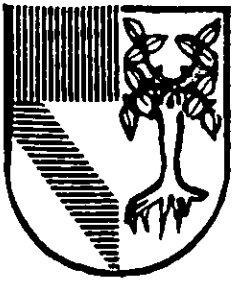


308904

45

2es.



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

**FACULTAD DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

"LA CALIFICACION REGISTRAL"

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
OSCAR HUMBERTO MORALES MARTINEZ**

DIRECTOR DE TESIS: LIC. HECTOR GUILLERMO GALEANO INCLAN

MEXICO, D.F.

1998

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

308904



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 Dios, mi Señor, por esta obra y por todas las bendiciones con que ha colmado mi vida.

A mis padres, Saúl y Martha, por predicarme su amor y apoyo incansables, inculcando en mi vida los principios y virtudes que me han permitido llegar hasta donde he llegado y que me harán llegar hasta donde me sea permitido.

A mi hermana, Sandra Noemí, por su inmensurable cariño e impulso cotidiano, que despiertan en mí la pasión por la vida.

A mi novia y futura esposa, Martha Caraza, por su confianza y apoyo incondicional; por ser el motivo principal del inicio y la culminación de este trabajo; pero sobretodo, por ser la mujer con quien he de forjar la familia que trascienda a nuestras existencias finitas.

Al señor licenciado Héctor Guillermo Galeano Inclán, por fomentar con su cátedra el estudio profundo del Derecho, y a quien desde luego debo el mérito de esta tesis gracias a su sabia y paciente dirección.

Al señor licenciado Jorge F. Caraza Pinto, por ser un ejemplo intachable de probidad y entereza, agradeciéndole la amistad, consejo y apoyo que siempre me ha brindado.

A toda mi familia, en especial a mis abuelitos, a quienes quiero con todo mi corazón.

A mis grandes amigos Ricardo Loeza, Fortino Pérez, Horacio Godínez, Juan Pablo Brehm, Jorge Berea, Gil y Francisco Suárez, por crear los recuerdos más felices de mi vida y por mantenerlos vivos con su incondicional amistad.

A los familiares y amigos que en la gloria de Dios se encuentran y que sé que me escuchan y observan, a quienes hago partícipes de la dicha que me embarga.

INDICE

P.

INTRODUCCION

| | |
|---|----|
| I.- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL | 1 |
| A).- SU FUNCION | 1 |
| B).- ORGANIZACION ADMINISTRATIVA | 3 |
| B.1).- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD | 5 |
| B.2).- DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO | 10 |
| C).- DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL | 19 |
| D).- ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO Y ESPAÑA | 26 |
| D.1).- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD | 26 |
| D.2).- DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO | 35 |
| II.- DE LOS SISTEMAS REGISTRALES | 37 |
| A).- GERMANICO | 38 |
| B).- FRANCES | 41 |
| C).- AUSTRALIANO | 43 |
| D).- DEL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO | 45 |
| III.- DE LA CALIFICACION REGISTRAL | 50 |
| A).- DEFINICION | 50 |
| B).- SU EVOLUCION HISTORICA EN EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO | 59 |
| C).- SUJETOS LEGITIMADOS PARA CALIFICAR REGISTRALMENTE | 61 |
| C.1).- EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO | 61 |

| | |
|---|-----|
| C.2).- EL AREA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO | 68 |
| C.3).- EL REGISTRADOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO | 73 |
| C.3.i).- REQUISITOS | 75 |
| C.3.ii).- ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDAD | 83 |
| D).- NECESIDAD DE CALIFICAR REGISTRALMENTE | 91 |
| E).- ELEMENTOS PARA CALIFICAR REGISTRALMENTE | 98 |
| F).- EXTENSION Y LIMITES | 111 |
| G).- RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD CALIFICADORA | 124 |
| H).- FORMAS DE MANIFESTAR LA CALIFICACION REGISTRAL | 132 |
| I).- DERECHOS DE LOS INTERESADOS ANTE LA CALIFICACION REGISTRAL | 133 |
| J).- RECURSO DE INCONFORMIDAD | 135 |
| IV.- OPINION PERSONAL | 138 |
| CONCLUSIONES | 149 |
| BIBLIOGRAFIA | 157 |

INTRODUCCION

El hombre es por naturaleza un ser social. Al través del tiempo, cada una de las sociedades de las que ha formado parte han precisado de ciertas exigencias y necesidades dentro de las relaciones sociales que privaban entre sus miembros, siendo función de los ordenamientos jurídicos imperantes en cada época la regulación de dichas relaciones, con el objeto de lograr la paz pública y la seguridad jurídica dentro del núcleo social.

Este proceso ha sido evolutivo, por lo que los requisitos para brindar seguridad jurídica a las relaciones sociales han aumentado en cantidad y calidad. Así pues, los cambios sociales han exigido que para la eficacia de un acto jurídico en concreto, se requieren determinadas formalidades que antes no se precisaban, porque las necesidades eran otras o bien porque el núcleo social era muy reducido, surgiendo la aparición de figuras dentro de la sociedad que por sus atribuciones legales y por la confianza que la sociedad o el Estado depositaba en ellos, se convertían en los encargados de vigilar la legalidad de los actos jurídicos e incluso, se les facultaba para confeccionar los documentos que contenían la manifestación de la voluntad de las partes. Por la importancia de ciertos actos y por la seguridad que debían tener los mismos, surgen los fedatarios, personas a quienes el Estado encomienda la importante función de guardar la legalidad de los actos que ante ellos se otorgan.

Sin embargo y pese a que la actividad que desarrollan estas personas (dotadas de fe pública) brindaba seguridad jurídica al acto en concreto, ésta no tenía la extensión y la amplitud necesaria para que cualquier persona ajena al acto jurídico celebrado pudiera imponerse de su conocimiento, por lo que se demandaba el nacimiento de alguna institución que tuviera como finalidad hacer del conocimiento público dichos actos jurídicos, con el objetivo de que la seguridad jurídica tuviera una amplitud general y no solo inter partes. Así es como nacen en primer término los Registros Hipotecarios (Oficios de Hipotecas), que por las propias necesidades sociales posteriormente extendieron la publicidad a otros actos jurídicos.

Por tanto, el nacimiento de los Registros Inmobiliarios y Mercantiles atiende a una razón básica y fundamental: la necesidad social de brindar seguridad jurídica a las relaciones que lo demandaban por su importancia. Luego entonces, para que dichos Registros pudieran cumplimentar esa función garante, los diversos Estados crearon distintos sistemas registrales, cuyo contenido faculta a los Registros, dependiendo el sistema registral, a crear (constituir) o publicitar (declarar) los derechos que en ellos se anotan o inscriben; pero en todo caso, se logra instrumentar todo un procedimiento tendiente a inscribir o anotar tan sólo aquellos actos jurídicos que han guardado las formalidades y contenidos exigidas por la legislación aplicable.

El presente trabajo pretende demostrar que las atribuciones para depurar, estudiar o analizar, un acto jurídico sujeto a registración en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, tienen conexión directa con la formación jurídica de las personas a quienes se les atribuyen tales facultades, puesto que dicho cuadro de

atribuciones (que en términos registrales se denomina calificación registral) exigirá determinadas calidades intelectuales y morales en el sujeto activo calificador.

La pretendida seguridad jurídica que busca el Estado al través del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, no puede lograrse si las facultades calificadoras son limitadas, ni tampoco lo hará si las personas que las ejecutan no reúnen los elementos necesarios para abarcar dichas facultades, si es que estas fueran extensas.

Las críticas expuestas en el presente estudio tienen una intención constructiva y no destructiva, por lo que si las referencias a ciertos actos o personas resultan *prima facie* agresivas, más bien se establecen con el fin de expresar claramente y en concreto cuál es el problema que existe a mi parecer, pero siempre proponiendo la forma de cambiarlo.

En todo caso, también se pretende demostrar que la actividad de los fedatarios y la actividad registral son complementarias, pues ambas buscan la seguridad jurídica al través de diversos medios que la legislación les atribuye en especial, por lo que siempre debe haber un equilibrio entre ambas actividades ya que no puede soslayarse la importancia de una u otra.

I.- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO

FEDERAL.

A).- SU FUNCION.

No se puede tratar el tema de la calificación registral sin antes referimos a la institución en donde se desarrolla dicha actividad, manifestándose que en el presente trabajo me limitaré al estudio de dicha institución a nivel local, es decir por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal; sin embargo, de manera general y como nota característica de todo Registro Público de la Propiedad y de Comercio de cualquier entidad federativa del país, puede establecerse que su función es dar publicidad a aquellos derechos (derivados de actos y hechos jurídicos) que conforme a la legislación aplicable precisen de su inscripción o anotación en tal Registro, con la finalidad inmediata de que cualquier persona tenga acceso al conocimiento de la existencia del mencionado derecho y, la finalidad mediata de brindar seguridad jurídica tanto a las partes que intervinieron en el acto o hecho jurídico que le dió origen, así como también a los que no lo hicieron, para que el referido derecho tenga efectos *erga omnes*. En este sentido, la función de todo Registro Público de la Propiedad y de Comercio es la inscripción o anotación de derechos para que surtan efectos contra terceros, amén de concretar las finalidades antes citadas.

Un concepto importante en materia registral es el tercero registral, puesto que la función primordial del Registro Público de la Propiedad y de Comercio es protegerlo, por lo que debe establecerse su definición; en principio, su extensión es más reducida que la que se aplica al tercero contractual, ya que tercero registral no es cualquier persona que no

intervino u otorgó un acto jurídico, sino que se entiende por tal "a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito."¹ De conformidad con el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal, se adquiere el carácter de tercero registral reuniendo los siguientes requisitos: a).- adquisición de buena fe; b).- adquisición por contrato oneroso; c).- haber adquirido del titular registral; d).- inscripción a favor del adquirente; y, e).- que el acto o contrato no se haya ejecutado u otorgado violando la ley.

Del concepto de tercero registral enunciado se desprende que la función del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal no solo es dar a conocer al público en general el acontecimiento de un acto o hecho jurídico de tal o cual forma, sino que para un sector específico se le destina una protección a sus derechos adquiridos bajo determinadas circunstancias. Como se precisará en el inciso "B" del Capítulo II de este trabajo, esa protección estriba en que se convierte en inatacable para su titular el derecho inscrito o anotado en el mencionado Registro, si es que se adquirió bajo los supuestos que conforman el concepto tercero registral, por lo que ni la posterior nulidad del título o documento que contiene el acto jurídico determinan su extinción, salvo que el error sea por causas atribuibles al propio Registro; puede decirse que se confiere cierta sustantividad al derecho registrado pese a que en la realidad extra registral ya no exista tal derecho.

¹ Cfr. Ríos Hellig, Jorge. La práctica del Derecho Notarial, Editorial Mc Graw-Hill; México, Distrito Federal, 1995, p. 241.

La función del Registro Público de la Propiedad y de Comercio es **declarar** los derechos previamente **constituidos**, pero tan solo aquellos que están con arreglo a la Ley, ya que por el contrario se estarían publicando actos inexistentes o nulos, lo cual merma todo intento de brindar seguridad jurídica, amén de considerar la inatacabilidad del derecho inscrito o anotado.

Es por ello que solo pueden ingresar al Registro aquellos documentos que conforme a la legislación aplicable sean anotables o inscribibles, y en segundo término que estén confeccionados con apego a derecho; por lo que resalta la necesidad e importancia que reviste la función de determinar cuándo procede la anotación o inscripción de un documento (función calificadora), lo cual constituye el punto toral del presente trabajo.

B).- ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.

Es común pensar (evidentemente para quienes no son versados en el estudio del Derecho Registral) que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio son un solo Registro, con idéntica regulación y con igual ámbito competencial jurídico. Es más, como se verá más adelante, el que exista un solo Director General para ambos Registros, contando con un personal jurídico que bien ahora puede desempeñar actividades propias del registro inmobiliario y posteriormente desarrollar actividades del registro de comercio; el estar ubicados ambos Registros en un mismo inmueble y diferenciar tan solo el ingreso de documentos destinados a cada uno de los Registros al través de unos letreros pegados en una ventanilla común; el tener la misma finalidad: la publicidad registral; desde luego que hace caer en la cuenta de cualquier persona, que se trata de un mismo Registro con

diversas secciones o incluso, por la falta generalizada de su estudio a nivel doctrinal, que el Registro de Comercio sea un mero apéndice del Registro de Propiedad. Sin embargo, la realidad jurídica, si bien ha unificado algunos elementos accidentales, no ha propiciado una fundición sustancial de conceptos naturalmente disímboles; sus orígenes y evolución, como quedará precisado en el inciso "D" del presente Capítulo, son distintos. Además, existen dos notas características que los diferencian sustancialmente:

1.- El Registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local (en este caso por el Código Civil para el Distrito Federal y su Reglamento), mientras que el Registro Público de Comercio está regulado por una ley federal (Código de Comercio y su Reglamento). Por lo tanto, para legislar o reformar una y otra ley los procedimientos y las instancias son distintos, aunado al diverso ámbito de aplicación territorial; aunque vale la pena señalar, como se demostrará en líneas siguientes, que el Registro Público de Comercio no depende de un órgano administrativo federal y no se trata de un solo Registro a nivel nacional.

2.- La publicidad que brinda el Registro Público de la Propiedad versa sobre bienes, principalmente inmuebles, y derechos reales; en cambio, la publicidad en el Registro Público de Comercio estriba sobre actos mercantiles referentes a comerciantes, personas morales o físicas, y actos inscribibles relacionados con dichas personas o el tráfico mercantil. Es decir, tratan materias sustancialmente distintas: la civil y la mercantil.

Si bien en el presente trabajo se estudiarán de manera común la mayoría de los tópicos, se procurará hacer las distinciones necesarias en algunos puntos, sobre todo lo

referente a los actos inscribibles en ambos Registros y algunas otras consideraciones peculiares.

B.1).- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Código Civil para el Distrito Federal en sus Artículos 3,000 y 3,002, establece lo siguiente:

"Art. 3000.- El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento."

"Art. 3002.- El reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público."

Aunque el Título Segundo, de la Tercera Parte, del Libro Cuarto, de dicho Ordenamiento regula lo referente al "Registro Público", debemos acotar que se refiere exclusivamente al Registro Publico de la Propiedad y no así del Registro Público de Comercio, cuya regulación corresponde al ámbito federal al través del Código de Comercio, como se mencionó con anterioridad, y del cual se hablará en líneas subsecuentes.

Por lo que se refiere a la ubicación del Registro Público de la Propiedad, que a lo largo del presente siglo ha sufrido diversos cambios,² es facultad del Jefe del

² Actualmente, las oficinas del Registro Público de la Propiedad (y de Comercio) se encuentran localizadas en la Calle de Villalongín 15, en la Delegación Cuauhtémoc. "... Por primera vez, las oficinas del registro, se instalan en la planta baja del antiguo edificio del Departamento del Distrito Federal, en su

Departamento del Distrito Federal (Jefe de Gobierno del Distrito Federal) su determinación, según lo dispone el artículo 2999 del Código Civil del Distrito Federal que a la letra dice:

"Art. 2999.- Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal."

Asimismo, el Código Civil delega al Reglamento del Registro Público de la Propiedad tanto el sistema y métodos para implementar el sistema registral, así como los cargos y requisitos para acceder a ellos dentro de su organización administrativa.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988, vigente al día siguiente, es el Ordenamiento que actualmente rige en el Distrito Federal en la materia que le es propia (*infra* inciso "B", Capítulo III). Sus Artículos 1º y 2º establecen lo siguiente:

ala poniente y anteriormente conocido como Antiguas Casas Consistoriales o de la Diputación, con ventanas que daban a lo que ahora es la Avenida 20 de Noviembre, antes de la Callejuela. De ahí paso al edificio situado en la calle de Mesinas, ahora República de Cuba, entre las Calles de República de Chile, en aquel tiempo de la Pila Seca y la Plaza de Santo Domingo. Con posterioridad se instaló en el edificio que se encuentra a una lado de la que fue Iglesia de Santa Clara, en las actuales calles de Filomeno Mata número 8, segundo piso. Más tarde, ocupó una parte del edificio antiguo del Departamento del Distrito Federal, pero ahora en la parte poniente que da a la calle 5 de Febrero, antigua calle 1ª de la Monterilla, o sea, entrando al edificio del lado derecho y al fondo del segundo piso. Nuevamente se efectuó el cambio de las oficinas al edificio conocido como de la Aduana de Santo Domingo, en la parte baja del lado derecho de la entrada principal. Después pasan sus oficinas a la casa que se encuentra en la esquina que forman las calle de Ignacio Ramírez y Ejido, en el primer piso y donde estuvieron también las oficinas de la Procuraduría del Distrito Federal. Por último, pasó a ocupar los pisos del primero al cuarto del edificio situado en la avenida Villalongín 15, puesto que los pisos quinto y sexto, se destinaron para las oficinas de la Dirección del Archivo General de Notarías, después con el rango de oficina que dependía de la Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal. En el año de 1968, al destinarse un nuevo edificio para el Archivo de Notarías, que se trasladó a la calle de Donceles 104, el Registro Público ocupó en su totalidad el actual edificio...". Cfr.

"ART. 1°.- El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal 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. 2°.- El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función."

El artículo 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal establece que el Jefe del Distrito Federal será el titular de dicha Administración; el artículo 13 de dicho ordenamiento, dispone que el Jefe del Distrito Federal se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones de diversas dependencias, entre ellas la Secretaría de Gobierno; el artículo 20 de la citada ley, establece que corresponde a la Secretaría de Gobierno el despacho, entre otras materias, de la relativa al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pudiendo coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales y complementarias en esa materia (fracc. XXII); en el artículo 15 de dicha ley se faculta a cada Secretario (el Secretario de la Secretaría de Gobierno en este caso concreto) que para el despacho de sus facultades, pueda auxiliarse de, entre otros, Directores Generales, conforme lo establezca el Reglamento Interior de la Administración

Pública del Distrito Federal, en cuyo artículo 21 se establece que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, entre otras atribuciones, el establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales, así como emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnicos y administrativos que rijan las funciones del Registro Público (léase de la Propiedad y de Comercio).

