privado.

“Las inscripciones tienen valor puramente declarativo y, como en el sistema mexicano, no existe vínculo estrecho entre el Registro y Catastro al tener este último un interés más fiscal”⁶⁵.

El registro francés fue de transcripción hasta 1921. Hoy se rige por el Decreto-Ley de 1955. El registrador encuaderna uno de los dos ejemplares del acto que deben exhibirse y devuelven uno con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Existe, además, el fichero inmobiliario doble: 1) El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular del derecho real; en ella se menciona todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular; 2) Fichero real, con fichas elaboradas en relación con las fincas, se establecen sus características derechos de propiedad y gravámenes.

“En el Derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de

⁶⁵ Sánchez Medal, Op Cit. p. 468.

registro. Por ello se exigen que el documento inscribible tenga forma autentica, siendo el básico, el documento notarial⁶⁶.

SISTEMA MEXICANO.- El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1979, siguiendo las reformas al Código Civil cambio estructuralmente el sistema del registro. Con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica de transcripción de títulos así como el uso de los libros que se encontraban en diferentes secciones, de tal suerte que se facilitó la inscripción de fincas en un solo documento que contiene su situación, los gravámenes, las anotaciones preventivas, quienes su titular, etc. También se instituyó el folio para bienes muebles y para personas morales.

El depósito de los testamentos ológrafos se dirigió al Archivo de Notarías; se creó el "Boletín" del Registro Público para dar toda la información relacionada con el proceso registral.

El folio es una carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Los asientos se practican en los siguientes folios (artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal):

I.- Folio Real de Inmuebles.

II.- Folio Real de Muebles

III.- Folio Real de Personas Morales.

IV.- Folio Auxiliar.

⁶⁶ Carral y de Teresa. Op. Cit. p. 232.

- a) "En la carátula del Folio Real de Inmuebles se describen las características del inmueble; en la primera parte se inscriben los cambios de propietario; en la segunda los derechos y gravámenes; y en la tercera las anotaciones preventivas

- b) En la carátula del Folio de Bienes Muebles se describe el bien y sus características; en la primera parte se inscriben los contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o conserva de dominio; en la segunda las garantías reales; y en la tercera las anotaciones preventivas.

- c) En la carátula de los Folios de Personas Morales se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil; en la primera parte los datos de la constitución; en la segunda la reformas a los estatutos; y en la tercera el nombramiento y renovación de administradores o apoderados"⁶⁷.

Con la modernización del país, en 1994 se optó por un proyecto que consiste en la captura y digitalización de los folios, que son trípticos de cartón, y que constituye hoy nuestro sistema informático registral. El proceso de digitalización que sustituyó al original sistema de computo, ya discontinuado, consiste en la captura de los elementos esenciales del folio para constituir una base de datos y tener una respuesta inmediata por finca, nombre del propietario, gravámenes y otros. "El folio como tal, estos es, el tríptico de cartón, se transforma en imágenes que en conjunto constituyen una fotografía del mismo y queda alojado en disco ópticos. Los folios digitalizados se enriquecen en el número de imágenes cuando se realizan nuevas operaciones que ameritan registro y de esta manera se mantiene una actualización permanente"⁶⁸.

⁶⁷ Pérez Fernandez del Castillo. Op. Cit., p. 70.

⁶⁸ "Hacia el Siglo XXI", publicación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; México, 1994, p.p. 17 y 19.

No obstante la actualización innegable de nuestro sistema registral, es menester reconocer que subsisten lagunas y deficiencias. La tecnología de punta no resuelve necesariamente los problemas de carácter técnico-jurídico y administrativo, mismos que deben ser resueltos con una visión más amplia y realista que la simple base de datos.

Países como Alemania y Suiza prueban que la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles puede perfeccionarse, entre otros puntos, mediante la separación conceptual de la propiedad mueble e inmueble; la obligatoriedad de la inscripción de los bienes raíces; y la indispensable concordancia entre el Registro Público y el Catastro.

CAPITULO 4

CENTRALIZACION Y DESCONCENTRACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

4.1. LA FUNCION ADMINISTRATIVA Y SUS FORMAS DE ORGANIZACIÓN.

4.2. CENTRALIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

4.2.1. HACIA LA DESCONCENTRACION O LA DESCENTRALIZACION.

4.2.2. DIFERENCIAS PRACTICAS CON EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.

**CENTRALIZACIÓN Y DESCONCENTRACIÓN DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.**

Los problemas referentes al funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal tienen relación no sólo con cuestiones técnico-jurídicas de carácter civil, sino también con las formas de Administración Pública. Es ya un asunto histórico el hecho de que los habitantes de la Ciudad de México padecen un sinnúmero de molestias para la realización de sus trámites registrales, como consecuencia de la centralización administrativa. La introducción de la informática no ha sido un factor decisivo para evitar la burocratización de un servicio como el ofrecido por el Registro, de vital importancia en una entidad cuya concentración poblacional produce innumerables dificultades por la tenencia de bienes inmuebles.

Esta realidad que afecta directamente a los administrados del Distrito Federal será el tema de estudio en el presente capítulo.