Del texto de los Artículos mencionados se desprende que:

- 1.- El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal depende del Poder Ejecutivo (Jefe de Gobierno del Distrito Federal), y no así del Judicial (como en otros países o en algunos lugares de la República Mexicana), ni mucho menos del Legislativo; la función registral, en el Distrito Federal, se encomienda al todavía Departamento del Distrito Federal, que orgánicamente al través de su Secretaría de Gobierno, es la institución administrativa de la cual depende la Dirección General del mencionado Registro.
- 2.- Como corolario de lo anterior, el Registro Público de la Propiedad no tiene autonomía ni patrimonio propios, ya que pertenece a la administración pública centralizada del Distrito Federal.
- 3.- Al través del Registro Público de la Propiedad, se proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que requieran de su inscripción en tal Registro para surtir efectos ante terceros; es decir, sus efectos son declarativos y exclusivamente para proteger al tercero registral. Al respecto la Jurisprudencia establece lo siguiente:

Jurisprudencia 255. REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. 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.³

Conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad estará a cargo de un "Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento" (Artículo 4°); los departamentos o áreas del Registro Público de la Propiedad se establecerán de conformidad "al manual de organización que expida el Jefe del Departamento" (*idem*).⁴

Excede de los alcances y motivos del presente trabajo el establecer los diversos departamentos y áreas que conforman el Registro Público de la Propiedad, máxime que el propio Código Civil y su Reglamento no se ocupan de ello, limitándose este último a regular tres figuras que serán materia de análisis en el Capítulo III del presente estudio: el Director del Registro Público de la Propiedad; los registradores; y, el área jurídica; los cuales se estudiarán como un tópico común entre el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio.

³ *Ibidem*, p. 150. Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XV, P. 263 A.D. 3649/56; Vol. XV, p. 275 A.D. 103/57; Vol. XIX, P. 215 A.D. 6604/57; Vol. XLIII, P. 78 A.D. 5036/55; Vol. XLV, P. 87 A.D. 5438/60.

⁴ El Lic. Ramón Sánchez Medal opina que la facultad del Jefe del Departamento del Distrito Federal para expedir ese Manual es inconstitucional, ya que la facultad de reglamentación es exclusiva del Presidente de la

B.2).- DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.

El Capítulo Segundo, Título Segundo, del Libro Primero del Código de Comercio, regula en quince artículos (arts. 18 al 32) lo referente al Registro Público de Comercio. Especialmente, el artículo 18 dispone lo siguiente:

"ART. 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 lo oficios de hipotecas, y en defecto de unas y otros, por los jueces de primera instancia del orden común."

No existe un Registro de Comercio a nivel nacional sino que existen tantos Registros como Distritos Judiciales hay en nuestro país (*verbigratia*, en el Distrito Federal hay un solo Registro de Comercio ya que el Distrito Federal conforma un solo Distrito Judicial, y no así en el Estado de México, donde existirán tantos Registros de Comercio como Distritos Judiciales: Tlalnepantla, Cuautitlán, Naucalpan, etc. y a ellos estarán adscritos los Municipios correspondientes que integren determinado Distrito Judicial, como es el caso de Ecatepec, Huixquilucan o Atizapán de Zaragoza, que están adscritos al Registro Público de Comercio de Tlalnepantla ya que la cabecera del Distrito Judicial al que pertenecen es Tlalnepantla). Además, dicho artículo preceptúa que el Registro Público de Comercio "se llevará por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad", con lo cual la

República Mexicana. Cfr. Sánchez Meda, Ramón. Contratos Civiles, Editorial Porrúa; México, Distrito Federal. Cuarta edición, 1992, p. 570.

organización administrativa del Registro Público de Comercio se identifica con la del Registro Público de la Propiedad, reiterando el artículo 2° del Reglamento del Registro Público de Comercio que "... para el establecimiento de los Registro Mercantiles en todo el territorio de la República, se estará a lo dispuesto por el artículo 18 del Código de Comercio en vigor ...". Dicho Reglamento establece que "por ministerio de la ley" **la dirección de cada Registro Público de Comercio estará encomendada a la misma persona que funja como Director del Registro Público de la Propiedad que le corresponda (art. 3°), o al titular de dicho Registro cuando orgánicamente no exista un nivel de Dirección (art. 4°).** El Director de dichos Registros para cumplimentar las funciones del Registro Público de Comercio puede "auxiliarse de los órganos administrativos que estén bajo su control como director del Registro Público de la Propiedad, en cuanto ello sea compatible con las actividades de dichos órganos" (art. 6° del citado Ordenamiento), además del personal administrativo propio que estime necesario, incluido uno o varios registradores (art. 7° *idem*); por lo que si bien y en principio cada Registro cuenta con su personal, la facultad que asiste al Director de dichos Registros para "utilizar" elementos de uno u otro para actividades de ambos Registros, unifica la administración de los mismos.

Para fundamentar mi aseveración de que orgánicamente se identifica la organización administrativa del Registro Público de Comercio con el de la Propiedad, expongo las siguientes bases y razonamientos:

1.- El Registro Público de Comercio está regulado por el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público de Comercio, que son ordenamientos de carácter federal, es decir, cuya regulación legislativa compete exclusivamente, en términos del artículo 73,

fracc. 10 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Congreso de la Unión. Es decir, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal no tiene facultades para reformar el Código de Comercio ni el Reglamento del Registro Público de Comercio.

2.- El artículo 116, fracc. VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que "la Federación y los Estados, en los términos de ley, podrán convenir la asunción por parte de éstos del ejercicio de sus funciones, la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos cuando el desarrollo económico y social lo haga necesario." Por tanto, constitucionalmente está previsto que un servicio público federal sea prestado por el Distrito Federal (interpretando el espíritu de esta disposición, así como interpretando de manera análoga el término "Estado").

3.- El Registro Público de Comercio presta un servicio público (federal); de conformidad con la naturaleza de su función y lo que dispone el artículo 1° del Reglamento del Registro Público de Comercio:

"Art. 1°.- 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 que, realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros."

Por lo tanto, como el registro mercantil es un servicio público federal, puede ser prestado administrativamente por el Distrito Federal, según se detalló en el numeral precedente.

4.- El artículo 18 del Código de Comercio y los artículos 2, 3 y 4 del Reglamento del Registro Público de Comercio, previamente citados (*supra* pp. 10 y 11), ordenan expresamente que la Dirección de dicho Registro se encomendará al Director del Registro Público de la Propiedad correspondiente. Por lo tanto, las mismas facultades y atribuciones que le correspondan al Director del Registro Público de la Propiedad conforme a la legislación civil, se aplicarán de manera íntegra al funcionamiento del Registro Público de Comercio, porque la propia legislación federal así lo dispone (por ejemplo, conforme al artículo 6, fracc. II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es facultad del Director del Registro Público de la Propiedad coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público); es decir, la legislación mercantil (federal) remite a la legislación civil (local) en lo concerniente a la regulación administrativa del Registro Público de Comercio, lo cual, como ya se expresó, está previsto constitucionalmente, quedando a salvo la facultad exclusiva del Congreso de la Unión para legislar en materia de comercio.

5.- Si la dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal están encomendadas a la misma persona (Director General), se tiene por reproducido aquí lo que establecen la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y su Reglamento Interior (*supra* pp. 7 y 8), en lo relativo a que la Dirección General del Registro

Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, depende de la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal, y por lo tanto del Jefe del todavía Departamento del Distrito Federal; incluso, el artículo 21 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal se refiere a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Por ello, concluyo que tanto el Registro Público de la Propiedad como el de Comercio dependen orgánica, administrativa y jerárquicamente de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal.

Sin contrariar lo antes expresado, considero importante referirme a las facultades de regulación en materia de Registros Mercantiles que tiene la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI).

El artículo 34, fracc. XIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal dispone lo siguiente:

"A la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, corresponde el despacho de los siguientes asuntos: (...) regular y vigilar, de conformidad con las disposiciones aplicables, la prestación del servicio registral mercantil a nivel federal, así como promover y apoyar el adecuado funcionamiento de los registros públicos locales (...)"

El artículo 29 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial dispone que son atribuciones de la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría, las siguientes: a).- diseñar, instrumentar, formular, fijar, coordinar, promover y

apoyar estrategias y acciones para la modernización de los servicios registrales de propiedad y comercio (fracc. I, II y V); b).- regular la prestación del servicio registral mercantil a nivel federal, a través de **lineamientos operativos y técnicos y resoluciones interpretativas** sobre las disposiciones de la materia, las cuales serán de observancia general para las autoridades registrales (fracc. III y XVIII); y, vigilar que el servicio registral mercantil se preste con apego a los dispuesto por las leyes, reglamentos y demás normatividad aplicable (fracc. IV).

No puede negarse que a la luz de los artículos citados se desprenda que la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial tenga facultades de regulación en materia de registro mercantil; pero a mi juicio, considero que dichas facultades se limitan exclusivamente a los elementos técnicos y operativos de modernización del servicio registral mercantil, por lo que los elementos administrativos escapan de su competencia, como por ejemplo la facultad de nombramiento del Director del Registro Público de Comercio. Además, interpretando *lato sensu* el artículo 29 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (lo cual me parece inadecuado atendiendo al principio de legalidad administrativa que impone que las atribuciones de los órganos de la administración pública consten de manera expresa, amén de lo que dispone el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), para que la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría, propiamente al través del Secretario de Comercio y Fomento Industrial, pudiera nombrar al Director General del Registro de Comercio, necesariamente tendrían que reformarse los artículos conducentes del Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público de Comercio que disponen en la actualidad la unificación administrativa de dicho Registro con el Registro Público de la

Propiedad del Distrito Federal, según quedó precisado con antelación, porque en el orden práctico y legal, corresponde al Jefe del todavía Departamento del Distrito Federal el nombramiento del Director General de ambos Registros, puesto que sólo existe y así está previsto en la legislación mercantil un Director General común; el citado artículo 34, fracc. XIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, dispone expresamente que las atribuciones en materia de registro mercantil que le corresponden a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, se desarrollarán "de conformidad con las disposiciones aplicables", y siendo el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público de Comercio ordenamientos de aplicación especial en la materia de registro mercantil, existe actualmente imposibilidad jurídica por parte de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial por lo que se refiere al ejercicio de la facultad de nombramiento aludida, aún y cuando expresamente la tuviera.

Profundizando en la facultad de la Dirección General del Registro Mercantil y Comeduría para emitir resoluciones interpretativas sobre las disposiciones de la materia de registro mercantil; las cuales serán de observancia general para las autoridades registrales, considero que las fracciones III y XVIII del artículo 29 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, que contemplan dicha facultad, son inconstitucionales, ya que van en contra de lo que disponen los artículos 49 y 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, puesto que solo compete al Poder Judicial la facultad de interpretar, entre otros ordenamientos, las leyes y reglamentos federales, para que dichas resoluciones interpretativas tengan el carácter de obligatorias, por lo que las resoluciones interpretativas que dictare la Dirección General del Registro

Mercantil y Correduría provocarían la invasión de atribuciones del Poder Ejecutivo sobre el Poder Judicial.⁵

Además, conforme a lo que la doctrina ha expuesto sobre los elementos que conforman la Administración Pública Centralizada, el maestro Gabino Fraga⁶ señala que la centralización administrativa "se caracteriza por la relación de jerarquía que liga a los órganos inferiores con los superiores de la Administración", y dicha relación de jerarquía implica diversos poderes: a).- poder de nombramiento; b).- poder de mando; c).- poder de vigilancia; d).- poder disciplinario; e).- poder de revisión; y, f).- poder de resolución de conflictos de competencia.

En cuanto a los poderes de vigilancia y de revisión, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, al través de la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría, sí los tiene y con ciertas reservas; pero respecto de los poderes de nombramiento, de mando, disciplinario y de resolución de conflictos de competencia, definitivamente no cuenta con ellos, por lo que al no establecerse una relación plena de jerarquía entre la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría y el Registro Público de Comercio, no existe dependencia de este último respecto de aquella, y por tanto el Registro Público

⁵ Al respecto, y para ilustrar de manera comparativa la inconstitucionalidad de las facultades interpretativas de observancia general de la Dirección General del Registro Mercantil y Correduría, el 5 de julio de 1995 el Director de la entonces Dirección General de Registros Comerciales, expidió una resolución administrativa "de observancia general", fundándose dicha facultad en el entonces artículo 24, fracc. XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, respecto de una consulta que le fue planteada sobre las atribuciones de los corredores públicos; independientemente del contenido de dicha resolución (que ampliaba las facultades de los corredores públicos sobre materia inmobiliaria), tanto el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal como el Colegio de Notarios, se pronunciaron en afirmar la inconstitucionalidad de dicha facultad interpretativa cuyas resoluciones fueran de observancia general. "Revista de Derecho Notarial." Año XXXVI, Diciembre de 1995, Número 108; publicación de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.; pp. 307 a 331.

⁶ Cfr. Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1990. Trigésima primer edición, pp. 166 a 172.

de Comercio no forma parte de la Administración Pública Centralizada de la Federación, sino del Distrito Federal, que sí tiene los poderes enumerados (salvo el de resolución de competencia).

Finalmente, apoya esta tesis de unificación administrativa del Registro Público de Comercio con el de la Propiedad del Distrito Federal, el destino y administración de los derechos generados por la prestación del servicio registral inmobiliario y mercantil. El artículo 1° del Código Financiero del Distrito Federal establece que la finalidad de dicho ordenamiento es regular la obtención, administración y aplicación de los ingresos del Distrito Federal; el artículo 2 del citado código, se refiere exclusivamente a la Tesorería del Distrito Federal cuando en su articulado se exprese el término "Treasorería"; el artículo 52 faculta al Jefe del Distrito Federal a dictar las medidas relacionadas con el control, administración y forma de pago de las contribuciones establecidas en el referido código; y de los artículos 213 a 226-A se regula lo concerniente a los derechos que se causan por la prestación del servicio registral inmobiliario y mercantil. Es decir, la Federación no interviene en la determinación ni cobro de los mencionados derechos.

Analizando la facultad del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal sobre la movilidad del personal administrativo, considero que puede ocasionar la falta de su especialización en las respectivas áreas de Propiedad y Comercio, lo que al menos no ocurriría si no existiese dicha facultad cuyo ejercicio está siempre latente. Además, pienso que lo que se provoca con esta identificación de personal es la posibilidad de cambiar no solo de área o departamento, sino de Registro, a aquella persona que por el lamentable desempeño de sus funciones tenga que ser removido de su

puesto (cuando debiera ser despedido), invistiéndola con otro tipo de funciones: mercantiles a civiles o viceversa; el anquilosamiento del personal se debe, entre otros motivos, al eterno movimiento de elementos humanos al través de ambos Registros.

Por tanto, el análisis del Director del Registro Público de Comercio, de los registradores y del área jurídica (estos dos últimos en virtud de que la legislación mercantil no tiene administrativamente una regulación específica y se aplican supletoriamente las normas de derecho común, entiéndase la legislación civil de cada entidad federativa en que dichos Registros se localicen, según dispone el artículo 2° del Reglamento del Registro Público de Comercio), se tratará en forma común en el inciso "C" del Capítulo III, como se expresaba en líneas precedentes, con breves matizaciones cuando sea necesario hacerlas,

C).- DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Para que un documento pueda ser inscrito en el Registro es necesario seguir una serie de etapas para efecto de lograr tal cometido, dentro de las cuales la calificación registral es la más importante.

Se pueden distinguir las siguientes fases:

- 1.- Presentación del documento
- 2.- Distribución de los documentos presentados a las diversas secciones a que correspondan
- 3.- Calificación registral

4.- Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción o anotación, o bien la suspensión o denegación del servicio registral

5.- Devolución del documento al interesado

De manera sucinta se describe a continuación el procedimiento registral.

Las personas que pueden solicitar la inscripción de un documento y seguirla durante todas las etapas de su tramitación, son aquéllas "que tengan interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate" (Artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal), y dicha petición se entiende formulada con la sola presentación del documento a inscribir (Artículo 36 del Reglamento del Registro Público de Comercio) mismo que debe acompañarse de la solicitud de entrada de trámite.

Una vez que se han llenado todos los datos que demanda dicha solicitud, en la misma se detallarán, entre otros aspectos, los actos jurídicos a inscribir y la cotización de derechos por el servicio público registral, mismos que se presentan en las cajas de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal que se ubican en el propio Registro; vale la pena precisar que aún en el caso de documentos mercantiles los derechos se pagan a dicha Tesorería y no a la Tesorería de la Federación, por lo que patrimonialmente el servicio que presta el Registro Público de Comercio repercute en el erario del Departamento del Distrito Federal.

Posteriormente y previo pago de derechos, se presenta el documento y su solicitud (Boleta) de entrada de trámite a la Oficialía de Partes del Registro, en la ventanilla especializada para su ingreso (sección inmobiliaria, mobiliaria, personas morales, comercio), destacándose que en la sección personas morales sólo se ingresan documentos relativos a Asociaciones y Sociedades Civiles, así como instituciones de asistencia privada, por la que una escritura constitutiva de una Sociedad Anónima (que evidentemente es una persona moral) se ingresa en la sección comercio. El encargado de la Oficialía de Partes imprimirá el número de entrada, hora y fecha del ingreso, tanto en el documento como en la solicitud de entrada de trámite. Este número de entrada es muy importante ya que mediante él se va a constituir una prueba de la prelación adquirida por el ingreso del documento, amén de que en todo el procedimiento registral y en las publicaciones de la Gaceta del Registro el trámite de inscripción se referirá a dicho número; no sobra decir que la solicitud de entrada de trámite también constituye el recibo del pago de los derechos ya que en él obra el sello de caja.

Después de que la Oficialía de Partes recibe el documento, lo entregará a la sección que corresponda para que el responsable de la misma tome el documento al registrador que considere. Una vez que el registrador recibe el documento a la solicitud de entrada de trámite se le agregará su nombre, contando a partir de su recepción de un término de 5 días hábiles para determinar la procedencia de la inscripción registral. Haciendo un paréntesis se destaca que debido al plazo que tiene el registrador para calificar el documento debe manejar un conocimiento vasto y expedito para determinar su juicio valorativo, ya que si no cuenta con los conocimientos suficientes para ello su valoración dentro del plazo señalado resultará prácticamente imposible de cumplimentar,

considerando además el volumen de trabajo; en mi opinión, dicho plazo resulta aceptable siempre y cuando la pericia del registrador se muestre ampliamente, aplicando por analogía el tiempo con que cuenta un Aspirante a Notario para resolver el caso práctico asignado, ya que sólo tiene 5 horas para analizar el problema y redactar la escritura respectiva, con lo cual si el registrador se supone hace un examen de oposición para acceder a la función registral y este examen presupone un conocimiento altamente competitivo, 5 días parecen ser un tiempo razonable tomando en consideración su carga de trabajo y a que no va a elaborar la escritura o el documento ni tampoco va a resolver el problema, puesto que su análisis sólo versa sobre conocimientos con que debe contar; seguramente habrá actos jurídicos que requieran un estudio profundo por lo complejo de su sistematización pero estos son los menos; además debe partirse de la base y sin que esto constituya una contradicción a la legitimación de la calificación registral, que la mayoría de los documentos sujetos a inscripción fueron realizados por peritos en la materia.

Transcurridos esos 5 días con que cuenta el registrador para calificar el documento, si su juicio valorativo considera procedente la inscripción, el registrador revisará que el monto de los derechos cubiertos haya sido el correcto y si así resulta se practicará la inscripción o anotación en el folio correspondiente, debiendo el registrador autorizar con su firma el asiento respectivo para que pueda producir sus efectos. Hecha la inscripción en el folio se impondrá en el documento el sello del Registro con los datos del folio, la fecha de su inscripción, el monto de los derechos causados y el nombre del registrador, para que éste imponga su firma al calce y con posterioridad el Director del Registro Público también plasme su firma. Se publicará en la Gaceta del Registro que el documento ya fue inscrito

pudiéndolo recoger el interesado en el Area correspondiente previa exhibición de la solicitud (boleta) de entrada de trámite con que cuenta, siendo 30 días naturales a partir de dicha publicación el plazo que tiene para ello, transcurrido el mismo se remitirá el documento al Archivo General del Departamento del Distrito Federal.

Si el registrador considera improcedente la inscripción del documento, dependiendo las causas y motivos lo suspenderá o denegará, relacionándose en la solicitud (boleta) de entrada de trámite tales causas que fundamentaron la calificación registral, remitiendo en ambos casos al Area Jurídica el documento y publicando tal situación en la Gaceta del Registro, contando el interesado a partir de dicha publicación con 10 días hábiles para presentarse y subsanar ante dicha Area el defecto percibido. Si el Area Jurídica modifica o revoca la calificación hecha se devolverá el documento al registrador para que haga la inscripción en los términos que disponga el Area Jurídica; pero si la resolución confirma el juicio del registrador y no se subsanan los defectos, se publicará en la Gaceta del Registro la "salida sin registro" del documento contando el interesado con el plazo señalado en el párrafo anterior para recogerlo, cancelándose por ende el asiento de su presentación (Artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal). El artículo 104 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala que la subsanación de defectos puede hacerse en el propio Registro o bien retirando temporalmente el documento sujeto a inscripción, debiendo ser corregido y reintegrado en éste último caso dentro del plazo de los 10 días hábiles.

Sin embargo, si dentro de esos 10 días hábiles el interesado opone el recurso de inconformidad por la calificación hecha (de forma verbal o escrita), lo recibirá la persona del

Area Jurídica que tuvo conocimiento del asunto y lo turnará al Director del Registro para que lo desahogue. El Director del Registro puede confirmar, revocar o modificar la calificación del registrador confirmada por el Area Jurídica, teniendo las consecuencias que para cada caso se señalaron en el párrafo anterior.

El interesado tiene el derecho de acudir a las instancias judiciales o administrativas pertinentes a fin de lograr la inscripción de su documento, guardándose la prelación en los términos que dispone la legislación aplicable.

Aunque la ley no lo señala y debido a que en nuestro sistema registral, al menos en el Distrito Federal, funciona el prepago de los derechos correspondientes por la inscripción del documento, debe entenderse que si éste salió del Registro sin lograr su inscripción podrá reingresarse sin pagarse nuevamente los derechos, otorgándosele otro número de entrada para los efectos de la prelación, ya que ésta se perdió al ser devuelto al interesado. Lo anterior se basa en que la naturaleza fiscal de los derechos atiende a una contraprestación por un servicio prestado por una institución gubernamental, luego entonces si el documento fue devuelto y se pagaron los derechos por su "salida sin registro" estos atienden al servicio prestado por el Registro en cuanto a su estudio y análisis, puesto que aunque no se inscribió el documento los registradores y el área jurídica lo calificaron y por tanto prestaron el servicio debido; como lógica consecuencia todavía no puede decirse que el interesado ha recibido la contraprestación (inscripción) por los derechos que previamente pagó al ingresar originalmente el documento, siendo corolario de lo anterior el que a su reingreso no deben volverse a pagar, siempre y cuando

la cuota de derechos vigente sea la misma que en su momento regía cuando se presentó por primera vez el título.

Debe tenerse en cuenta que el interesado en cualquier momento podrá allanarse a los resultados de la calificación registral, siguiéndose el trámite de su devolución de acuerdo a lo antes dicho (Artículo 103 del mencionado Reglamento).

En cuanto a los efectos de la nota de presentación del documento suspendido o denegado, éste seguirá surtiendo efectos por el término de los 10 días hábiles con que cuenta el interesado para subsanar o recurrir la calificación. Sólo en el caso de que se haya permitido la salida del documento para enmendar el error y éste no se reingresara en el mencionado plazo, la nota de presentación será cancelada (Artículo 104 del mismo ordenamiento).

Si el Area Jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a la pretensiones del interesado, se ordenará inmediatamente la reposición del procedimiento registral sin perjuicio de la prelación adquirida, para que el registrador inscriba el documento de acuerdo a lo señalado y prescrito por el Area Jurídica.

Precisando aún más el marco competencial del registrador, éste se reduce a los siguientes momentos: a).- Se le tuma el documento; b).- Lo califica en cuanto al fondo y forma del mismo; c).- Emite un dictamen que puede ser en tres sentidos: suspender, denegar o inscribir el documento; y, d).- Si procede la inscripción del documento, determinará los derechos a cubrir y autorizará el asiento con su firma, ya que si no obra su

firma, el asiento respectivo no puede surtir sus efectos, según establece el artículo 3,067 del Código Civil para el Distrito Federal. Si suspende o deniega la inscripción tumará el documento al área jurídica.

Sólo cabe mencionar que en materia mercantil el interesado también cuenta con 10 días hábiles para subsanar los defectos detectados (Artículo 13, segundo párrafo del Reglamento del Registro Público de Comercio).

DI.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO Y ESPAÑA.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal ha experimentado numerosos cambios en su regulación, no solo en la época contemporánea sino con mayor razón desde la época virreinal e independiente, en las que existe influencia española (plena y directa) que no puede desmentirse ni olvidarse, lo que justifica que en este trabajo se analice de manera comparada el derecho registral español en algunos tópicos, no solo por su vasta regulación sino, repito, por su influencia en nuestro derecho.

Sin embargo, salvo por la manera de su instrumentación, la función de brindar seguridad jurídica al través del Registro se ha hecho patente a lo largo de este proceso evolutivo.

D.1).- DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

I. Derecho Español.

Los antecedentes en el derecho español se dividen en tres épocas:

a) Periodo de publicidad primitiva

b) Periodo de recepción del Derecho Romano, y

c) Periodo de registraci3n distinguiendo en esta 3ltima etapa, la anterior y la posterior a la promulgaci3n de la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861.

a) Periodo de Publicidad Primitiva:

Se estima que existieron formas y solemnidades r3gidas en materia de transmisi3n de bienes, se encuentra comprobado que una de estas formas de transmisi3n era la robraci3n, que fue la ratificaci3n p3blica y solemne de la transmisi3n de un inmueble realizada por carta o escritura. Ram3n Mar3a Roca Sastre cita algunos fueros municipales que regularon esta figura jur3dica:

1.- Fuero de Alcal3 de Henares

2.- Fuero de Sep3lveda

3.- Fuero de Plasencia

4.- Fuero de Alba de Tormes

La Provincia de Arag3n no utiliz3 la robraci3n, sino que la transmisi3n inmobiliaria se practicaba por medio de escritura confirmada por testigos; esta escritura lleg3 a ser un requisito constitutivo de la transmisi3n incluso entre las partes.

b) Periodo de Recepci3n del Derecho Romano:

El Derecho Romano trajo consigo la implantación de la traditio y por lo tanto la supresión de las formas solemnes de la transmisión inmobiliaria. Asimismo, conforme las operaciones jurídicas fueron intensificándose se necesitaba de un sistema que asegurara las adquisiciones y los gravámenes; por ejemplo, en las Cortes de Toledo de 1539, se solicitó al rey que se estableciera un registro de contratos, de los que resultaran gravámenes o cargas sobre inmuebles, para que los adquirentes de los mismos pudieran conocerlos, y la sanción por la falta de su inscripción sería que el contrato no fuera obligatorio. Los efectos absolutos dependían de la inscripción. Sin embargo, dichos contratos continuaron siendo generadores de obligaciones y las autoridades judiciales continuaron juzgando conforme a ellos.

c) Período de Registración:

Su inicio está con la promulgación de la Real Pragmática del 31 de enero de 1768 la cual crea los Oficios o Contadurías de Hipotecas, cuyo objeto fue la inscripción de los actos y contratos relativos a cargas y gravámenes, especialmente hipotecas, sobre fincas, siendo necesaria la inscripción de la hipoteca para que el acreedor pudiera ejercitar su derecho contra el obligado.

Posteriormente, después de tres proyectos de Código Civil (los de 1836, 1843 y 1851), que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente llamada Ley Hipotecaria, la cual se formaba de 15

títulos y 416 artículos. Establecía como premisas fundamentales la publicidad y la especialidad de las hipotecas.

Esta ley, reformada en 1946 y aún vigente en España junto con su Reglamento, tuvo gran influencia en México y en los países latinoamericanos, aplicándose en la actualidad algunos artículos casi textualmente.

Puede decirse que en términos generales la legislación española da una importancia primordial a la función que ejerce el registrador, ya que su preparación es similar a la de un Notario y sus facultades de calificación versan sobre aspectos de forma y de fondo del documento a inscribir, regulándose un recurso gubernativo y uno judicial contra la calificación registral; además existe una Dirección General que regula administrativamente a los Notarios y a los Registradores, colocando a ambos en un trato igualitario de acuerdo a la especialidad de cada uno de ellos. La preparación que se exige para el registrador es muy amplia atendiendo a sus facultades calificadoras.

II. Derecho Mexicano:

Los antecedentes en nuestro derecho pueden ser divididos en tres grandes periodos:

- a) Periodo virreinal
- b) Periodo independiente
- c) Periodo contemporáneo

a) Periodo Virreinal:

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón a través de la Bula Inter Coetera, expedida por el Papa Alejandro VI.⁷

Así, al igual que la mayoría de las figuras jurídicas, la materia registral fue regulada por las mismas disposiciones que se dictaban en y para España. Por lo tanto las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla; tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por las leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la recopilación de las Leyes de los reinos de las Indias, las Ordenanzas de Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia Sala del Crimen de la Nueva España.⁸

En esta época se crearon en México los Oficios de Hipotecas, mismos que habían sido establecidos en España desde mediados del siglo XVIII y en los cuales se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba muy limitada pues sólo se refería a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.⁹ El 9 de mayo de 1778 se expidió

⁷ Pérez Fernández del Castillo. Op. Cit. p. 22.

⁸ Ibidem, p. 23.

⁹ Cfr. Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. p. 538.

una cédula que reitera que en los Oficios de Hipotecas se anoten todas las operaciones relativas a transmisiones de inmuebles, hipotecas, censos y en general, todas aquellas que tuvieran por objeto un gravamen. Sin embargo, esta disposición no fue plenamente ejecutada, por lo que el 16 de abril de 1783, se dictó una Pragmática que ordenó firmemente el establecimiento de los Oficios de Hipotecas.¹⁰

La sanción para el acreedor hipotecario por no registrar dentro del plazo legal su derecho real, fue que no pudiera seguir en juicio su acción hipotecaria y que la finca que la reportaba se tuviera como libre.

b) Periodo Independiente:

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, pragmáticas, ordenanzas, etc., dados durante el virreinato, continuaron aplicándose en el México Independiente. Sin embargo, a escasos años de la promulgación de la Ley Hipotecaria Española, entró en vigor el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, que estuvo influenciada por aquella. Este Código instituye el Registro Público de la Propiedad, pero de 1871 a 1902 continuaron los Oficios de Hipotecas como sección segunda del mismo, los cuales continuaron en manos de particulares aunque trabajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial. El Registro Público de la Propiedad se estableció en toda población donde hubiera tribunal de primera instancia; sus postulados

¹⁰ Cfr. Galeano Inclán, Héctor Guillermo. Los principios registrales en materia inmobiliaria. Tesis Profesional; Universidad La Salle, Facultad de Derecho; p. 46.

principales fueron la publicidad y la especialidad de hipotecas, ya que se permitió la consulta del Registro a cualquier persona y se suprimieron las hipotecas tácitas.

Se estableció un sistema de tipo declarativo exceptuando el caso de la hipoteca, en el cual, la inscripción se consideró constitutiva de ese derecho. Un año después el 28 de febrero de 1871 se publicó el Reglamento correspondiente, en el que se establecen los principios de tracto sucesivo y de legalidad o calificación de títulos.

Es importante destacar que a diferencia de otros países, como España, que cuentan con una ley independiente y especial sobre el Registro Público de la Propiedad, que tan significativa función tiene, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro de la legislación común de cada Estado.

Asimismo, el Código Civil de 1884 sigue en todos sus términos al anterior de 1870.

c) Periodo Contemporáneo:

Sin introducir sobresalientes modificaciones al sistema, se expidió el 8 de agosto de 1921, siendo gobernador del Distrito Federal don Celestino Gazca, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Este constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil por medio de una comisión integrada por los Licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio

García Téllez, mismo que fue aprobado el 1° de septiembre de 1932. La organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el Libro Cuarto, Tercera Parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos.

Asimismo el 21 de junio de 1940 durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, Presidente de México, se dictó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Este constaba de 149 artículos ordenados en 8 títulos.

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 18 de enero de 1952 se reformó el Código Civil en el título correspondiente al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, estableciéndose que dichas reformas entrarían en vigor simultáneamente con la publicación de un nuevo reglamento, sin embargo aquellas nunca entraron en vigor en virtud de que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado el 15 de diciembre de 1952 quedó en suspenso por decreto de fecha 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de junio del mismo año.

Posteriormente, el 28 de diciembre de 1973 se modificó el artículo 3018 del Código Civil (actualmente 3016) por medio del cual se reguló el aviso preventivo.

El 3 de enero de 1979, se derogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, que al decir del Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo establece las siguientes características para las reformas:

1.- Establecimiento del Folio Real; en un solo documento se puede conocer la situación de la finca, bien mueble o persona moral, quién es el titular, sus gravámenes, sus anotaciones.

2.- El depósito de los testamentos ológrafos se definió del Registro Público de la Propiedad al Archivo General de Notarías.

3.- Se creó el Boletín del Registro Público (Gaceta Oficial) para dar información sobre el proceso registral.

4.- Se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa.

El 17 de enero de 1979 se publicó un nuevo Reglamento pero que tuvo una vida efímera, pues fue derogado por el del 6 de mayo de 1980. Este Reglamento, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad cambia su estructura en la organización del mismo.

El Código Civil fue reformado el 7 de enero de 1988, siendo muy importantes tales reformas ya que fue cambiada la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El segundo a los avisos preventivos tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente la inmatriculación.

El actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se publicó el día 5 de agosto de 1988, entrando en vigor al día siguiente. Consta de 188 artículos divididos en tres títulos.

D.2).- DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

La historia del Registro Público de Comercio puede dividirse en dos periodos:

a) México virreinal

b) México independiente

a) México virreinal:

Rigieron en esta época algunas de las disposiciones establecidas desde las Siete Partidas, la Nueva y la Novísima Recopilación. En especial Felipe II en 1592 expidió para la Nueva España una Cédula Real por medio de la cual se creó el primer Consulado.

Las Ordenanzas de Bilbao fueron aprobadas el dos de diciembre de 1737 por la cédula real de Felipe V, que estuvieron vigentes ya entrada la Independencia.

El Consulado realizaba las veces del Registro Mercantil y en él se inscribían los comerciantes colectivos.

El primer Consulado de la Nueva España que sirvió de Tribunal para los comerciantes de la época se estableció en la ciudad de Veracruz en 1795.

b) México Independiente:

Las Ordenanzas de Bilbao continuaron aplicándose hasta que, siendo Presidente de la República Antonio López de Santa Anna, el 16 de mayo de 1854 se dictó el primer Código Nacional Mercantil llamado Lares y que derogó parcialmente las Ordenanzas de Bilbao y en cuanto al Registro tenía las siguientes características:

- 1.- El registro se encontraba establecido en los Tribunales mercantiles.
- 2.- La inscripción (matriculación) era obligatoria para todos los comerciantes individuales y colectivos; la falta de inscripción de sociedades mercantiles privaba de derechos a los accionistas para demandarse entre si.
- 3.- Los poderes no inscritos obligaban a los apoderados solidariamente con sus representados.
- 4.- Las certificaciones de las anotaciones del Registro sólo podían expedirse por mandato judicial.