4.1. LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA Y SUS FORMAS DE ORGANIZACIÓN

El Derecho Administrativo es el conjunto de normas y principios que regulan el ejercicio de una de las funciones del poder, la administrativa. "La función administrativa es una de la vía de actuación jurídico-formal, junto con la gubernativa, la legislativa y la judicial, para el ejercicio del poder como medio de la comunidad para alcanzar sus fines. Concretamente, es la actividad que en forma directiva y directa tiene por objeto la gestión y servicio de función del interés público, para la ejecución concreta y práctica de los cometidos estatales, mediante la realización de "actos de administración"⁶⁹.

*Otra definición la conceptualiza como "la función que el Estado realiza bajo un orden jurídico, y que consiste en la ejecución de actos materiales o de actos que determinan situaciones jurídicas para casos individuales. Esta actividad ha sido confiada al Poder Ejecutivo"*⁷⁰.

Para realizar dicha actividad, la Administración Pública ha encontrado formas de organización que respondan lo mejor posible a las necesidades del país en un momento determinado. Tradicionalmente se ha considerado cuatro formas de organización administrativa:

- a) Centralización
- b) Desconcentración
- c) Descentralización

⁶⁹ Dromi, Roberto. "Derecho Administrativo". Ediciones Ciudad Argentina. Buenos Aires. 1996, p 141.

⁷⁰ Fraga, Gabino. "Derecho Administrativo". Ed. Porrúa. México. 1989. p. 165.

d) Sociedades Mercantiles y Empresas de Estado, también denominadas Empresas de Participación Estatal.

La realidad administrativa impone muchas veces variantes a estas formas, ya que no existe una precisión absoluta, ni una definición clara entre ellas. Las necesidades cambiantes del Estado lo obligan a recurrir a distintas formas de administración y corresponde al derecho proporcionar el marco jurídico para ellas. "No hay, pues, es ese sentido, cuestiones de dogmatismo ya que en la esfera municipal, para su administración, se han ensayado más formas y técnicas que las ya expuestas"⁷¹.

CENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Se caracteriza por la relación de jerarquía que liga a los órganos inferiores con los superiores de la Administración. En ella, los órganos de la Administración Pública se ordenan y acomodan articulándose bajo un orden jerárquico a partir del Ejecutivo, con el objeto de unificar las decisiones, el mando, la acción y la ejecución.

"La centralización administrativa implica la unidad de los diferentes órganos que la componen y entre ellos existe un acomodo jerárquico, de subordinación frente al titular del Poder Ejecutivo, de coordinación entre las Secretarías, Departamentos Administrativos y Procuraduría General de la República, y de subordinación en el orden interno por lo que respecta a los órganos de éstas"⁷². "La relación jerárquica trae como consecuencia la

⁷¹ Acosta Romero, Miguel. "Teoría General del Derecho Administrativo". Primer Curso. Editorial Porrúa, México. 1995, p. 148.

⁷² *Ibid.*, p. 153

agrupación de los órganos centralizados, a pesar de su diversidad, mediante los poderes de mando y decisión”⁷³.

Integran la Administración Pública Centralizada la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal (artículo 1º. Párrafo segundo, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

La multicitada relación de jerarquía en la centralización implica los siguientes poderes de los órganos superiores sobre los inferiores.

1.- *Poder de decisión.*- “Es la facultad o potestad de señalar un contenido a la actividad de la Administración Pública. Las decisiones más trascendentales se originan en el titular del Poder Ejecutivo, y en escala descendente, se va estableciendo poder según la importancia del órgano del Estado y del asunto que se va a resolver”⁷⁴.

2.- *“Poder de nombramiento.*- Es una de las más importantes características del régimen centralizado, que consiste en la facultad que tiene el superior jerárquico de nombrar y remover libremente a los titulares de los órganos secundarios. Esta facultad deriva del artículo 89 constitucional.

3.- *Poder de mando.*- Es la facultad de ordenar a los subordinados la realización de actos jurídicos o materiales.

4.- *Poder de vigilancia.*- El superior jerárquico tiene la facultad de vigilar si sus empleados y colaboradores cumplen con las órdenes que les han sido dadas

⁷³ Fraga, Gabino, op cit., p. 166.

5.- Poder de revisión.- Otra característica es la facultad de inspeccionar el trabajo de los inferiores, que actúan como delegados del titular de la organización administrativa.

6.- Poder disciplinario.- Es consecuencia de los poderes de vigilancia y de revisión; tiene por objetivo imponer las sanciones correspondientes a los funcionarios y empleados que no cumplan con su deber en el ejercicio de la función pública. Las medidas como consecuencia de las infracciones administrativas se resumen de la siguiente forma:

- a) Apercibimiento.
- b) Extrañamiento, amonestación y censura.
- c) Multa.
- d) Privación del derecho de ascenso.
- e) Descenso
- f) Suspensión temporal del empleo.
- g) Privación del empleo.

7.- Poder de resolver conflictos en caso de competencia - Es posible que surjan conflictos de competencia entre los órganos o autoridades inferiores. El titular del Ejecutivo tiene la facultad de decidir a quien corresponde la competencia a través de la Secretaría de Gobernación⁷⁵.