En 1884, se expidió un nuevo Código de Comercio; éste, en materia registral tuvo una escasa vigencia en virtud de que el 11 de diciembre de 1885 se dictó la primera Ley Especial sobre Registro de Comercio.

El 15 de septiembre de 1889 se promulgó el actual Código de Comercio que entró en vigor el 1° de enero de 1890 y en sus artículos 18 al 32 establece las bases y organización del Registro Público de Comercio, abrogándose por ende la anterior Ley Especial.

En la actualidad el Reglamento del Registro Público de Comercio en vigor fue publicado el 22 de enero de 1979. Este reglamento tiene ciertas ventajas: define a la institución; da las bases para su organización; establece un procedimiento de inscripción el cual inicia con la presentación del documento y termina con su inscripción, suspensión o denegación; y señala además el recurso en caso de existir suspensión o denegación del servicio registral.

II.- DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

El Registro Público tiene por finalidad dar la mayor estabilidad y permanencia, así como la máxima garantía posible, a la posesión, a los derechos reales y al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, o a cualquier acto que por su naturaleza requiera ser objeto de protección por parte del Estado, tanto respecto de las partes o interesados directamente en el conocimiento de la situación que guardan determinados bienes o actos inscribibles, como en general de cualquier tercero como consecuencia de los efectos *erga omnes* de tal registro; sin embargo, en cuanto a la forma de implementar e instrumentar tales objetivos, son distintos los sistemas registrales existentes en la actualidad.

Se pueden destacar principalmente tres sistemas: el Francés, el Germano (algunos autores distinguen dentro de este sistema al Suizo, pero en general los efectos en ambos casos son los mismos) y el Australiano (también conocido como "Acta Torrens"). Estos sistemas únicamente se restringen al ámbito de la propiedad, inmobiliaria o mobiliaria, dejando el estudio del Registro de carácter mercantil para un posterior análisis.

En la actualidad el Reglamento del Registro Público de Comercio en vigor fue publicado el 22 de enero de 1979. Este reglamento tiene ciertas ventajas: define a la institución; da las bases para su organización; establece un procedimiento de inscripción el cual inicia con la presentación del documento y termina con su inscripción, suspensión o denegación; y señala además el recurso en caso de existir suspensión o denegación del servicio registral.

II.- DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

El Registro Público tiene por finalidad dar la mayor estabilidad y permanencia, así como la máxima garantía posible, a la posesión, a los derechos reales y al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, o a cualquier acto que por su naturaleza requiera ser objeto de protección por parte del Estado, tanto respecto de las partes o interesados directamente en el conocimiento de la situación que guardan determinados bienes o actos inscribibles, como en general de cualquier tercero como consecuencia de los efectos *erga omnes* de tal registro; sin embargo, en cuanto a la forma de implementar e instrumentar tales objetivos; son distintos los sistemas registrales existentes en la actualidad.

Se pueden destacar principalmente tres sistemas: el Francés, el Germano (algunos autores distinguen dentro de este sistema al Suizo, pero en general los efectos en ambos casos son los mismos) y el Australiano (también conocido como "Acta Torrens"). Estos sistemas únicamente se restringen al ámbito de la propiedad, inmobiliaria o mobiliaria, dejando el estudio del Registro de carácter mercantil para un posterior análisis.

A).- GERMANICO.

Establece que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado, y por esta razón las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.

El Registro es en principio constitutivo, es decir, que adquiere rango estructural u orgánico. El antiguo derecho germano, seguidor del derecho romano, determinaba que la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico, y por otro el acto traslativo de dominio; de entre las formas de transmisión de dominio destaca el *Auflassung*, que podía ser judicial o extrajudicial, y en este último caso el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el Libro Territorial o Registro Inmobiliario, por lo que estaba a cargo de los tribunales judiciales el control de tales inscripciones. En la actualidad, continúan ejerciendo dicha actividad tales tribunales existiendo además un vínculo muy estrecho o concordancia constante entre el Catastro, que da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie, linderos, construcciones, etc.), y el Registro Inmobiliario, que da a conocer la situación jurídica de esa finca (propiedad, gravámenes, limitaciones, servidumbres, etcétera).

Debido a ese motivo, para tener la propiedad o la titularidad de otros derechos reales sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales

judiciales a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla. Sin embargo, esta decisión judicial sólo examina la validez del simple acuerdo de transmisión, como un contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa originadora (donación, renta vitalicia, permuta, compraventa, etcétera). Es aquí donde la función calificadora del Registro se limita a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto; la inscripción es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquéllos y hasta que se practica la misma inscripción, se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo.

En cuanto a la organización del Registro, el sistema Germánico se lleva por fincas, como si éstas fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, por lo que cada finca tiene su propio folio real y los asientos que en dicho folio se inscriban tiene fe pública completa, con independencia del acto o documento que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción.

Esquematisando lo antes dicho, reproducimos las principales características que distingue el Licenciado Jorge Ríos Helfig, retomadas de la obra de Luis Carral y de Teresa:¹¹

1. Sobre bienes inmuebles; separado de los bienes muebles.
2. Los asientos están contenidos en folios que forman el libro territorial (por Distritos).
3. Las inscripciones se originan por un procedimiento judicial en donde se declara dueño el adquirente (...) o por inscripción directa en el libro territorial con carácter éste de constitutivo.
4. Está ligado con el catastro; se da una descripción física del inmueble, se mencionan aspectos fiscales que pesan sobre los bienes.
5. Análisis abstracto; no se requieren antecedentes, ni continuidad cronológica.
6. Es constitutivo, esto es, el registro es un elemento más de existencia del acto jurídico.
7. Folios Reales constituidos cada uno por tres secciones: a) propiedad; b) limitaciones de dominio; y c) hipotecas y demás gravámenes.
- 8.- La posesión es inscribible.
9. Consagra el principio de rogación.
10. Se exige un plano oficial que concuerda con la realidad de los bienes."

¹¹ Op. Cit. pp. 219 y 220.

B).- FRANCES.

El Registro Público de la Propiedad no está encargado al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa a cargo del poder ejecutivo a la que se atribuye tal encomienda. No hay distinción fundamental entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al derecho privado.

La propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el consentimiento entre las partes, es decir por un acuerdo extra registral, y las inscripciones son potestativas pues no tiene valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo el examen judicial del título; además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, puesto que la inscripción no hace inatacable al acto aún con respecto a los terceros de buena fe.

Se distingue también del sistema Germánico debido a que no existe un vínculo estrecho entre el Registro y el Catastro, ya que este último tiene más bien un interés fiscal en el sistema Francés.

Sus efectos sólo se refieren a los terceros, y en este caso haciendo que el acto realizado entre las partes no los pueda perjudicar; por tanto, para poder perjudicar a los mismos terceros, es necesaria la inscripción en el Registro del acto determinado.

Desde un aspecto de organización las inscripciones se realizan en libros y por orden cronológico y disperso, por lo que para facilitar su búsqueda se agrupan los asientos en un índice por nombre de personas. Respecto de la calificación, ésta no se lleva a cabo previa a la inscripción ya que se sigue el método de transcripción íntegra del título; los asientos son copias literales de los documentos entre las partes.

Así como se expuso en el sistema Germánico, también se transcribe lo que al respecto menciona el Licenciado Jorge Ríos Hellig:¹²

"1. Declarativo (sólo es oponible frente a terceros el acto inscrito, pero válido de por sí).

2. A cargo del poder ejecutivo.

3. Inmobiliario y mobiliario.

(...) 5. Sistema de libros con documentos incorporados.

6. Cronológico (siga la flecha). Cada inscripción lleva a lo anterior sucesivamente.

(...) 10. Los contratos privados son inscribibles.

11. Índices por personas y por fincas.

12. Conserva los principios de prioridad o prelación, rogación o consentimiento y calificación o legalidad."¹³

¹² *Ibidem*.

¹³ En el sistema Francés puro no existe la calificación debido a que la inscripción registral se reduce a un mera transcripción literal del título o documento, sin embargo, en la práctica registral contemporánea francesa si existe tal principio de calificación pero sin dejar a un lado la incorporación del título o documento a los libros registrales, lo cual demuestra la supeditación del Registro en cuanto a los documentos inscribibles en el sentido de que éstos tienen plena validez independientemente de su inscripción, puesto que incluso es necesaria su incorporación en el propio Registro para cualquier situación que pudiera presentarse. La inscripción registral vale por lo que en el título se especifica.

C).- AUSTRALIANO.

Se le denomina así ya que fue creado por sir Robert Richard Torrens, quien fuera Director de Aduana en Australia. Se inspiró fundamentalmente en el sistema Germánico.

En principio, el registro es potestativo porque puede el propietario inmatricular o no su finca (ya que la propiedad inmobiliaria originariamente es de la Corona), pero una vez hecha la inmatriculación de ella no puede sustraerse al Registro. Dicha inscripción inicial se realiza con base en un minucioso expediente que integra la identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación; una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro, y el otro se entrega al titular; este título que expide el registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, el cual es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna. Cuando se cambia de propietario o de titular, se entrega el título certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el Registro el endoso correspondiente sobre el título, puesto que no es el contrato, sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble relativo a un título ya incorporado al Registro.

Por otra parte, existe un fondo pecuniario que debe pagarse al Estado por cada registro, destinándose tal fondo para indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la inatacabilidad del registro.

También en este sistema como en el Germánico, se lleva el registro a base de un folio real para cada finca en forma de extracto y no de la transcripción íntegra del título, añadiéndose que existe un Registro único para todo el territorio.

Una vez más, retomamos el cuadro de características del Licenciado Jorge Ríos Helig sobre este sistema:¹⁴

- "1. Inatacable; no prospera ninguna acción contra el documento inscrito.
2. Efecto sanatorio pleno; el documento se hace inatacable y con fuerza probatoria plena cuando se registra.
3. Fondo de perjuicios (seguro de títulos). El seguro indemniza a quien sea privado de su propiedad por causa imputable al Registro.
4. Constitutivo.
5. Registro por inmatriculación (asignación de asiento registral a un inmueble por primera vez).
6. Libro-Registro. Constituido por un ejemplar de cada título de propiedad.
7. Admite la venta por endoso o por memorándum.
8. Admite la subdivisión directa de inmuebles."

Respecto al sistema Español dedicaré su estudio durante el desarrollo de este trabajo, avocándome concretamente a la calificación registral con someras explicaciones de todo el sistema en conjunto.

¹⁴ Op. Cit. p. 220.

D).- EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

Nuestro sistema registral es el producto de un amalgamamiento de los diversos sistemas registrales "puros" o doctrinarios que han quedado precisados en este capítulo, a saber, el sistema francés, el germánico (englobando en este tipo al sistema alemán y al suizo, con las matizaciones que en su oportunidad se hicieron al respecto) y el australiano o "Acta Torrens", tomando el nuestro un carácter propio y bien precisado.

Es por ello, que considero menester antes de estudiar cualquier otro tema, hacer una referencia a los hitos distintivos y descollantes que configuran un verdadero sistema registral: el mexicano, aunque derivado de esa conjunción de caracteres propios de otros sistemas.

Una vez que se han analizado los tres tipos genéricos de sistemas registrales que operan a nivel mundial, puede decirse que el sistema registral mexicano funde conceptos de cada uno de ellos y los amalgama conformando un verdadero sistema con funcionalidad muy particular.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es una institución encargada de dar publicidad a los actos que precisan de ella para surtir efectos contra terceros. Es decir, nuestro sistema registral persigue al igual que el sistema francés una funcionalidad declarativa y no constitutiva de derechos, como sucede en el caso de los sistemas germánico y australiano; el derecho nace, salvo excepciones, por el

consentimiento de los otorgantes al través de su conformidad manifiesta por la vía contractual, ya que su validez y existencia depende de elementos que no entrañan la necesidad de su inscripción en el Registro Público para surtir sus efectos jurídicos, puesto que el Título Sexto, de la Primera Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal (de la inexistencia y de la nulidad) no establece como causal de inexistencia o nulidad de los actos jurídicos la falta de inscripción de un documento en dicho Registro; ni siquiera puede sostenerse la tesis de que el Registro Público de Comercio tenga efectos constitutivos en el caso de la inscripción de sociedades mercantiles, fundamentándose en lo que establece el artículo 2° de la Ley General de Sociedades Mercantiles, ya que dicho precepto no sanciona con nulidad o inexistencia al contrato social sino que establece un régimen de responsabilidad diverso en cuanto a la relación de los socios de la sociedad irregular con los terceros. Los artículos 3007, 3008 y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal establecen categóricamente los efectos declarativos del Registro Público de la Propiedad, incluso tratándose de gravámenes o limitaciones de dominio (art. 3011), lo cual no sucedía cuando existían los oficios de hipotecas en México, y por su parte, el artículo 26 del Código de Comercio establece los efectos declarativos del Registro Público de Comercio.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal está encargado al Poder Ejecutivo: al Departamento del Distrito Federal; lo cual se asimila a lo que sucede en el sistema francés y australiano y se distingue del sistema germánico, en el cual el Registro se encarga a la autoridad judicial.

En el Registro Público de la Propiedad se distinguen tres sistemas: el inmobiliario, el mobiliario (en estos dos casos al igual que en el sistema francés y germánico) y el de personas morales (de naturaleza civil), y en el caso del sistema inmobiliario la finca es la unidad básica registral (como en el sistema germánico y australiano) a la cual se le asigna un folio, solo que a diferencia de esos dos sistemas donde se sigue el sistema de folio en libros, el nuestro establece un folio que se archiva junto con otros de manera progresiva, sin integrar un Libro, salvo el caso del sistema mobiliario en donde sí existe el sistema de folio en libros.

A raíz de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal de fecha 3 de enero de 1979 y de la expedición del Reglamento del Registro Público de la Propiedad el 16 de abril de 1980, abrogado a su vez por el Reglamento del 6 de agosto de 1988, es que se implantó el sistema de folios, ya que antes de manera idéntica al sistema francés se seguía el sistema de anotación en Libros (también conocido como de "siga la flecha"), divididos éstos en secciones, atendiendo a los actos jurídicos inscribibles y a la anotación que debía practicarse; cada Libro a su vez se dividía en tomos y éstos en volúmenes, por lo que si se quería tan solo expedir un certificado respecto de un inmueble había que realizar prácticamente una investigación que demoraba el sistema registral, por lo que su uso se volvió obsoleto, pero no obstante la abrogación y reformas citadas todavía existen infinidad de asientos que obran en libros ya que aún no les ha sido asignado un folio.

Por folio debe entenderse el documento dividido en diversas secciones que contiene los datos esenciales de los inmuebles, muebles, personas morales y comerciantes (personas físicas o sociedades mercantiles), así como los actos jurídicos que

en ellos incidan, siendo anotados en la sección correspondiente destinada para tales efectos en el folio respectivo, el cual se referirá exclusivamente al mismo inmueble, mueble, persona moral o comerciante (individual o sociedad mercantil) de que se trate.

Existen tres géneros de Folios: Reales, de Personas Morales y auxiliar, dentro de los Folios Reales se distingue el de Inmuebles y el de Muebles (artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad), sin olvidar la existencia del Folio Mercantil y del Folio Diario de Entradas y Trámite (artículo 19 del Reglamento del Registro Público de Comercio), no siendo éste último regulado por la legislación civil a raíz de la expedición del Reglamento vigente ya que el anterior sí lo regulaba. Los folios reales se dividen en tres partes: propiedad, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, al igual que el sistema germánico, sólo que a diferencia de éste sistema y el australiano la descripción jurídica del inmueble no está ligada a la del Catastro, como también sucede en el sistema francés.

Al igual que en el sistema germánico la posesión es inscribible; de igual forma que el sistema francés los contratos privados son inscribibles y existen índices de personas y fincas; asimismo, de manera similar que en el sistema australiano, existe la figura de la transmisión de la propiedad inmobiliaria por endoso (art. 3021 Código Civil para el Distrito Federal) y la inmatriculación, pero a diferencia de este sistema no existe un seguro de títulos o fondo de perjuicios que responda por los daños y perjuicios derivados de la inscripción de un título, ya que en nuestro sistema el registrador responde civilmente además de otro tipo de responsabilidades que está obligado a sanear.

6. Folios; folios reales, mercantiles y de personas morales (antes de 1979 se llevaba el sistema de libros)

7. Sistema cronológico

8. Posesión inscribible

9. Extracto. La inscripción se hace por medio de un resumen o síntesis del acto inscrito, por excepción es por incorporación cuando se inscriben contratos privados ratificados (...)

10. Inatacable, con efecto sanatorio en materia de sociedades mercantiles (...)

11. Admite la venta por endoso (...)."

III.- DE LA CALIFICACION REGISTRAL.

A).- DEFINICION.

Para un correcto desarrollo del tema que nos ocupa, es necesario establecer de manera clara y detallada la definición del término "calificación registral", estatuyéndose sus alcances y consecuencias a la luz de la Doctrina tanto nacional como comparada, así como por la legislación mexicana y la española primordialmente, pues como se verá en el presente trabajo, nuestra legislación en materia de derecho registral finca sus bases en dicho ordenamiento positivo.

Por orden de ideas, habrá que definir aisladamente el concepto "calificación", que de acuerdo a la primer acepción que de dicha voz hace el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, se entiende por tal "la apreciación de las circunstancias de una

6. Folios; folios reales, mercantiles y de personas morales (antes de 1979 se llevaba el sistema de libros)

7. Sistema cronológico

8. Posesión inscribible

9. Extracto. La inscripción se hace por medio de un resumen o síntesis del acto inscrito, por excepción es por incorporación cuando se inscriben contratos privados ratificados (...)

10. Inatacable, con efecto sanatorio en materia de sociedades mercantiles (...)

11. Admite la venta por endoso (...)."

III.- DE LA CALIFICACION REGISTRAL.

A).- DEFINICION.