⁷⁴ Acosta Romero. op. 155.

⁷⁵ Galindo Camacho, Miguel. "Derecho Administrativo" Tomo I. Editorial Porrúa. México, 1995. p.p. 101 y sgts

DESCONCENTRACIÓN ADMINISTRATIVA.

“La desconcentración se identifica en México con unidades que forman parte de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal. Se ha señalado que algunos tratadistas hablan de desconcentración política y administrativa, cuando solamente existe la forma administrativa. Del mismo modo se afirma que no existe una precisión estricta de ese concepto, teórica, ni legislativa, toda vez que ha llegado a hablarse de centralización desconcentrada, descentralización centralizada, desconcentración central, periférica, etc.”⁷⁶.

En realidad, las expresiones desconcentración y descentralización se utilizan para hacer referencia a la distribución teórica, legal y práctica de potestades y funciones administrativas entre el Estado soberano y las comunidades o entidades locales y territoriales. La descentralización consiste en hacer descender la facultad de decisión al nivel más bajo posible, en tanto que la desconcentración desintegra a la unidad de administración y la separa del centro.

Se define la desconcentración administrativa como “un acto por medio del cual el titular del órgano ejecutivo o de uno de sus órganos derivados, a través de una ley o un acuerdo, faculta a un órgano secundario, creado por el mismo, o a una agencia de la administración central para que lleve a cabo una serie de actos de procedimiento, trámite o de decisión, a fin de que en su nombre realice las funciones propias de su competencia, otorgándole la autonomía técnica necesaria en el eficaz y pronto cumplimiento de sus tareas”⁷⁷.

La desconcentración tiene lugar cuando a través de una ley, un órgano de la Administración Central confiere regular y permanentemente atribuciones a órganos inferiores dentro de la misma organización. “El órgano así desconcentrado carece de personalidad jurídica y patrimonio propio”⁷⁸.

⁷⁶ Acosta Romero, op. cit., p. 471.

⁷⁷ Galindo Camacho, op. cit., p. 115.

⁷⁸ Dromi, op. cit., p. 158.

La base legal de esta forma de administración pública es el artículo 90 de la Constitución y el 17 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, así como los decretos, leyes, reglamento y acuerdos por los cuales se crean órganos desconcentrados.

Artículo 90 constitucional.- "La Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación...".

Artículo 17 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.- "Para la más eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia, las Secretarías de Estado y los Departamento administrativos podrán contar con órganos administrativos desconcentrados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas para resolver sobre la materia y dentro del ámbito territorial que se determine en cada caso, de conformidad con las disposiciones legales aplicables."

Corresponde a la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo supervisar la actuación de los órganos desconcentrados. Le corresponde, entre otros asuntos, "Designar, para el mejor desarrollo del sistema de control y evaluación gubernamentales, delegados de la propia Secretaría ante las dependencias y órganos desconcentrados de la Administración Pública Federal centralizada..." (artículo 37 fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública).

"La desconcentración puede ser vertical, cuando el órgano superior delega determinadas funciones a órganos directamente dependientes y subordinados; regional, en el que además de existir delegación de facultades a órganos inferiores, éstos se distribuyen geográficamente dentro del territorio, abarcando cada oficina un área superficial que demande la acción regional; y por último, existe la variante horizontal, que consiste en crear oficinas de igual rango entre

sí, las cuales pueden tener facultades en una misma ciudad o en otras áreas geográficas⁷⁹.

Otra clasificación se refiere a la forma como esos órganos son creados:

- a) "Órganos desconcentrados creados por ley: Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de la Bellas Artes, Instituto Politécnico Nacional.
- b) Mediante decreto: Puertos Mexicanos, Comisión Nacional del Deporte, Comisión Nacional del Agua.
- c) Por Reglamento Interior: Instituto Nacional de Ecología, Instituto Nacional de Solidaridad.
- d) Por Acuerdo: Instituto Nacional de Transporte, Instituto Mexicano de Comunicaciones, Servicios a la Navegación en el Espacio Aéreo Mexicano⁸⁰.

La justificación de la desconcentración es tanto la autonomía técnica y regional, como los graves problemas que ha causado a los ciudadanos la centralización. En nuestro país debe darse mayor impulso a la desconcentración de la Administración Pública Federal, local y aún Municipal, en beneficio directo de los administrados y de la propia Administración Pública.

DESCENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

El poder Ejecutivo se auxilia de las siguientes entidades de la administración pública paraestatal:

⁷⁹ Acosta Romero, op. cit., p.p. 483 y sgts

1.- Organismos descentralizados.

2.- Empresas de participación estatal, instituciones nacionales de crédito, organizaciones auxiliares nacionales de crédito e instituciones nacionales de seguros y de fianzas, y

3.- Fideicomisos (artículo 3 de la Orgánica de la Administración Pública Federal).

Por razones de temática y estudio comparativo, sólo será motivo de análisis los organismos descentralizados. "Estos operan cuando el ordenamiento jurídico confiere atribuciones administrativas o competencia pública en forma regular y permanente a entidades dotadas de personalidad jurídica, que actúan en nombre propio y por cuenta propia, bajo el control de Poder Ejecutivo"⁸¹.