Para un correcto desarrollo del tema que nos ocupa, es necesario establecer de manera clara y detallada la definición del término "calificación registral", estatuyéndose sus alcances y consecuencias a la luz de la Doctrina tanto nacional como comparada, así como por la legislación mexicana y la española primordialmente, pues como se verá en el presente trabajo, nuestra legislación en materia de derecho registral finca sus bases en dicho ordenamiento positivo.

Por orden de ideas, habrá que definir aisladamente el concepto "calificación", que de acuerdo a la primer acepción que de dicha voz hace el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, se entiende por tal "la apreciación de las circunstancias de una

Otro aspecto importante, como se precisó con anterioridad, es la inatacabilidad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en el sentido que no obstante que el título inscrito sea anulado, no parará perjuicio a los derechos adquiridos por tercero de buena fe, salvo que la nulidad resulte del Registro o tratándose de contratos gratuitos o contraídos violando la Ley (art. 3009 Código Civil para el Distrito Federal), lo cual no sucede en el sistema francés (la nulidad del documento anula la del asiento), pero si acontece y tal vez de manera más acusada en el sistema australiano, ya que los títulos de propiedad los expide el propio Registro. No se trata de decir que el registro de documentos al ser inatacable haya adquirido una naturaleza constitutiva, sino que debe de respetarse la existencia de otro contrato que basándose en los datos del Registro produjo sus efectos en determinado sentido, ya que por el contrario de nada serviría el Registro si tan solo se limita a publicitar actos sin dotarlos de protección jurídica *erga omnes*.

Finalmente al igual que en el estudio de los demás sistemas, relaciono una síntesis que elabora el Lic. Jorge Ríos Hellig respecto de los hitos descolantes del sistema registral mexicano:¹⁵

- "1. Mobiliario, inmobiliario y de personas morales civiles (...) y de comerciantes personas físicas o morales (...)
2. A cargo del Poder Ejecutivo a través de un Director General.
3. Existe separación del catastro con el registro.
4. Toma en cuenta antecedentes (Tracto Sucesivo)
5. Declarativo, la no inscripción origina la inoponibilidad frente a terceros.

¹⁵ Ibidem.

persona o cosa y la expresión o declaración de ese juicio".(Del latín *qualis*, cual; *facere*, hacer)

Guillermo Cabanellas en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, define en términos similares a la calificación afirmando que es la "apreciación o juicio sobre las calidades personales y condiciones de cualquier otro orden de alguien (...) calificar, en general, es enjuiciar calidades y circunstancias".¹⁶

De las definiciones antes expresadas se desprende que la acción de calificar presupone un conocimiento previo por parte del agente calificador, respecto de las circunstancias, calidades o cualidades del objeto a calificar, sea persona o cosa, que le permite comparar el estado ideal con el objeto real, siendo el resultado de dicha actividad calificadora un juicio emitido al que se conoce como calificación.

Establecido, pues, el significado del término calificación, será necesario trasladar dicho concepto al orden de ideas de la materia específica, es decir, el ámbito registral. Por ello a continuación expongo las principales definiciones del enunciado "calificación registral."

"Es el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos que se presentan para su registración verifica el registrador, antes de proceder a ésta, denegándola o suspendiéndola cuando no estén arreglados a derecho"¹⁷. Esta definición

¹⁶ Cfr. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**. Tomo II. Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1989. Vigésima primera edición, pp. 23 y 24.

¹⁷ Cfr. **Diccionario de Derecho Privado**. Tomo I. Editorial Labor, Buenos Aires, Argentina, 1950. p. 737.

es idéntica a la elaborada por el insigne maestro Ramón María Roca Sastre, pilar de la doctrina española en materia de derecho registral.¹⁸

Otra definición es la siguiente: "Calificación registral es la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio".¹⁹

Cabe señalar que la calificación registral puede ser concebida como un principio general en materia registral (como por ejemplo el de "tracto sucesivo", "publicidad", "inscripción", "rogación", "prioridad", entre otros), o bien, como se advierte en la doctrina española, en su carácter de medio o instrumento para dar cumplimiento a otro principio registral al que se denomina "legalidad". Bajo este último supuesto, los autores han señalado que el "principio de legalidad" es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que sólo tengan acceso al mismo los títulos válidos y perfectos; por tanto, la calificación de los títulos presentados a inscripción "constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad"²⁰. El registrador se convierte en un artifice o tamiz del Estado, para que la función pública registral únicamente se desarrolle sobre documentos legalmente válidos y eficaces (de ahí el término de legalidad); el medio de que dispone el registrador para tal función es precisamente la calificación registral.

¹⁸ Cfr. Roca Sastre, Ramón María. **Derecho Hipotecario**. Tomo II, Registro de la Propiedad. Editorial Bosch; Barcelona, España, 1954. Quinta edición, p. 5.

¹⁹ Supra nota 14.

²⁰ Roca Sastre, Ramón María, *idem*.

Podemos apreciar con tales consideraciones que efectivamente sí existe un punto diferenciador entre el "principio de legalidad" y "la calificación registral", basado en una relación de fin a medio, respectivamente; aquél como principio y por consiguiente inmutable en cualquier legislación; ésta como instrumento y por lo tanto mutable en cada legislación según el sistema registral adoptado -Francés, Suizo, Alemán, Español, Australiano o "Acta Torrens", según se detalló en páginas precedentes-, y según el grado de control y atribuciones con que se reviste al propio registrador para desempeñar su actividad calificadora.

Sin embargo, en el presente trabajo no se hará diferencia sustancial entre ambos conceptos debido a que en la doctrina mexicana se utilizan indistintamente dichos términos, e incluso, se les llega a equiparar como sinónimos (Jorge Ríos Hellig, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Ramón Sánchez Medal, entre otros), aunque hay quienes confirman tal distinción (Luis Carral y de Teresa, Guillermo Sánchez Colín). Además, la connotación "principio de legalidad" tiene características propias tratándose de la materia administrativa, pues en tal sentido dicho principio establece que todo acto de los órganos del Estado debe estar previsto o autorizado por una ley (disposición general de carácter abstracto e impersonal), es decir, fundado y motivado²¹, por lo que dista mucho del sentido propio que se le da tanto a la calificación registral como al principio de legalidad en materia registral. Por ello, sin entrar en apreciaciones bizantinas para el efecto propio de este estudio, hablaremos de la calificación registral tanto en su alcance como principio como en cuanto al acto material de realización del mismo.

²¹ Fraga, Gabino. Op. Cit. p. 99.

Abundando ahora en la doctrina mexicana, encontramos las siguientes acepciones de conformidad con nuestro ordenamiento jurídico:

Para Luis Carral y de Teresa, como se mencionó en líneas precedentes, debe hablarse del principio de legalidad porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente, ya que se impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, se contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. El medio para lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.²²

Para Guillermo Colín Sánchez, ex Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la calificación registral es una mera etapa dentro del procedimiento registral; dicha etapa inicia en el momento en que los documentos sujetos a inscripción son sometidos al examen del registrador responsable de la misma, teniendo como corolario el dictamen correspondiente. Es por ello, un acto justamente considerado como de control jurídico para determinar la procedencia o improcedencia del registro; la calificación registral define cuál es el hacer o el quehacer del registrador.²³

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el principio de calificación consiste en que todo documento que ingrese al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez,

²² Cfr. Carral y de Teresa, Luis. **Derecho Notarial y Registral**. Editorial Libros de México; México, Distrito Federal, 1965. pp. 241 y 245

²³ Cfr. Colín Sánchez, Guillermo. **Procedimiento Registral de la Propiedad**. Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1979. Segunda edición. p. 162.

tanto intrínsecos como extrínsecos, para determinar si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora, y puede ser concurrente con la notarial y la judicial.²⁴

Como se denota en estas definiciones, la extensión y amplitud que conlleva la función calificadora es enorme, ya que abarca el conocimiento por parte del registrador de todos los requisitos y ordenamientos legales para apreciar la validez de un documento, así como la apreciación de las propias normas registrales ajenas en cierto sentido a los ordenamientos sustantivos aplicables. De acuerdo a la definición de Bernardo Pérez Fernández del Castillo, se muestra claramente que la calificación registral es un marco competencial cuyo contenido le es dado por el legislador, y en nuestro caso concreto por la legislación local de cada uno de los diversos estados de la República Mexicana. Según se detallará en subsecuentes líneas, en el Distrito Federal la calificación registral tiene los alcances señalados en la última definición citada.

El problema que nos atañe no está en determinar o confeccionar nuevas definiciones del término calificación registral puesto que ésta deviene de atribuciones legales, mismas que propiamente serán objeto de estudio del presente trabajo. Es en el terreno legal en donde se cimienta la estructura formal y el contenido de la calificación registral, pero no se deben soslayar consideraciones de carácter doctrinal.

Continuando con otras acepciones manejadas en nuestra doctrina destaca la del ilustre jurista Ramón Sánchez Medal, la cual se transcribe al tenor literal siguiente: "El

²⁴ Op. Cit. pp. 89 y 180.

principio de legalidad o de calificación consiste en la función atribuida al personal del Registro para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y dictaminar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse (artículos 3005, 3021-I, 3042 y 3043), sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley (artículo 3021), es decir, se lleva a cabo una "calificación integral" (artículo 36 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal), a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes de registro, o en caso contrario, a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables (artículos 36 y 37 del Reglamento citado).²⁵

Como una última consideración sobre este término, el Licenciado Jorge Ríos Hellig establece que con el principio de calificación registral se confirma la vinculación estrecha entre el derecho notarial y el registral, ya que consiste en que el registrador haga un estudio de fondo y forma del documento a inscribir, por lo que deberá confirmar su calidad de perito en derecho precisamente en esta etapa del procedimiento ante el Registro. Destaca que puede considerarse repetitivo el hecho de que el registrador califique un documento que supuestamente ya fue practicado por otro fedatario -notario, corredor o "juez" (así)-, pero lo considera necesario puesto que se arroga cualidades de filtro que elimina cualquier vicio que pudiera existir.²⁶

De todas las definiciones que se han expuesto hasta este momento, considero que deben resaltarse como hitos descoliantes los que a continuación se enumeran:

²⁵ Op. Cit. pp. 561 y 562.

²⁶ Op. Cit. pp. 231 y 232.

1. La calificación como examen, censura o comprobación. Implica una actividad de conocimiento y análisis por parte del registrador.

2. Puede darse en tres sentidos: afirmativo, suspensivo o denegatorio. Más adelante precisaremos cuándo deberá estarse en cada uno de los efectos antes señalados.

3. Es una actividad hecha por un sujeto al cual se conoce como registrador.

4. Dicho registrador debe reunir determinadas características de acuerdo con la legislación aplicable y la propia naturaleza de sus atribuciones.

5. El objeto material de la calificación son documentos que requieren ser inscritos en un Registro (particularmente, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio). Por tanto, debe analizarse primeramente si se trata o no de documentos sujetos a registro, para después, en caso afirmativo, proceder a su estudio tanto de forma como de fondo.

6. Lo que se busca con la actividad calificadora es dar concordancia al mundo real con el mundo registral. Es decir, que lo que se inscriba en el Registro debe adecuarse a los antecedentes que se tengan en el mismo, así como al propio documento presentado para su inscripción; el registro de documentos (mundo registral) debe reflejar la realidad misma del documento (mundo real), pues es este último quien da vida al primero ya que la función del Registro es darle publicidad. Este aspecto toma matices interesantes según se trate de una legislación que confiera efectos constitutivos o declarativos al registro de documentos.

7. Se trata de un control jurídico por parte del Estado que le permite, previo pago de derechos fiscales, contribuir a la seguridad jurídica que debe de preponderar en cualquier sociedad. Se asemeja este control a un tamiz o depurador de documentos otorgados o calificados previamente por peritos en la materia.

8. Como corolario del punto anterior la calificación de un documento puede ser previa o consecuente, derivando de ello finalidades previsoras o correctoras según sea la una o la otra, incluyéndose ambas en el concepto global de seguridad jurídica. Por lo que la calificación no es una atribución privativa del registrador (*verbigratia* notario, juez, corredor).

9. La calificación registral encuentra sus alcances y límites en la propia legislación, por lo que el registrador debe circunscribirse a las mismas y no desempeñar actividades exorbitantes que se traducen en una ruptura con el principio de legalidad, según se entiende en el Derecho Administrativo. Es decir, que las decisiones de este funcionario público deben estar fundadas y motivadas. El problema surge cuando en la propia ley se establecen facultades cuasi discrecionales al respecto.

Finalmente, cabe mencionar que la ley no da una definición de lo que es la calificación pero sí establece sus alcances, los cuales consisten en la facultad del registrador para examinar la forma y el fondo del documento sujeto a inscripción, en sí mismo y en cuanto a la concordancia con los asientos registrales, aplicando para ello cualquier ordenamiento que sea menester, como más adelante se detallará.

B).- SU EVOLUCION HISTORICA EN EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

La función calificadora encontraba su fundamento en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 en los artículos 3348 y 3209, respectivamente, mismos que estaban redactados de la siguiente manera: "Si el registrador no encontrare legalmente comprobados el título o la representación, lo manifestará al interesado y exigirá la declaración judicial."

El texto original del Código Civil de 1932 disponía lo siguiente:

"ART. 3013.- El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deban inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario devolverá el título sin registro siendo necesaria la resolución judicial para que se haga el registro."

ART.3014.- En el caso previsto en el párrafo anterior, el registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta efectos desde que por primera vez se presentó el título."

De acuerdo a tales artículos el registrador sólo debía analizar tres aspectos: que el documento fuera inscribible, que llenara las formas extrínsecas exigidas por la ley y

contuviera algunos datos que la propia legislación demarcaba. Sin embargo, este código y el reglamento respectivo no establecían alguna forma concreta para substanciar los recursos oponibles a la calificación del registrador, ya que sólo se menciona la exigencia de la resolución judicial para hacer el registro, sin llegar a reglamentarlo. Otro punto importante es que el registrador no podía analizar de fondo el documento a inscribir.

En la práctica, se demandaba la inscripción ante jueces del fuero común o bien por la misma práctica se oponía una especie de recurso de carácter administrativo ante el Director del Registro Público, sin formalidades de ninguna especie.

Lo que se regulaba en el Reglamento en su artículo 23, era la impugnación de la cotización de los derechos de registro, primero ante el Director del Registro y después ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal al través de un escrito de inconformidad.

El mismo Reglamento prohibía al registrador juzgar la legalidad de las órdenes judiciales o administrativas que ordenaran una inscripción, pero si a su juicio ésta no debía practicarse, se lo comunicaría a la autoridad. Si la misma insistía en la inscripción, se llevaría a cabo insertando el texto de la orden y archivando el oficio correspondiente.

Por tanto la evolución histórica de la calificación registral culmina con las reformas al Código Civil para el Distrito Federal de fecha 7 de enero de 1988 y con la expedición del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de fecha 6 de agosto del mismo año, ambos ordenamientos en vigor y cuyo desarrollo y estudio son la fuente directa del presente trabajo.

C).- SUJETOS LEGITIMADOS PARA CALIFICAR REGISTRALMENTE.

En mayor o menor medida tanto el Director General, como el responsable del área jurídica y el registrador, gozan de facultades de calificación registral, porque estas tres figuras dentro del trámite de registración intervienen, en su caso, en el análisis y estudio del documento sujeto a inscripción. Sin embargo vale la pena adelantar que la persona a quien más atribuciones calificativas confiere la legislación es al registrador, por lo que su estudio será más detallado.

C.1 EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

Interpretando el Artículo 4° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es la persona encargada de administrar y conducir el funcionamiento y desempeño del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; es el representante de dichos Registros y a quien se encomienda su dirección.

No hay que perder de vista que la persona que funja como Director General tendrá el cúmulo de facultades que legalmente le sean conferidas por su mero nombramiento como tal; además, si el cargo de Director General es tan solo una figura dentro del Registro Público de la Propiedad y éste depende del Departamento del Distrito Federal (no tiene autonomía administrativa), luego entonces las facultades que competan al Director General, *stricto sensu* le corresponden originariamente al Departamento del Distrito

Federal, y es por ello que con atinada razón el Artículo 6° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone lo siguiente:

"ART. 6°.- Corresponde al Departamento (del Distrito Federal), por conducto del Director General:

- I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;
- II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;
- III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;
- IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;
- V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento;
- VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del registro Público;
- VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

VIII.- Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;

IX.- Encargar en 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 Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento, y

XI.- Las demás que le señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables."

En el caso del Registro Público de Comercio, recordemos que si la legislación mercantil prácticamente remite y deja a la legislación civil el funcionamiento administrativo del personal de ambos Registros, luego entonces el nombramiento de Director de ambos Registros lo hace el Jefe del Departamento del Distrito Federal, y no por ejemplo una autoridad federal como lo sería el Presidente de la República, independientemente que la materia mercantil sea federal. La Federación en ese orden de ideas no tiene injerencia en la organización administrativa del Registro Público de Comercio, ni mucho menos con respecto al de Propiedad, como se precisó en el inciso "B" del Capítulo I de este trabajo.

Las facultades y atribuciones señaladas en el art. 6° referido, se resumen en las siguientes:

I.- La fe pública registral y su ejercicio (fraccs. I, VI, VII y IX); "la fe pública es el imperativo categórico que impone el Estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un evento que no percibe este contingente por sus sentidos",²⁷ fe pública registral es la que se deposita al Director General del Registro. Originariamente compete al Departamento del Distrito Federal, quien la deposita en el Director General, quien a su vez para su ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución, es decir, que no delega la fe pública registral en el personal administrativo; por lo que es incorrecto decir, por ejemplo, que los registradores tienen fe pública registral por realizar actividades de auxilio al Director General.

II.- Coordinación de funciones internas y actividades administrativas (fraccs. II, IV, VIII y X);

III.- La inmatriculación administrativa y la participación en programas de regularización territorial (fracc. III); y

IV.- Resolver recursos de inconformidad derivados de la calificación registral de los documentos que ingresan al Registro (fracc. V); del mencionado recurso se tratará más adelante.

Los requisitos para ser Director General los establece el artículo 5° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

I.- Ser ciudadano mexicano. No se diferencia entre mexicano por nacimiento o por naturalización, y de acuerdo con el artículo 34 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el sujeto en cuestión debe haber cumplido dieciocho años y tener un modo honesto de vivir.

II.- Tener título de Licenciado en Derecho. Dicho título debe estar registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

III.- Tener cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión. No necesariamente dicha práctica debe relacionarse con derecho registral, ni tampoco con actividades del ámbito notarial o de correduría pública, por lo que si bien es cierto que con atinada razón la ley establece la necesidad de ser Licenciado en Derecho para ocupar dicho puesto (incluso con un determinado número de años de práctica dentro del amplio campo del Derecho), por otra parte se permite que una persona sin ninguna preparación y experiencia en las ramas citadas, sobre todo la registral, tenga el cúmulo de atribuciones antes detallado y que está por demás resaltar su talla e importancia, sin que siquiera tenga el mínimo conocimiento empírico (se supone al menos que debe contar con el doctrinal o teórico) del trabajo que va a desempeñar; dicha persona no es apta ni capaz para desarrollar plenamente los fines de una institución tan importante como lo es el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a la cual se encomienda salvaguardar la seguridad jurídica del registro inmobiliario y de comercio. ¿Cómo es posible que la fe pública registral se deposite en alguien que no ha tenido experiencia registral, cuando la connotación "fe pública" precisa de cierta calidad moral e intelectual de la persona en quien se deposita?

²⁷ Ríos Hellig, Jorge. Op. Cit. pp. 38, 39 y 52.

Es decir, se está propiciando que personas sin una verdadera carrera registral, sin una vocación para ocupar dicho puesto que no solo requiere de conocimientos suficientes para su desempeño, sino efectivamente de un verdadero llamado para lograr imponer la autoridad y no la potestad, caiga en manos de personas que no logran apreciar su trascendencia jurídica; el cargo de Director General no debe convertirse, como hasta ahora lo ha sido, en un peldaño o escalafón político, en un mero cargo con mucho de forma pero vano en su contenido; soslayar el honor y la digna investidura que debe cubrir a dicha figura es hacer menos al derecho registral y, sobre todo, incumplir la función primordial no solo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio sino también del Estado: brindar seguridad jurídica.

Como corolario de lo anterior, se provoca con ello que el personal verdaderamente valioso del Registro Público de la Propiedad y de Comercio no esté motivado para que con su trabajo y esfuerzo sea tomado en cuenta, en un momento dado, para ascender en el organigrama de la institución, porque legalmente no está establecida una carrera registral para acceder al puesto de Director General, por lo que considero necesario que para ser Director General previamente se hayan realizado funciones como registrador, en buena medida la inexistencia de un escalafón registral provoca en el personal administrativo su ineficiencia, despreocupación, la politización del Registro, el anquilosamiento y en suma, las notas características que devienen de la burocracia. Por ello estimo que es una incongruencia jurídica el no establecer como requisito para ser Director General del Registro el contar con experiencia en la rama registral,²⁸ por lo que propongo reformar esta

²⁸ En el artículo 3º del anterior Reglamento del Registro Público de la Propiedad (publicado el 17 de enero de 1979) se establecía como requisito para ser Director General del Registro tener por lo menos cinco años de práctica profesional, en el notariado o en la judicatura.

fracción III, del artículo 5° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para quedar como sigue:

"... III.- Tener por lo menos cinco años de experiencia profesional como registrador del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal."

IV.- Ser de reconocida probidad. No basta el tener un modo honesto de vida (ser ciudadano), sino tener una calidad moral intachable; un hombre probo es aquél que tiene un actuar recto; evidentemente por todo lo señalado con anterioridad, la importancia del cargo hace imprescindible esta nota característica. La pregunta estriba en cuál debe ser el medio de prueba para acreditar la "reconocida" probidad.²⁹

El Director General es un servidor público por lo que además de las responsabilidades en que pudiere incurrir, una muy importante es la administrativa.

En el derecho español vigente, al Director del Registro de la Propiedad se le denomina Registrador; de conformidad con el Título XI de la Ley Hipotecaria (LH), publicada en el Boletín Oficial del Estado por Decreto del 8 de febrero de 1946, se establece el régimen de nombramientos, cualidades y deberes de los registradores de la Propiedad en España. El artículo 274, segundo párrafo, les otorga el carácter de "funcionarios públicos" para todos los efectos legales. Es necesario precisar que a diferencia del sistema registral en México, únicamente existe un Registrador por cada Registro de la Propiedad, salvo el caso de excepción de "división" del mismo (arts. 274 y 275 LH). En España, el Registrador es el titular o la persona encargada de un Registro de la Propiedad, a quien la ley le otorga las facultades y deberes de la calificación registral; en

²⁹ Hace tiempo (actualmente ya no) se solicitaba como requisito para poder ser notario un certificado de no haber cometido delito alguno, para así acreditar, entre otros requisitos, la probidad.

México vendría siendo como el Director del Registro Público de la Propiedad, por lo que respecta a la titularidad del Registro, y como el registrador (persona que materialmente realiza las inscripciones y que tiene a la vista los documentos) por lo que respecta a la persona en quien se deposita la calificación registral. Desde luego sería iluso pensar que la persona que materialmente realiza las inscripciones en los Registros de la Propiedad de España sea el propio Registrador, ya que la carga de trabajo obliga a que las inscripciones "físicamente" sean realizadas por otras personas, por lo que el artículo 559 del Reglamento de la Ley Hipotecaria (RLH) dispone que "el Registrador tendrá para el despacho de la oficina los Oficiales y Auxiliares que necesite y determine la plantilla de cada Registro, los cuales desempeñarán los trabajos que les encomiende, pero bajo la única y exclusiva responsabilidad de aquél." Los derechos y obligaciones del personal auxiliar, así como sus clases, retribuciones y sanciones se contendrán en el Reglamento Orgánico del Personal Auxiliar de los Registros. En el derecho mexicano, comparado con el derecho español, los registradores son los auxiliares del Director General (Registrador Español), quien no precisa de haber sido registrador para acceder a dicho cargo.

C.2).- EL AREA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

El área jurídica de los mencionados Registros, entre otras funciones, desempeña la de una segunda instancia dentro del procedimiento registral, misma que sigue a la de la calificación registral hecha por los registradores. El nombre del área pareciera indicarnos como si ésta fuera la única de connotación jurídica en ambos Registros, como si se trataran de oficinas cuya función fuera diversa a la jurídica. Ahora bien, dejando a un lado esta apreciación nominal, a esta área le están encomendadas las siguientes funciones de acuerdo con el artículo 8° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

"... 1.- Intervenir en representación del Registro Público en todos 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 Público de los predios no inmatriculados...
- III.- Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;
- IV.- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores, y
- V.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal."

De acuerdo a la fracción IV del artículo citado, son tres las posiciones que puede tomar el área jurídica cuando le sea turnada la calificación registral realizada en sentido suspensivo o denegatorio: A).- Confirmar la suspensión o la denegación de la inscripción registral, en todos sus términos; B).- Modificar o cambiar los elementos que aduce el registrador para suspender o denegar una inscripción, y en un determinado momento si así resulta del estudio que hace el área jurídica, alterar el sentido suspensivo o denegatorio en que fue calificada, añadiendo o eliminado algunos otros elementos para que el registrador modifique su calificación; por ejemplo, si la inscripción de un documento fue suspendida por falta de rúbrica del notario autorizante en una de sus fojas, el área jurídica podría añadir como otro elemento; en su caso, la incapacidad de una de las partes en el acto jurídico sujeto a calificación, en cuyo caso en vez de ser causa suspensiva en un primer momento se convierte en denegatoria; C).- Revocar la suspensión o denegación implica que el Registrador tendrá que cambiar sustancialmente su calificación en el sentido de que

sí es inscribible el documento en cuestión, porque las causas suspensivas o denegatorias que adujo no procedieron.

Lo más importante de este tema es determinar cuáles son las causas suspensivas y denegatorias de la inscripción de un documento, así como saber cuáles son los defectos subsanables e insubsanables, de lo cual se tratará posteriormente, sin embargo se adelanta que ni el Código Civil ni su Reglamento, al igual que el Código de Comercio ni su Reglamento, precisan dichos conceptos y por el contrario dan gran arbitrio al área jurídica y al registrador para su determinación.

El responsable del área jurídica debe de ser, al igual que el Director General, ciudadano mexicano con título de Licenciado en Derecho y de reconocida probidad, por lo que nos remitimos a lo antes dicho; pero a diferencia del Director General, no se requiere contar con cinco años de práctica profesional sino de una experiencia mínima de tres años en materia registral, lo cual como se veía con anterioridad no se precisa para el Director General. Por ello, considero acertada esta disposición (art. 7° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad) ya que este requisito de especialidad resalta que para el ejercicio de las funciones registrales se necesita experiencia, no solo conocimientos, pese a que la ley tampoco los exige expresamente, ya que no se establece un sistema de examen de oposición para acceder al área jurídica y desde luego menos para ser Director General, como sí se requiere para ser registrador, por lo que el legislador debió haber pensado que todo integrante del área jurídica o incluso el Director General tuvieron que haber sido registradores previamente, lo cual, según quedó demostrado con antelación, no necesariamente tiene que ser cierto ya que tampoco está establecido ni ordenado

legalmente; por lo tanto propongo que para ser miembro del Area Jurídica se requiere que la persona en cuestión previamente haya sido registrador del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, para precisar esa práctica profesional en materia registral que dispone la ley. Sin embargo una crítica que puede hacerse a este artículo es que solo establece los mencionados requisitos en el caso del responsable del área jurídica; es decir, que toda aquella persona que sea integrante del área jurídica y no sea su responsable, no precisa de tales requisitos, siendo ellos en lo particular y concreto las personas que efectivamente atienden los asuntos que les son turnados, pues aunque estén supervisados por un responsable, en principio y al no tener esa exigibilidad de experiencia y probidad, incluso de título de Licenciado en Derecho, por obvias razones no son los más aptos para desarrollar este servicio jurídico. Con ello no se quiere decir que las personas que desempeñan sus funciones en dicha área no tengan experiencia o no son Licenciados en Derecho, sino que la ley debe exigir dichos requisitos y no dejar esa laguna que propicia que "legalmente" ocupen dichos puestos personas que no debieran hacerlo.

Vale la pena acotar que el área jurídica en el Registro Público de Comercio no está definida por el Código de Comercio ni por su Reglamento, simplemente este último deja abierta la posibilidad para que el Director General utilice al personal administrativo del Registro Público de la Propiedad (arts. 8º y 9º del Reglamento del Código de Comercio); sin embargo, regula una figura que denomina jefe de registradores que entre otras funciones tiene la de remitir al Director General o al funcionario que este nombre los documentos objetados por los registradores para analizar la procedencia o improcedencia de su calificación suspensiva o denegatoria. En la práctica, la persona que analiza la

calificación de los registradores no pertenece al área jurídica del Registro Público de la Propiedad, con lo cual se acierta en la especialidad que debe regir para la revisión de la calificación registral mercantil, atribuyendo dicha revisión a una o varias personas que administrativamente dependen del Registro Público de Comercio, y de igual forma sucede en el caso del Registro Público de la Propiedad. Por ello aunque aquí se ha hablado en términos generales del área jurídica, se hace notar que cada Registro tiene su propia área.

Lo más importante que debe resaltarse cuando el documento ha sido tomado al Área Jurídica, es que precisamente, como si se tratara de una segunda instancia y sin llegar a serlo, la persona de dicha Área a quien se encomiende su estudio podrá confirmar, revocar o modificar la calificación hecha por el registrador (Artículo 8 fracción IV y 105 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal). Por lo tanto dicha Área Jurídica debe mantener independencia en cuanto a su actividad porque su función es precisamente analizar si la calificación registral estuvo bien realizada, ya que de lo contrario se convertiría en una instancia convalidadora y no crítica del trabajo desempeñado por el registrador. Si la función del Registro es publicitar los documentos perfectamente válidos y existentes, debe existir una presunción de que el documento a inscribir reúne tales características y será precisamente la calificación registral la que demuestre lo contrario, y así como el registrador o cualquier otra persona puede cometer algún error o tener alguna falsa apreciación del documento a inscribir, será el Área Jurídica quien con base en dicha presunción analice nuevamente la calificación elaborada por el registrador, con lo cual no se desvirtúa la finalidad de inscripción que debe perseguir el Registro ya que éste es una institución de servicio y no de ejercicio de poder ni recaudadora de contribuciones.

C.3).- EL REGISTRADOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

Según la definición de calificación registral que se desarrolló en el inciso "A" de este Capítulo, "es el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos que se presentan para su registración verifica el registrador, antes de proceder a ésta, denegándola o suspendiéndola cuando no estén arreglados a derecho". El principio de calificación consiste en que todo documento que ingrese al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y requisitos de validez, tanto intrínsecos como extrínsecos, para determinar si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos; por lo que, como se mencionó en dicho inciso, la calificación registral es un marco competencial cuyo contenido le es dado por el legislador; no puede haber mayores atribuciones para calificar que las que la propia ley marca. La persona a quien se encomienda la función calificadora es el Registrador.

El artículo 9° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone lo siguiente:

"ART. 9°.- El Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro..."

La actividad del mencionado servidor público no solo trae aparejada la responsabilidad civil, penal o fiscal que en su caso acarrearía el mal desempeño de sus actividades, sino que por consecuencia, también puede surgir una responsabilidad administrativa debido a su carácter de garante de la salvaguarda de la seguridad jurídica que debe brindar la institución registral. Su posición como servidor público lo coloca administrativamente como un trabajador del Estado, a diferencia de un notario, quien aunque desempeña una función pública no por ello se convierte en un servidor público. Ahora bien, dicha función es auxiliar dentro de la función registral porque como se mencionó anteriormente dicha función está encomendada al todavía Departamento del Distrito Federal, quien al través del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la ejerce; desde luego, el Director General se auxilia del personal administrativo y demás servidores públicos de la institución (art. 6, fracc. I Reglamento del Registro Público de la Propiedad) y es por ello que el registrador ejerce una función auxiliar en la función registral. Sin embargo, no obstante que su función sea auxiliar el registrador goza de la titularidad de la calificación registral, porque el artículo 9° citado dispone que "tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables"; gracias a esa titularidad de la calificación registral es que puede auxiliar al Director General, por lo que el artículo 13° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece lo siguiente:

"ART. 13°.- Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalen el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento."

Cada asiento que autoricen los registradores debe llevar su firma porque de lo contrario dicho asiento no podrá surtir sus efectos (art. 3067 Código Civil para el Distrito Federal).

C.3.i).- REQUISITOS.

Los artículos 9º, 10º, 11º y 12º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece precisamente lo que se requiere para ser registrador y la forma en que se puede acceder a dicha función.

"ART. 9º.- ...Para ser registrador, se requiere:

I.- Ser Licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de Licenciado en Derecho;

III.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado, por lo menos un año, y;

IV.- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

"ART. 10º.- Los exámenes a que se refiere el artículo anterior, se presentarán ante un jurado integrado por tres miembros

propietarios, quienes podrán nombrar a sus suplentes y estará integrado por:

I.- El Coordinador General Jurídico del Departamento, quien fungirá como Presidente;

II.- El Director General, y

III.- El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento.

"ART. 11º.- El examen a que se refieren los dos artículos anteriores consistirá en una prueba teórica y una práctica que se realizará el día y hora que oportunamente señale el Coordinador General Jurídico del Departamento.- La prueba teórica versará sobre cualquier aspecto en materia registral.- La prueba práctica consistirá en la elaboración de cualquier dictamen respecto a la procedencia e improcedencia de documentos para su inscripción en el Registro Público.

"ART. 12º.- La forma de convocar a los exámenes de oposición, el sistema de evaluación y demás bases para la celebración de los mismos, se contemplarán en el Manual de Organización del Registro Público."

A continuación se elabora un cuadro comparativo de los requisitos para ser Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el responsable del Area Jurídica y el Registrador:

| | LIC. EN DERECHO | CIUDADANO MEXICANO | RECONOCIDA PROBIIDAD | Nº DE AÑOS DE PRACTICA | EXAMEN DE OPOSICION |
|---------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---|---------------------|
| DIRECTOR GENERAL | X | X | X | 5 (NO NECESARIAMENTE EN MATERIA REGISTRAL O NOTARIADO) | |
| RESPONSABLE AREA JURIDICA | X | X | X | 3 (EN MATERIA REGISTRAL) | |
| REGISTRADOR | X | | | 3 (EN CUALQUIER RAMA DEL DERECHO) 1 (ACREDITARLO EN MATERIA REGISTRAL O NOTARIADO) | X |

Del cuadro anterior podemos concluir lo siguiente:

1.- Al no ser exigible la ciudadanía mexicana para ser registrador, las siguientes personas podrían llegar a serlo:

a).- Los extranjeros;

b).- Los que por alguna causa hayan perdido la nacionalidad mexicana (cfr. inciso "A", del art. 37 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), a quienes en términos generales se les considera extranjeros, solo que quise hacer esta acotación porque no necesariamente quien pierde la nacionalidad mexicana es porque ha adquirido otra nacionalidad (*verbigratia* los apátridas);

c).- Los que por alguna causa hayan perdido la ciudadanía mexicana (cfr. inciso "B", del art. 37 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), entendiéndose que necesariamente quien pierde la nacionalidad mexicana también pierde la ciudadanía mexicana pues ésta presupone a aquélla;

d).- Los que eventualmente tengan suspendidos sus derechos y prerrogativas como ciudadano, siempre y cuando por la naturaleza de la causa de la suspensión puedan hacerlo (cfr. art. 38 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos); por ejemplo, una persona sujeta a un procedimiento penal o que esté cumpliendo una pena corporal desde luego que no podría ser registrador por estar imposibilitado físicamente por ello, no porque le hayan sido suspendidos sus derechos ciudadanos.