Descentralizar significa, desde el punto de vista gramatical, "alejarse del centro, al igual que desconcentración. No obstante, entre ambos términos existe una diferencia esencial, pues en tanto que la descentralización es la forma opuesta a la centralización, la desconcentración es una forma de desarrollo de esta última, toda vez que su actividad deriva directamente de la autoridad central"⁸². La propia ley proporciona una definición de lo que en México son estas entidades administrativas: "Son organismos descentralizados las unidades creadas por ley o decreto del Congreso de la Unión o por decreto del ejecutivo Federal, con personalidad jurídica y patrimonios propios, cualquiera que sea la estructura legal que adopten." (artículo 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

⁸¹ Ibid., p.p. 472 y sgts.

⁸¹ Dromi, op. cit., p. 158.

⁸² Galindo Camacho, op. cit., p. 121

El objeto de su creación (artículo 14 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales) puede ser:

I.- La realización de actividades correspondientes a las áreas estratégicas prioritarias;

II.- La prestación de un servicio público o social.

III.- La obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o *seguridad social*.

En efecto, la descentralización administrativa ha obedecido, en unos casos, a la necesidad de dar satisfacción a las ideas democráticas y a la conveniencia de dar mayor eficacia a la gestión de *interese locales*. En otros casos, la naturaleza técnica industrial o comercial de los actos que tiene que realizar la Administración, la obliga, a sustraer dichos actos del conocimiento de los funcionarios y empleados centralizados y los encomienda a elementos que tengan preparación suficiente para atenderlos. Por último, "ocurre con frecuencia que la administración se descarga de algunas de sus labores, encomendando facultades de consulta, decisión o ejecución a ciertos organismos"⁸³.

Aunque existen tres variantes de este tipo de organismos (por *región*, por *servicio* y por *colaboración*), sus elementos comunes pueden resumirse de la siguiente forma:

1.- Son creados por Ley o por un Decreto del Ejecutivo o el Congreso de la Unión.

2.- Tienen personalidad jurídica y patrimonio propio.

⁸³ Fraga, op. cit., p. 199.

- 3.- Poseen autonomía orgánica y técnica.
- 4.- Tienen un régimen jurídico que los rige.
- 5.- Tienen órganos de dirección, administración y representación.
- 6.- Cuentan con nombre propio, domicilio y ámbito de competencia.
- 7.- Están sujetos al régimen fiscal y tienen una estructura administrativa interna.
- 8.- Tienen un objetivo.

Ahora bien, la descentralización por servicio puede referirse a la materia educativa (Universidad Nacional Autónoma de México), técnica, industrial y comercial (Petróleos Mexicanos) o de seguridad social (Instituto Mexicano del Seguro Social). Cabe advertir que de todos los organismos citados, "la UNAM es el único que conserva en nuestro país una verdadera autonomía y que en el nombramiento de sus autoridades, no interviene el Gobierno Federal"⁸⁴.

En lo que atañe a la descentralización por colaboración, esta se origina cuando el Estado va adquiriendo mayor injerencia en la vida privada y cuando, como consecuencia se le van presentando problemas para cuya resolución se requiere una preparación técnica de que carecen los funcionarios políticos y los empleados administrativos de carrera. En tal caso se autoriza a organizaciones privadas su colaboración⁸⁵. Son ejemplos de este tipo de entidades la Confederación de Cámaras de la Industria, la Uniones de Comerciantes Ambulantes y la Confederación de Asociaciones Agrícolas de México.

⁸⁴ Galindo Camacho, Op. Cit., p.p 128 y 129.

⁸⁵ Fraga, Op. Cit., p. 208.

La descentralización por región ofrece opciones diversas entre los autores. En tanto que Galindo Camacho y Acosta Romero sostiene que esta no debe de ser aceptada por la teoría, Gabino Fraga la define como "...el establecimiento de un organización administrativa destinada a manejar los intereses colectivos que corresponden a la población radican en una determinada circunscripción territorial", y contempla como prototipo la organización municipal. Enfatiza el hecho de que el municipio no constituye una unidad soberana dentro del Estado ni un poder que se encuentra al lado de los poderes expresamente establecidos por la Constitución; el municipio es una forma en que el Estado descentraliza los servicios públicos correspondientes a una circunscripción territorial determinada"⁸⁶.

Galindo Camacho "se pronuncia en contra de lo anterior, al extremo de calificar como atentado en contra de la propia Constitución aceptar que el Municipio es una forma de descentralización administrativa por región"⁸⁷, dado que es parte importantísima de la estructura del Estado Federal Mexicano y, en todo caso, se trata de una descentralización política.

En realidad, el Municipio debe ser considerado como estructura político-administrativa con capacidad jurídica para tener las formas centralizadas, desconcentrada o descentralizada de administración, al igual que cualquier Estado de la Federación.

Por último diremos que la descentralización no tiene otro fundamento que una proximidad necesaria para la buena gestión administrativa. "Llevada al extremo, tiende a entregar esta gestión a los propios interesados"⁸⁸.

⁸⁶ Ibid., p. 218 y 219.

⁸⁷ Op. Cit., P. 126

⁸⁸ Gallaudec-Genuys, Francois. "La Influencia de la Informática sobre la Centralización y Descentralización de la Administración" en "Revista de Administración Pública". Ediciones INAP. México, 1976, p. 109.

4.2 CENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

La Administración Pública puede ser apreciada desde los tres niveles de Gobierno:

FEDERAL

Presidencia de la República.

Secretarías de Estado

Departamentos Administrativos

Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal.

Procuraduría General de la República

Organismos desconcentrados.

Organismos descentralizados

Empresas Públicas y Sociedades Mercantiles de Estado

Sociedades Nacionales de Crédito

Fideicomisos Públicos.

LOCAL

Gobernador

Secretario General de Gobierno

Oficial Mayor

Tesorero

Procurador de Justicia y Ministerio Público

Secretarías, Direcciones o Departamento

Organismos desconcentrados

Organismos Descentralizados

Empresas Públicas y Sociedades Mercantiles del Estado Locales.

Fideicomisos Públicos

MUNICIPAL

Ayuntamientos.

Presidente Municipal.

Síndicos y Regidores por materia.

Tesorería Municipal.

Organismos Descentralizados

Empresas paramunicipales.

Fideicomisos Públicos Municipales.

Ahora bien, durante mucho tiempo y con bases jurídicas, el Gobierno del Distrito Federal formaba parte de la Administración Centralizada Federal. La designación y nombramiento del Jefe del Departamento, así como su remoción, estaban sujetos a las necesidades de eventualidades del Presidente de la República. Existía una ficción jurídica consistente en el hecho de que el Presidente como entidad federal, tenía injerencia en el Gobierno de la capital de la República y ejercía simultáneamente funciones del orden común y de orden federal.

La completa independencia del Gobierno del Distrito Federal a partir de las reformas del Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, de 1997 y 1999, vino a dar respuesta a la necesidades en materia de administración pública, para la verdadera cabida y cauce a la demandas locales. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal ya no es parte del Gabinete Presidencial como lo fue anteriormente sino un funcionario público que ocupa un cargo de elección popular, libre y directa, para gobernar una entidad, dentro de los límites que le impone la legislación aplicable. "Esta definición es similar a la de cualquier Gobernador de las entidades que forman parte del territorio nacional. Como consecuencia lógica a la desincorporación del Gobierno del Distrito Federal al ámbito de la Administración Pública Federal, se hace aplicable la surgiente legislación propia y exclusiva para el Distrito Federal"⁶⁹.

En los términos del artículo 87 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, "... La Administración Pública del Distrito Federal será central, desconcentrada o paraestatal...". Forman parte de la Administración Centralizada el Jefe de Gobierno, la Secretaría, las Delegaciones y la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.

El Registro Público de la Propiedad, principal institución registral de la Ciudad de México, se encuentra bajo un régimen de descentralización puesto que es una unidad administrativa con el nivel de Dirección General adscrita orgánicamente a la Coordinación General Jurídica del propio Gobierno del Distrito Federal, a semejanza de los diversos registros de las demás entidades federativas.

Pero a diferencia del resto de la República en el Distrito Federal, la descentralización de este servicio público esencial se ha convertido en un impedimento para el eficaz control del tráfico inmobiliario. En efecto, la concentración de toda la información relativa a los bienes inmuebles de propiedad privada y de dominio público es una sola unidad administrativa, conlleva problemas y retrasos cotidianos para los administradores. Tomando en consideración la densidad demográfica creciente en el territorio de la Ciudad capital del país, el volumen de asientos registrales asciende a millones.

Se ha insistido a lo largo de esta tesis en la importancia que para la sociedad reviste el Registro Público de la Propiedad, a fin de garantizar una amplia seguridad jurídica. La fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población. Pero amén de lo contrario, se requiera una eficiente administración que se traduzca en un marco de legalidad y confianza institucional; ello no puede lograrse en un sistema centralizado, burocrático "per se", a pesar de la introducción de los avances de la informática. El Registro Público de la Propiedad es una institución que debe acercarse al administrado, cualquiera que sea su capacidad económica, y no puede estar sujeta a los imprevistos de una "caída del sistema".

⁸⁹ Santillana y Rentería, Raúl H. "Comentarios a las Reformas a la Ley Orgánica de la

4.2.1 HACIA LA DESCONCENTRACION O LA DESCENTRALIZACION

En base a todas la referencias expuestas, el Registro inmobiliario es un sistema centralizado por disposición de la ley. Ahora se plantea la interrogante sobre la viabilidad de las formas jurídicas de centralización, descentralización y desconcentración para el caso específico de la institución en estudio.

La centralización ha mostrado a lo largo de los años limitaciones y defectos. Por ello y en beneficio de los administrados, en México se ha dado impulso a la otras dos formas de administración pública. "El incremento de la población hace ya imposible por parte de los administrados gozar de sus derechos como gobernados, así como cumplir con sus obligaciones; el congestionamiento que padece la capital es de tal manera abrumador, que el acudir a las oficinas gubernamentales representa una labor marátonica y ostensiblemente costosa, con gran desperdicio de horas-trabajo"⁹⁰.