Por contrapartida aquél registrador que no sea ciudadano no puede llegar a ser responsable del área jurídica o Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, porque para ello se requiere la ciudadanía mexicana.

2.- En cuanto a la probidad, no existe razón alguna para no exigirla al registrador como sí se hace para el Director General y el responsable del área jurídica, ya que el

registrador debe gozar de una calidad moral intachable no solo por la función que desempeña sino porque él funge como el primer tamiz del procedimiento registral, y si se permite que una persona de dudable integridad ocupe esa función luego entonces el Director General y el responsable del área jurídica no conocerían de asuntos que se hubiesen "arreglado" extralegalmente con el registrador, ya que en una primera instancia no habría un freno o coto a tales irregularidades, que si bien son castigadas legalmente, por otro lado propician de momento un perjuicio para terceros que requeriría de la intervención de otra autoridad para solventarse. Por tal motivo considero que debe adicionarse en el artículo 9° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el requisito para el registrador de gozar de una reconocida probidad, pues aunque el término "reconocida" no nos indica bajo qué medios debe de serlo, al menos haría congruente su exigibilidad en el caso del Director General y el responsable del área jurídica y desde luego pondría de relieve la importancia de la calidad moral que debe tener el registrador, amén de considerar mi propuesta de que para ser integrante del Artea Jurídica y/o Director General se requiere ser registrador.

3.- La práctica profesional de un registrador nos parece adecuada en los términos en que está ordenada, ya que no comete el error de no precisar en que área específica del derecho debe hacerse hincapié (caso del Director General) y además pone especial atención en dos áreas específicas: el derecho registral y el derecho notarial (en el caso del responsable del área jurídica solo se menciona el área registral). Por lo que se refiere al tiempo de práctica profesional considero acertada su cuantía, haciendo para ello un símil con la experiencia que se requiere para ser notario en el Distrito Federal, ya que la Ley del Notariado para el Distrito Federal establece en su artículo 13°, fracciones II y III, dispone

que para poder ser aspirante a notario el solicitante debe comprobar tres años de práctica profesional a partir de la fecha del examen de Licenciatura en Derecho y al menos ocho meses de práctica ininterrumpida e inmediatamente anterior a la solicitud de examen, en una notaría del Distrito Federal. Lo importante tal vez no sea el tiempo requerido para ser registrador, sino que efectivamente tenga la calidad moral y los conocimientos suficientes para desempeñar tal función, lo cual se demuestra o debe demostrarse en el examen de oposición correspondiente. Por tanto, de nada sirve la práctica (si se puede hablar en términos absolutos) si no se aplica dicho examen o bien, si se aplica deficientemente.

4.- El punto más importante que quisiera destacar es el requisito de aprobar un examen de oposición para ser registrador, lo cual no sucede con el Director General y el responsable del área jurídica, teniéndose aquí por reproducido lo que en su momento se criticó al respecto.

Según los citados artículos 10°, 11° y 12° del Reglamento en cuestión, debe sustentarse un examen de oposición, es decir, aquél en donde varias personas compiten entre sí por obtener la mejor calificación para ocupar una plaza o varias, dando evidentemente mayor importancia a la persona que tenga mejores resultados respecto de las otras, que en orden decreciente (en cuanto a puntuación) irán ocupando los puestos vacantes. Definitivamente un examen de este tipo no solo habilita para ejercer la función registral a personas que tienen cierto nivel de conocimientos, sino que además se procura que sean las más calificadas para desarrollar la función registral, hablando al menos en términos de los conocimientos examinados. Por otra parte, existe un jurado tripartita que aplicará un examen teórico que versa sobre cualquier asunto relacionado con la materia

registral, y uno práctico que se avoca a la elaboración de un dictamen sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción de un documento, es decir, debe ejercitar su función calificadora correctamente; sin embargo el Manual de Organización del Registro Público al que alude el artículo 12° no existe, y es precisamente en ese ordenamiento en donde debiera establecerse la forma de convocar a los exámenes, el sistema de su valuación, la forma y términos en que se llevan a cabo, la fecha en que queda habilitada la persona ganadora en el examen de oposición para ejercer funciones registrales y otros asuntos, que necesariamente debieran estar regulados para dar una transparencia y seguridad a estos exámenes.

La legislación española hipotecaria (léase registral) establece profusamente los requisitos para ser Registrador de la Propiedad, ordenando la rigurosa aplicación de exámenes que versan sobre distintas materias para poder acceder al cargo de registrador, imponiendo la colegiación obligatoria al Colegio de Registradores, estableciendo su dependencia jerárquica respecto del Ministerio de Justicia Español (Poder Judicial), exigiéndoles fianza para garantizar su desempeño como registradores, y en general, reconociéndoles su pericia en la materia registral, equiparable a la de un notario. Nada de lo anterior se aplica en nuestro derecho.

De conformidad con el Título XI de la Ley Hipotecaria (LH), publicada en el Boletín Oficial del Estado Español por Decreto del 8 de febrero de 1946, actualmente en vigencia, se establece el régimen de nombramientos, cualidades y deberes de los registradores de la Propiedad en España. Los artículos 279, 280 y 281 de la Ley Hipotecaria estatuyen lo siguiente: "Art. 279. Para ser nombrado Registrador se requiere: Primero. Ser español, varón y mayor de veintitrés años de edad. Segundo. Ser Licenciado en Derecho." "Art. 280. No podrán ser Registradores: Primero. Los fallidos o concursados que no hayan obtenido rehabilitación. Segundo. Los deudores del Estado o a fondos públicos, como segundos contribuyentes, o por alcance de cuentas. Tercero. Los procesados criminalmente contra los que se haya dictado auto de prisión, mientras no

haya quedado sin efecto. Cuarto. Los condenados a penas graves." "Art. 281. El cargo de Registrador es incompatible con el de Juez o Fiscal municipal o comarcal, Notario y, en general, con todo empleo o cargo público, en propiedad o por sustitución, esté o no retribuido con fondos del Estado, de la Provincia o del Municipio." Lo que se deriva *prima facie* de estos artículos parece contrariar lo que he intentado señalar respecto de la calidad intelectual y moral que debe investir a un Registrador, puesto que únicamente se requiere ser Licenciado en Derecho con veintitrés años de edad (calidad intelectual) y no haber incurrido en las prohibiciones señaladas (calidad moral) para estar en aptitudes de ser un Registrador. Sin embargo esto no es así ya que debemos relacionar estos artículos con otras disposiciones de la LH y del RLH.

En España existen, entre otros, dos Colegios o Cuerpos íntimamente relacionados tanto por el carácter administrativo como por la semejanza de la formación de sus integrantes, no obstante la especialidad de sus funciones. Se trata del Colegio o Cuerpo de Registradores y el de Notarios, los cuales dependen de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Para ser Registrador se requiere ingresar al Cuerpo de Registradores, previo el ingreso al Cuerpo de Aspirantes de Registradores. A este efecto el artículo 504 del RLH establece: "Art. 504. Para ingresar en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles (así), salvo lo dispuesto en el artículo 263 de la Ley Hipotecaria, será necesario formar parte del de Aspirantes. En el Cuerpo de Aspirantes se ingresará por oposición, convocada cada dos años, precisamente en el mes de julio y para proveer diez plazas más de las vacantes existentes y de las que resulten de las jubilaciones en los dos años siguientes, descontando, en su caso, el número de Aspirantes que falten por colocar y sin rebasar el límite máximo señalado por el artículo 277 de la Ley Hipotecaria..." *Grosso modo*, para ser Aspirante de Registrador se necesita tener la capacidad que consigna el artículo 505 del RLH y realizar un examen de oposición ante un Tribunal formado por el Director General de los Registros y del Notariado, el Decano del Colegio de Registradores o el Vicedecano, un Letrado del Cuerpo Facultativo de la Dirección General, un Notario de Primera Clase o con más de diez años de antigüedad, un Abogado del Estado con categoría de Jefe de Administración Civil, dos Registradores de la Propiedad, un Catedrático de la Facultad de Derecho en activo o excedente de alguna de las asignaturas siguientes: Civil, Mercantil, Romano, Procesal o Administrativo y, un Magistrado de la Audiencia Territorial de Madrid (Art. 506 RLH). Como se observa por la calidad intelectual de los miembros de este Tribunal, el futuro Aspirante a Registrador deberá contar con una preparación mayor a la requerida para ser Licenciado en Derecho, máxime que son cuatro los ejercicios de las oposiciones que debe presentar: "Art. 507. Los ejercicios de las oposiciones serán cuatro:

El primero consistirá en contestar verbalmente, y en el tiempo máximo de una hora, cinco temas sacados a la suerte de los comprendidos en el programa que se cite en la convocatoria, de las siguientes materias: tres de Derecho Civil Común y Foral, uno de Derecho Mercantil y uno de Derecho Administrativo o Procesal. El segundo ejercicio consistirá en contestar verbalmente, y en el tiempo máximo de una hora, cinco temas sacados a la suerte, de las siguientes materias: tres de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria; uno de Legislación del Impuesto de Derechos Reales y Transmisión de Bienes y Derecho Fiscal y otro de

Derecho Notarial. En ambos ejercicios se podrá excluir al opositor al concluir los tres primeros temas si el Tribunal, por unanimidad, acordase que los ha desarrollado con manifiesta insuficiencia para obtener la aprobación.

El tercer ejercicio consistirá en calificar un documento y en la redacción del informe en defensa de la nota. El cuarto ejercicio consistirá en practicar todas las operaciones procedentes de liquidación y de registro, hasta dejar inscrito o anotado un documento o denegada o suspendida su inscripción o anotación ...” Una vez aprobados los exámenes se ingresa al Cuerpo de Aspirantes de Registradores, antesala o requisito para ingresar en el Cuerpo de Registradores (cfr. Art. 504 RLH, supra p. 26). Lo único que se requiere es el nombramiento de Registrador una vez que exista una vacante en algún Registro de la Propiedad. Ahora bien, aunque todos los asuntos referentes de los Registros de la Propiedad están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado, aquéllos dependen del Ministerio de Justicia Español (art. 259 LH), por lo que el nombramiento de Registradores se hace por Orden ministerial (art. 513 RLH). Nombrado el Registrador deberá jurar que no concurren en él circunstancias de incapacidad o incompatibilidad de las señaladas con anterioridad (art. 509 RLH), tomará posesión de su cargo dentro de los veinte días siguientes (en propiedad o interinamente) y otorgará fianza suficiente para garantizar sus responsabilidades. Como puede apreciarse de todo lo antes dicho, para ser un Registrador de la Propiedad se requiere calidad intelectual y calidad moral de excelencia, porque el cargo de Registrador en sí mismo conlleva a tales exigencias y porque, a manera de símil y para entenderlo conforme a nuestra realidad jurídica, el Registrador español tiene prácticamente la misma formación -con sus matices propios- que un Notario, es decir, ambos son peritos del derecho y por ende la calificación registral encomendada al Registrador tiene sentido: debido a que su ejercicio le corresponde a una persona que conoce muy bien el derecho. Incluso abundando un poco sobre esta idea, el hecho de que exista una Dirección General de los Registros y del Notariado nos indica al menos que formalmente priva un trato igualitario a los Registradores y Notarios, corolario de la interdependencia de sus funciones propias así como de su calidad moral e intelectual reconocida en España, lo cual no sucede en México. Aunado a lo anterior hay que tomar en cuenta la existencia del Colegio de Registradores, situación que habla de una organización, regulación, disciplina y formación tanto de sus integrantes como de la profesión misma dándole al Registrador una presencia honorable en el campo profesional y en la sociedad misma, a la que sirve en última instancia. Por definición, es *conditio sine qua non* para la calificación registral que el sujeto que califica conozca lo que está calificando y aplique un conocimiento vasto para poder emitir un juicio fundado y motivado. En el caso del Registrador español se cumple dicha condición de manera plena y absoluta.

C.3.ii).- ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDAD.

En realidad, son pocos los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público de Comercio, que se ocupan de establecer un marco detallado de las atribuciones del registrador así como de establecer lo qué es la calificación registral, sus elementos y consecuencias.

El artículo 14° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone lo siguiente:

"ART. 14.- Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados 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;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General."

Por su parte, el artículo 10° del Reglamento del Registro Público de Comercio establece que:

"ART. 10.- Corresponde al o a los registradores de Comercio:

I.- Llevar a cabo la calificación de los documentos que se presenten a registro, a cuyo efecto tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalen este reglamento y demás disposiciones legislativas y reglamentarias aplicables a la materia.

II.- Si procediere el registro, determinar en cantidad líquida el monto de los derechos a cubrir; y

III.- Practicar o, en su caso, ordenar y vigilar que se practiquen con toda oportunidad y corrección los asientos respectivos, autorizándolos con su firma."

Como se observa de tales disposiciones, el registrador tiene un gran arbitrio para poder calificar un documento, con la consigna de que debe ejercerlo siempre dentro de un marco de legalidad, lo cual obliga a que todo registrador deba conocer muy bien la materia registral, entendiéndose por esta y de acuerdo a tal amplitud de atribuciones, un conjunto de ordenamientos que deben ser aplicados para el análisis de un documento sujeto a inscripción; es decir, para comprender por qué el artículo 12° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad solo exige en la prueba teórica para acceder a la función registral conocimientos "en materia registral", debemos precisar que este concepto, en tal sentido, no se circunscribe nada más al capítulo correspondiente que le destina el Código Civil para

el Distrito Federal al Registro Público de la Propiedad o su Reglamento, o bien al Código de Comercio y su Reglamento en materia de Registro Público de Comercio, sino que, abarcando estas legislaciones, también comprende el estudio de cualquier ordenamiento en aquellos aspectos que deben conocerse para poder examinar un documento sujeto a inscripción; justamente y a manera de analogía, tales ordenamientos son los mismos que debe aplicar un notario para la elaboración de un documento, porque si atendemos a que este fedatario debe analizar cualquier legislación que sea menester para dar existencia y validez a una escritura,³⁰ y que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio sólo puede dar publicidad a documentos perfectos, es decir existentes y válidos, luego entonces si el registrador debe analizar la forma y fondo de un documento es con la finalidad de comprobar que efectivamente esos aspectos se encuentran con arreglo a las disposiciones legales y por ende, son existentes y válidos tales documentos. Lógicamente para poder cumplimentar cabal y eficientemente esta función calificadora, como se ha repetido varias veces, el registrador tiene que demostrar un conocimiento vasto, que se supone es el que se requiere para aprobar los exámenes para acceder al servicio registral. Así como al notario se le exigieron conocimientos en materia notarial para aprobar el examen de aspirante de notario y posteriormente el de oposición, la materia registral abarca un cúmulo de conocimientos que no se pueden reducir a los ordenamientos citados.

En materia mercantil existe una contradicción en cuanto a las facultades que tiene el registrador para poder calificar un documento, ya que el artículo 31 del Código de Comercio le niega la posibilidad de examinar los documentos presentados al Registro, y en

³⁰ Art. 10º Ley del Notariado para el Distrito Federal: "Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los

cambio el artículo correlativo del Reglamento del Registro Público de Comercio (Art. 10°), si da plena existencia a la calificación registral:

"ART.31.- Los registradores no podrán rehusar, en ningún caso y por ningún motivo, la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten."

Para algunos autores esta disposición al estar contenida en un ordenamiento primario, constriñe a cualquier reglamento a detallar sus conceptos y no así a contradecirlos, como es el caso del Reglamento del Registro Público de Comercio; por ende, el Artículo 10° de éste último ordenamiento al ir en contra del Código de Comercio se convierta en inconstitucional por violar el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, o en el mejor de los casos no debiera de aplicarse, con la consecuencia inmediata de eliminar la calificación registral en materia mercantil.

Para otros autores resulta inadmisibles negar la existencia a la calificación registral puesto que si la función del Registro Público de Comercio es dar seguridad jurídica a través de la publicidad de los documentos que a él ingresan para surtir efectos contra terceros, la única forma para poder controlar la legalidad de dichos documentos, en la esfera registral, es al través de la calificación por parte del registrador, si en el Derecho Civil las formalidades son más rigurosas que en el Derecho Mercantil, no hay razón para que subsista la calificación registral en la materia civil y se niegue su valor en la mercantil, en donde por la celeridad del tráfico jurídico y por el tipo de documentos sujetos a inscripción, requiere con mayor fuerza y razón subsistir la calificación registral para evitar

con su publicidad daños a terceros. Por tales motivos debe aplicarse el artículo 10° del Reglamento del Registro Público de Comercio.

Comentando estas disposiciones, el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo toma una postura mixta, porque niega al registrador la facultad de calificar los documentos elaborados por un notario y por otra lado da amplias facultades en materia de calificación de documentos distintos a los notariales, basando su dicho en la fe pública y conocimientos del notario.³¹

Es opinión del suscrito que la calificación registral debe existir independientemente de la materia que se aplique, ya sea civil o mercantil; pues como se ha dicho con anterioridad el Estado al través del Registro Público de la Propiedad y de Comercio brinda certeza jurídica a todas aquellas personas que no han sido partes en el acto jurídico inscrito, pues de otra manera privaría un total desconocimiento de la realidad que guardan los bienes, sociedades y personas físicas (comerciantes) ya que no habría forma de acceder al conocimiento de los cambios jurídicos que sufrieran o hicieren; la falta de formalidades tan rígidas en materia mercantil así como las personas que pueden elaborar los documentos sujetos a inscripción (particulares, notario o corredor público), reclaman de una institución cuyo objeto es publicitar lo existente y válido, la calificación de tales documentos, puesto que la justificación para calificar un documento no la da la materia que la instrumenta sino la finalidad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio; además, la razón de existencia del artículo 31 del Código de Comercio en tales términos obedece a que los artículos 260 al 264 de la Ley General de Sociedades Mercantiles (actualmente derogados), exigían que el registro de la constitución de las sociedades

mercantiles y las subsecuentes modificaciones del acta constitutiva, se haría mediante orden del Juez de Distrito o del Juez de Primera Instancia de la jurisdicción del domicilio de la sociedad; por lo que la exigencia del registro provenía de un mandamiento judicial, y por ello el registrador no podía oponerse a su inscripción ni tampoco tenía facultades de calificación registral, pues el ordenamiento judicial no puede ser calificado; por tanto, al derogarse los artículos de la Ley General de Sociedades Mercantiles citados, la finalidad del artículo 31 del Código de Comercio dejó de existir, por lo que propongo su derogación.