Las opiniones con respecto al Registro son variadas. Pérez Fernández del Castillo⁹¹ propone definitiva y abiertamente la descentralización. Expresa el connotado jurista:

"Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro al considerarlo una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una institución que proporciona seguridad jurídica.

"... considero que el Registro debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, pues tiene fines propios, posibilidades de un patrimonio autosuficiente e independiente de la organización centralizada del Distrito Federal.

Administración Pública Federal de 1197 y 1999". Editorial, Sista, México. 2000, p.p. 221 y sgts.

⁹⁰ Galindo Camacho, op. cit., p. 118.

⁹¹ Op. Cit., p.p. 65 y 66.

"El Registro Público de la Propiedad presta un servicio público y, como contraprestación, cobra derechos que normalmente no son aplicados para mayor eficiencia de la presentación del servicio, sino para el gasto público. Para comprobar lo anterior basta ver los ingresos que por derechos tiene la institución y que cantidad se aplica para su presupuesto de egresos. Lo anterior repercute en escasez de empleados; deserción de los mismos en busca de mejores condiciones económicas; maquinas e implementos administrativos obsoletos, etc., no obstante que el cobro de los mencionados derechos es considerado alto y lucrativo para la calidad del servicio prestado".

Otros autores, como Sánchez Medal⁹², aceptan implícitamente la actual organización centralizada. Para los más, el problema no amerita mención alguna, pese a que afecta a toda la población del Distrito Federal involucrada de alguna manera en el tráfico inmobiliario.

La posición de la sustentante es intermedia, al pronunciarse sin reservas por la desconcentración administrativa. En base a las razones señaladas en páginas precedentes, el Registro no debe continuar bajo el sistema centralizado; sin embargo, tampoco debe llegarse al extremo de la descentralización por los motivos que a continuación se enumeran:

1.- El Registro Inmobiliario "es un servicio que denota su característica de interés público y colectivo, porque la sociedad entera demanda la seguridad jurídica en los derechos de propiedad y su fácil acceso a la información sobre la situación que guardan los inmuebles"⁹³.

2.-La ley reserva al Estado la facultad exclusiva de otorgar fe pública y de proporcionar dicho servicio a través de los órganos previstos en la Constitución

⁹² Op. Cit., p.p. 570 y 571.

⁹³ Romero Guevara, José Manuel, "El caso del Registro Inmobiliario de la Ciudad de México", en "Tema Registrales", Época I, Número 56, México, 1990, p. 10

(artículo 121) y demás leyes que configuran el orden jurídico nacional relacionado con la propiedad.

3.- Crear una entidad paraestatal de Registro (esa es la naturaleza de un organismo descentralizado) significaría otorgarle una personalidad y patrimonio propios así como autonomía técnica y orgánica, por lo cual estaría sujeta únicamente a la coordinación sectorial del propio Gobierno del Distrito Federal. En consecuencia, también estaría expuesta a los imprevistos sindicales y sociales con mayor fuerza que un organismo desconcentrado.

4.- Si bien es verdad que la situación financiera de la institución registral resulta coacta, su descentralización no es garantía de saneamiento económico. Como ejemplos basta citar a Petróleos Mexicanos y al Instituto Mexicano del Seguro Social.

5.- Por último, y lo más importante: la función registral no es un asunto de carácter estratégico. Por su naturaleza, es una acto de autoridad y gobierno.

Una opción más adecuada estriba en crear un organismo desconcentrado investido de autonomía técnica, que compartiría la personalidad jurídica del Gobierno del Distrito Federal. Estaría jerárquicamente subordinado a los órganos superiores de esa entidad y sus facultades podrían ejercerse en circunscripciones territoriales determinadas. La unidad así desconcentrada tendría una oficina principal y otra en cada una de las dieciséis delegaciones.

Aunque ciertamente no hay voluntad política para llevar a cabo esta *modificación administrativa*, la posibilidad jurídica existe. Según el artículo 91 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal el Jefe de Gobierno podrá constituir órganos administrativos desconcentrados que estarán jerárquicamente subordinados al propio Jefe de Gobierno o a la dependencia que éste determine.

Las propias delegaciones político-administrativas son órganos desconcentrados de la administración pública del Distrito Federal y tienen facultades en sus respectivas jurisdicciones en las materias de Gobierno, administración, asuntos jurídicos, obras, servicios, actividades sociales, económicas, deportivas, y demás que señale la ley (artículos 104 y 117 del Estatuto de Gobierno). Cada Delegación contaría con una oficina de Registro Público de la Propiedad, que acumularía los asientos de los títulos pertenecientes a su territorio.

Cualquier ciudadano interesado podría acudir a la Delegación correspondiente para informarse del estado jurídico de un inmueble ubicado en esa circunscripción territorial.

Una administración desconcentrada en forma regional sería más rápida y eficaz, agilizaría los trámites registrales, se acercaría a los particulares y aumentaría el espíritu de responsabilidad de los órganos inferiores al conferirles la dirección de determinados asuntos.

4.2.2. DIFERENCIAS PRÁCTICAS CON EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

Siendo un organismo con propósito de registración, dirigido en el Director Federal por el mismo titular, podría deducirse que el Registro Público de Comercio debe integrarse a la misma forma de organización administrativa que su similar de la Propiedad.

Sin embargo, a la luz del propio marco jurídico y de los problemas prácticos, dicho criterio no resulta adecuado. "Es imperativo tener presente que el Registro de Comercio se encuentra regulado por un cuerpo legislativo de carácter federal, a diferencia del Registro de la Propiedad, además de que sus asientos se refieren a actos jurídicos distintos"⁹⁴. En consecuencia, la organización sugerida se desglosa en los términos siguientes:

1.- Puesto que emana de una Ley Federal (el Código de Comercio), el Registro de Comercio debe ser una institución nacional.

2.- El Registro de Comercio debería estructurarse como un organismo desconcentrado de la Administración Pública Federal, dependiente del Ejecutivo, a través de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

3.-Cada Entidad Federativa podría contar con una unidad administrativa desconcentrada del Registro Público de Comercio, cuyo Director sería un profesional del Derecho Mercantil, con experiencia de cinco años en el ejercicio registral de Comercio.

4.-El cargo de Director del Registro de Comercio no debe recaer en la persona del Director del Registro Público de la Propiedad.

⁹⁴ Vid. Supra. 3.2. "Estructura y Organización"

5.- En metrópolis de gran magnitud, como el Distrito Federal, podría establecerse más de una oficina de Registro de Comercio, si bien no necesariamente en las dieciséis Delegaciones político-administrativas, sino en zonas estratégicas de la ciudad y en menor cantidad. La razón es evidente: mientras el Registro de la Propiedad contiene asientos relativos a las cosas y derechos reales, principalmente y mayoritariamente bienes inmuebles, en el Registro de Comercio se inscriben comerciantes, personas físicas o morales de naturaleza mercantil. Los bienes raíces, obviamente, conservan su posición física sin importar los cambios de "estatus" jurídico que en el futuro pudieran tener; de ahí la necesidad de realizar las modificaciones administrativas con un criterio territorial, de tal suerte que el control de los datos registrales tengan una cierta lógica y la institución se acerque a los administrados.

Aplicar el mismo principio al Registro de Comercio carecería de sentido, puesto que los comerciantes individuales y personas morales de carácter mercantil cambian su domicilio legal con frecuencia y el volumen de asientos mercantiles es significativamente menor que el de asientos inmobiliarios.

CONCLUSIONES

1.- El principio fundamental del registro Público de la Propiedad es la publicación de los actos que requieren de ser inscritos para que surtan plenos efectos contra terceros.

2.-La protección al tercero adquirente de buena fe y a los derechos de las personas son otros de los fundamento por el que fue creado el registro Público de la Propiedad.

3.- el registro Público de la Propiedad es un medio que tiende a servir de control al destino o uso de las diferentes zonas integrantes de cada Estado.

4.- La desconcentración Administrativa consiste en una forma de organización en la que los entes públicos, aún cuando dependen jerárquicamente de un órgano centralizado, gozan de cierta autonomía técnica y funcional. De acuerdo a la anterior definición la desconcentración es el punto de partida para una pronta, expedita y eficaz función registral, ya que si en cada delegación se tiene una oficina del Registro para que se lleve a cabo la inscripción de los actos que requieren de la publicidad, la tramitación será en una forma más rápida y dará la confianza necesaria para poder llevar a cabo dicha inscripción en tiempos menores. Hay que tomar en cuenta también que con este cambio los empleados tendrían menos oportunidad de caer en la corrupción por la saturación de trabajo y el tramite para ambas partes sería más armonioso.

5.- El principio Registral llamado de Legalidad o de Calificación, esta tratado de una forma excesiva en el reglamento del registro Público de la Propiedad, ya que en el artículo 14 fracción I, dice:

"...I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnado para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos Registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables...

Esta fracción tiene una excesiva calificación, ya que si por ejemplo, un Notario presenta una escritura de compraventa y reúne todos los requisitos exigidos por la Ley y todavía tiene el consentimiento de las partes, el Registrador tiene la autoridad de no inscribir el acto porque el lo considera irregular o le falta algún detalle en el acto que se presente, esto es ilógico ya que en primera, el Notario conoce todo sobre la materia notarial y sabe los requisitos que necesita para que un acto sea válido y pueda ser inscrito y en segundo lugar y lo más importante, es el consentimiento de las partes al momento de celebrar el acto, si todo esto concuerda, el registrador no tiene por que no publicitar el acto, ni poner pretexto alguno para no hacerlo, sino que tiene que cumplir con su trabajo y eso es la publicidad del acto que se presenta ante él.

Esta observancia se hace para que en el futuro se pueda corregir la fracción antes mencionada del artículo 14 del reglamento del Registro Público de la Propiedad y no darle esa facultad tan excesiva a los registradores para calificar y solo se dediquen a lo que están obligados.

6.- Considerando otro punto, es que el Registro debe estar ligado al catastro, ya que tomando en consideración esta unión será más fácil llevar a cabo un control tanto en el área Registral como en la Fiscal, por ejemplo: si una persona requiere los datos de una propiedad y se dirige al Registro Público de la Propiedad y solicita un certificado de gravámenes, no sólo aparecerían los gravámenes o las libertades que tiene la propiedad sino también aparecería la clave catastral o viceversa, se conocería al verdadero dueño registral y catastralmente, evitándose así duplicidad de dueños y la aparición bienes "vacantes".

7.- Este estudio también me hace llegar a un punto muy importante en el Registro Público de la Propiedad, y es el Director del mismo. Hasta estos momentos el director es una persona que llega al puesto porque es un conocido del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, o anteriormente por el Presidente de la República o por el Regente de la Ciudad, pero hay que tomar en consideración que generalmente esta persona no conoce los problemas reales que tiene el registro y por ello es muy importante para mí que el Director sea una persona que tenga cierto tiempo en la materia Registral o Notarial para saber como actuar en ciertos casos y darle una mejor solución a la situación actual que ocurre en el registro, que no solo se puede llevar a cabo con la modernización cibernética, sino con el recorte en el tiempo en los diversos trámites. Como un ejemplo de que el Director del Registro sea una persona conocedora de la materia registral es que, si los mismos registradores necesitan un año como mínimo en la materia registral, es obvio que el Director necesita ser una persona conocedora en el Derecho Notarial o Registral, si quiera por un plazo de tres años como mínimo.

8.- El Registro Público de la Propiedad, es una institución de protección de los bienes tanto muebles, inmuebles, de personas, etc., y que sobre todas las cosas hay que cuidarlas y darles la importancia que de verdad tienen.

BIBLIOGRAFIA

ACOSTA ROMERO, Miguel. "Teoría General del Derecho Administrativo", Editorial Porrúa, Primer Curso, Décima Segunda Edición, México, 1995,

BORJA SORIANO, Manuel, "Los Sistemas Registrales".

DE CARRAL Y DE TERESA, Luis "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, México, 1965.

DE PINA, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Editorial Porrúa, México, 1974.

DROMI, Roberto, "Derecho Administrativo", Ediciones Ciudad Argentina, Quinta Edición, Buenos Aires, 1996.

FRAGA, Gabino, "Derecho Administrativo", Editorial Porrúa, Vigésima Octava Edición, México, 1989.

GALINDO CAMACHO, Miguel, "Derecho Administrativo", Tomo I, Editorial Porrúa, México, 1995.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, "Instituciones de Derecho Civil", Tomo IV, "Derechos Reales", Editorial Porrúa, México, 1990.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Editorial Porrúa, Sexta Edición, México, 1997.

PETIT, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", Traducción del Francés por José Fernández González, Editorial Epoca Novena Edición, México, 1989.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo III, "Bienes, Derechos Reales y Posesión", México. 1981.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa Décima Edición, México, 1989.

SOTO ALVAREZ, Clemente, "Prontuario de Derecho Mercantil", Editorial Limusa, Quinta edición, México, 1987.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México, 1999.

Código Civil para el distrito Federal, Ediciones Delma, México, 1998.

Código de Comercio, Editorial McGraw Hill, México, 1997.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,

Ley Federal de las Entidades Paraestatales, Editorial Sista, México, 2000.

Ley General de Asentamientos Humanos, Editorial Porrúa, México, 1997.

Ley General de Sociedades Mercantiles, Editorial McGraw Hill, México, 1997.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Editorial Sista, México, 2000.

Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 1997.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del distrito Federal,

Reglamento del registro Público de Comercio, Editorial McGraw Hill, México, 1997.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Sista, México, 1999.

Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Cuarta Parte, tercera Sala, Apéndice 1985, Ediciones Mayo, México 1985.

Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Octava Parte, Común, Pleno y Salas, Apéndice 1985, Ediciones Mayo, México, 1985.

OTRAS FUENTES

DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO OCEANO, et. al., Ediciones Océano, Bogotá, 1990.

DICCIONARIO LEXICO-HISPANO, et. al., W. M. Hackson Editores, México, 1983.

LEXIPEDIA. et. al., Encyclopaedia Britannica, Ohio, 1990.

MEMORIA DEL CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Tomo I, Guanajuato, Publicación del departamento del distrito Federal, México, 1984.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Apuntes para la Historia del registro Público de la Propiedad", publicación de la Asociación Nacional del Notariado en México, México, 1980.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD: HACIA EL SIGLO XXI, publicación del departamento del Distrito Federal, Editorial Río Bravo, Ciudad Juárez, 1994.

REVISTA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, Número 30, Publicación del Instituto Nacional de Administración Pública, Ediciones INAP, México, 1976.

SANTILLANA Y RENTERIA, Raúl H., "Comentarios a las Reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de 1997y 1999" en "Ley Orgánica de la Administración Pública Federal", Editorial Sista, México, 2000.

TEMAS REGISTRALES, publicación del Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 1990-1991