Se hace menester precisar que la calificación registral es una atribución que se le confiere a un servidor público; por ende, en el ejercicio de dicha función no cabe la posibilidad de que el Registrador no concluya la misma, es decir, siempre debe finalizar su tarea calificadora, cuyo resultado podrá ser la inscripción o anotación del documento o en su caso la suspensión o denegación de su registro. Debe dar definitividad a su calificación ya que todo servicio público, incluyendo desde luego el que presta el Registro, no puede detenerse; además, para el cabal desempeño del servicio público registral, el registrador debe contar con los elementos necesarios para ello, tanto los de carácter intelectual como los de índole moral, que se supone deben ser requisitos para acceder a esta función pública. El registrador no puede suspender su juicio en caso de duda elevando el caso a la superioridad para que ella resuelva, sino que debe resolver por sí, salvo el caso de la excusa que debe hacer el registrador cuando tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar, él o su cónyuge o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, en cuyo caso la Dirección General designará otro registrador (Artículo 15 Reglamento del Registro de la Propiedad del Distrito Federal);

³¹ Op. Cit. p. 183.

considero que el interesado o cualquier persona (tercero registral) puede tramitar ante el Director General la recusación cuando el registrador no se excuse.

También es importante mencionar que el registrador califica los documentos bajo su responsabilidad, misma que puede ser civil, penal, administrativa o fiscal, dependiendo del acto o la omisión hechas por el registrador y desde luego la legislación aplicable al caso, denotándose que éste es un servidor público y que por tal motivo la legislación penal destina un capítulo especial para delitos cometidos por servidores públicos. Por ende, también le es aplicable en materia administrativa la Ley Federal de Responsabilidad de los Servidores Públicos y demás disposiciones reglamentarias que regulen el ejercicio específico de la función registral; en cuanto a la responsabilidad fiscal, el registrador tiene la obligación de determinar el monto de los derechos que deben pagarse por la registración (artículo 14, fracc. II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad), siendo responsable solidario del pago de los derechos (créditos fiscales) que tiene obligación de recaudar, como lo establece el artículo 56, fracción I del Código Financiero del Distrito Federal; dicho ordenamiento, además, consigna la obligación de los servidores públicos (registrador) de indemnizar a la Hacienda Pública del Distrito Federal cuando en virtud de la irregularidades en que incurran, sea por actos u omisiones, resulte un daño o perjuicio estimable en dinero (lo que se denomina responsabilidad resarcitoria, comprendida esta dentro del concepto crédito fiscal, según dispone el artículo 28); aunado a lo anterior, el registrador tiene la obligación genérica, como servidor público, de informar a las autoridades fiscales competentes de cualquier irregularidad o infracción fiscal que perciban para no incurrir precisamente en responsabilidad fiscal (Artículo 72 del Código Fiscal de la Federación).

En cuanto a la responsabilidad civil, el registrador deberá pagar los daños o perjuicios ocasionados cuando se cumpla alguna de las causales que establece el Artículo 3003 del Código Civil para el Distrito Federal:

*... I.- Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y

V.- No expidan los certificados en el término reglamentario.*

Si la sentencia judicial determina procedente la responsabilidad civil, dicha sentencia contemplará la inhabilitación del registrador para el desempeño de su cargo hasta que sea pagada la correspondiente indemnización, en términos del Artículo 3004 del ordenamiento citado.

D).- NECESIDAD DE CALIFICAR REGISTRALMENTE.

El servidor público encargado del examen y la calificación de los títulos, para decidir si procede o no la inscripción o anotación solicitada, como se dijo, es el Registrador, quien para poder cumplir y desarrollar esta función adecuadamente requiere de una correcta formación jurídica, de una calidad moral e intelectual descolantes. Si tomamos en cuenta que la función del Registro Público de la Propiedad y de Comercio es la de brindar seguridad jurídica a los terceros al través de la publicidad registral, luego entonces solo se debe dar publicidad a aquello que fue perfeccionado con arreglo a la ley. Si el Director General tiene fe pública y para ello se auxilia de los registradores, estos deben de tener la facultad de examinar el acto mismo generador del derecho que se va a legitimar registralmente; la calificación registral impide que sean inscritos títulos inválidos y defectuosos, dando concordancia al mundo real con el mundo registral al través de esta potestad coordinadora, ya que no solo debe de examinarse el documento sujeto a inscripción, sino que también debe relacionarse con los antecedentes ya inscritos con los cuales exista relación, con el objeto de no legitimar registralmente derechos que mutuamente se contrapongan o que originen confusiones. Con base a ese examen, el registrador dará su dictamen en cuanto a la procedencia o improcedencia de la inscripción, ya que una vez inscrito el derecho se presume la existencia de éste en los términos en que fue inscrito (art. 3010 del Código Civil para el Distrito Federal), atendiendo al principio de fe pública registral.

La necesidad de la calificación registral se hace aún más patente si pensáramos en sentido negativo, es decir, que esta no debe existir, traducido lo cual significa que el registrador debe de inscribir un documento sin su examen previo y sin potestad para negar su inscripción aunque el documento adoleciera de algún defecto; con ello se permitiría que

a títulos imperfectos, o bien, siendo títulos perfectos, y que por alguna razón no tuvieran la correlación exacta con los antecedentes registrales (falta de tracto sucesivo), se les dieran efectos de publicidad *erga omnes*, con lo cual en ambos casos el Registro Público de la Propiedad y de Comercio estaría tutelando derechos que no debieran ser inscritos, protegiendo lo que de suyo no debe de protegerse, desvirtuando su función principal que es la de brindar seguridad jurídica, y por el contrario propiciando la inseguridad; en vez de Registro estaríamos hablando de un Archivo, cuyos documentos depositados en él previamente han sido extractados sin que sobre ellos recaiga juicio de valor alguno. No se requeriría ser Licenciado en Derecho para ejercer funciones de amanuense o copista y, sinceramente, los derechos de inscripción de documentos deberían ser reducidos considerablemente ya que las funciones del personal del Registro no requerirían la competencia y calidad que, por el contrario, requeriría un personal altamente calificado cuando altamente calificada es la función que desempeñaría si la calificación registral existiera. Aún más, como se especificará más adelante, en nuestro sistema mexicano la calificación registral tiene una amplitud tal que necesariamente el registrador, aunque la ley no lo dijese, debe de ser un verdadero perito en la materia.

Por ello, la calificación registral debe de existir en nuestro derecho positivo, no siendo óbice el que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio produzca efectos declarativos y no constitutivos de los derechos que en él se inscriben, porque como apunta el Licenciado Guillermo Colín Sánchez "si les confiere una sustantividad, en cuanto los hace oponibles a terceros; consecuentemente, la actividad registral tiene un principalísimo papel, toda vez que, mediante ella, logra introducirse en el ámbito de los intereses

particulares el interés público tutelado por el Estado, ya sea para garantía de un derecho real, o de cualesquier otro que pudiera derivar de un acto jurídico".³²

Existen diversas posiciones que adopta la doctrina mexicana respecto de la necesidad de calificar los documentos sujetos a inscripción, como las siguientes:

a).- Existen posturas que propugnan la inexistencia de la calificación registral, aduciendo que la gran mayoría de los documentos objeto de calificación son elaborados por notarios, peritos en derecho que tienen una patente para el ejercicio de su profesión, conferida a Licenciados en Derecho mediante exámenes seriamente preparados y aplicados, al menos en el Distrito Federal en donde existe un sistema de oposición, cuyo nivel de conocimiento requiere de la excelencia intelectual y moral de los sustentantes. Por tanto, el notario tuvo que cerciorarse pormenorizadamente de todos los detalles y requisitos legales para el otorgamiento de un acto jurídico; propiamente hizo una calificación de dicho acto jurídico, antes de elaborarlo y al dotarle de su forma. La actuación del notario busca proteger el interés público así como los intereses de los sujetos que recurren a él, para así procurar la seguridad jurídica que busca todo ordenamiento jurídico, con base en su fe pública; el notario no solo está capacitado para conformar documentos jurídicamente correctos en cuanto a su forma y contenido, sino que además es responsable por el desempeño de su función, con graves sanciones como la pérdida de su patente, por lo que obvia la dedicación y atención que el notario imprime en su trabajo. Por tanto, no existe razón para que otra persona llamada registrador califique nuevamente un documento elaborado por un perito en derecho, dotado de fe pública, cuya validez y existencia se presume; resulta antieconómico, procesalmente hablando, el revisar de fondo

³² Op. Cit. p. 165.

y de forma un documento, en vez de proceder a su inscripción en los términos en que aparece.

En cuanto a los documentos de carácter judicial y administrativo en realidad no existe una calificación registral, porque la ley obliga al registrador a inscribir los documentos de esta naturaleza si las autoridades emisoras se lo exigen.

La crítica que se hace a esta postura es la misma que se adujo cuando se expresaron los efectos que aparejaría la inexistencia de la calificación registral, porque finalmente lo que se logra con este planteamiento es convertir al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en un mero Archivo Público. Además, hay que considerar que la base de este pensamiento gira en torno de la calidad de los documentos sujetos a registración, consecuencia de la pericia de sus confeccionadores: los notarios. Sin embargo hay que considerar que los notarios, ante todo, son seres humanos y como tales son sujetos que, si se quiere por vía de excepción, pueden cometer errores en su labor profesional, pero aunque se tratara de situaciones excepcionales tan solo estas serían justificación suficiente para legitimar la existencia de un poder calificador; entendido este no como una instancia supervisora del trabajo fedante, sino como un medio para cumplimentar cabalmente, dentro de su ámbito competencial, la finalidad de la actividad registral que es la de brindar seguridad jurídica. Y no solo eso, sino que habría que considerar que al no existir en diversas entidades federativas el examen de oposición como forma de acceder al notariado, el nivel competitivo que se exige a los notarios del Distrito Federal no puede ser garantizado en los notarios de dichas entidades, lo cual es una razón más para calificar los documentos que ingresan al Registro. Además, también al

Registro ingresan documentos privados, que generalmente son realizados por personas no versadas en la materia jurídica, lo que también justifica con sobrada razón la existencia de la calificación registral.

b).- Otros opinan que la calificación registral sí debe existir, gozando además el registrador de facultades muy amplias para revisar el fondo y la forma del documento en cuestión y sus antecedentes registrales; no solo debe abarcar documentos de confección notarial o de cualquier otro fedatario, sino además los de corte judicial y administrativo, porque la razón para calificar un documento es prohibir el acceso de títulos y documentos imperfectos al Registro; si la función pública de éste versa sobre presunciones de validez y existencia de derechos previamente originados, ya que sus efectos son declarativos, es por ello que se deben declarar derechos plenamente amparados por la judicidad y no aquellos que no cumplen sus requisitos. El Registro debe funcionar como un tamiz del Estado y para ello se requiere de la calificación registral.

Esta postura si bien legitima la necesidad de la calificación registral, pienso que adolece del vicio del exceso, ya que de conformidad con nuestra legislación tratándose de documentos de corte judicial o administrativo, como se detallará con posterioridad, no existe la calificación registral, por tratarse precisamente de mandamientos, de órdenes, mismas que deben ser obedecidas; luego entonces, si el registrador califica estos documentos lo haría en exceso de sus atribuciones, derivando la ilegalidad de su proceder. También en nuestra legislación existen (aunque no bien precisados) ciertos lineamientos sobre los que debe basar el registrador su juicio para determinar la improcedencia (provisional o definitiva) de la inscripción o anotación de un documento, por lo que sería

ilegal la calificación del registrador en uso de dichas facultades amplias de calificación, si los fundamentos sobre los que emitió su juicio para denegar la inscripción o anotación no encuadran en alguna de las causas que prevé la legislación registral para derivar dicha consecuencia. Además, independientemente de que nuestra legislación regule la extensión de la calificación registral atendiendo a la naturaleza del documento sujeto a registración y de las causas de su rechazo o suspensión, por el principio de legalidad administrativa que impera en nuestro sistema jurídico todo acto de autoridad debe de estar fundado y motivado, por lo que la legislación debe establecer un marco competencial de atribuciones claro y preciso, que por muy extenso que sea deberá diferenciarse de otro tipo de competencias, como la notarial o la judicial, lo cual en sí ya implica la eliminación de la extensión ilimitada de atribuciones, puesto que el registrador, el notario, el juez o cualquier autoridad administrativa deben tener su propio cuadro competencial atendiendo a la finalidad de sus funciones.

c).- Existe la postura mixta o ecléctica, que propugna por la existencia de la calificación registral en virtud de que es una forma de control jurídico del Estado, y se diversifica en cuanto al contenido y alcances que debe revestir a la calificación registral, ya que el registrador no debe tener facultades absolutas sino mas bien limitadas según el tipo de documento sujeto a inscripción. Así pues, habrá quienes piensan que la calificación registral solo debe estribar en el análisis de la formalidad externa de los documentos (como lo establecía la legislación civil hasta antes de las reformas de 1979), o bien en la formalidad y en ciertos aspectos del contenido, como la capacidad de los otorgantes, los aspectos fiscales, los elementos de validez y existencia del acto jurídico, etcétera, considerando unos en vez de otros o unos más que otros, por lo que resultaría prolijo

abundar en cada uno de esos aspectos. La razón de no otorgar facultades extensas al registrador para calificar los documentos a él presentados para su inscripción, es tanto por economía procesal como por razones prácticas, ya que si en la actualidad el registrador no es un perito en la materia, mucho menos lo será en las demás ramas del derecho que tengan conexión con la materia registral, por lo que conferirle facultades amplias de calificación es propiciar tanto la lentitud del procedimiento registral como la ineficacia en la prestación del servicio.

Considero que esta postura es la adecuada, ya que legitima la existencia de la calificación registral y propugna por delimitar un cuadro de atribuciones y elementos de calificación. En el siguiente apartado detallaré cuáles son a mi juicio los elementos sobre los que el registrador debe ejercer su función calificadora.

E).- ELEMENTOS PARA CALIFICAR REGISTRALMENTE.

Las dos herramientas con que cuenta el registrador para ejercer la función calificadora son: los documentos que le son presentados a inscripción y los antecedentes registrales. Mucho se discute a nivel doctrinario si el registrador está facultado para pedir cualquier otro documento distinto al que va ser objeto de calificación, sin embargo de acuerdo a la fracción primera del artículo 14° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, no está facultado legalmente el registrador para solicitar otros documentos ya que ni dicho precepto ni cualquier otro establecen expresamente tal facultad; incluso cuando la ley ordena que para la rectificación de asientos, tratándose de

errores materiales o de concepto, se requiere el título que les dió origen, precisamente comprueba que no se requiere otro documento más que el que justamente fue la causa directa del asiento de mérito, el cual se necesita para que pueda haber un tracto sucesivo respecto de los demás documentos que pretendan inscribirse.

Debido a la claridad en su exposición, nuevamente retomo al autor Ramón María Roca Sastre en lo conducente³³: "El Registrador, al calificar, no puede fundarse en lo que no conste en los documentos presentados o en el Registro. En funciones de calificación, para él no existen en el mundo sino estos dos elementos. Las noticias particulares obtenidas por sí o por otras personas, de palabra o por escrito o en instancia no comprendida en los documentos presentados, no deben ser tenidas en cuenta. La certeza que el Registrador, por circunstancias extrañas al documento, haya adquirido de que éste no es verdadero en su contenido, no tiene influencia en la calificación.(...) En la calificación, el Registrador debe atenerse únicamente a los documentos presentados y al Registro."

En el derecho español si se permite al registrador solicitar otros documentos distintos a lo que se presentan para su inscripción, pero nuestra legislación no lo prevé así y una interpretación afirmativa sería errónea (la solicitud de documentos diversos al que está sujeto a inscripción no tiene fundamentos legales). Pero vale la pena matizar que si al título objeto de inscripción o anotación le hace falta algún documento (que no esté relacionado o insertado en el cuerpo del mismo), válidamente el registrador podrá solicitarlo porque forma parte integrante de aquel, como por ejemplo el acreditamiento del pago de impuestos en una compraventa o bien el certificado de gravámenes en aquellos actos que previene el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

Sin embargo, en la práctica es muy común que el registrador solicite documentación para poder calificar el título que se le presentó y generalmente se trata de documentos que vienen relacionados en la escritura o título que se pretende inscribir, cuya previa inscripción fue insuficiente. Dejando a un lado el problema de conseguir los documentos solicitados que no solo se traduce en gastos innecesarios sino también en demoras (por ejemplo, la expedición de una copia certificada o de ulteriores testimonios, esperando en el mejor de los casos que el documento solicitado pueda conseguirse), así como la actitud del registrador de minimizar el valor de la fe pública notarial al solicitar documentos que este fedatario tuvo a la vista para poder autorizar el instrumento de mérito y que fueron relacionados en éste, se pone de relieve la existencia de un exceso de calificación registral porque legalmente no le están permitidos dichos requerimientos; hay que recordar que la calificación registral es una ámbito competencial que le es dado al registrador por virtud de ley, y si ésta no prevé tal o cual actividad luego entonces al registrador le está vedada su realización. Si se inscribieran correctamente los documentos que sirvieron como antecedente registral no habría necesidad de pedir documentación complementaria, que más bien se exige para subsanar errores registrales.

Hablando precisamente de los documentos sujetos a inscripción, al artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal establece lo siguiente:

"ART. 3005.- Sólo se registrarán:

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

³³ Op. Cit. p. 14.

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

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismo haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo."

Vale la pena precisar que en cuanto a los documentos privados existen aquellos que para surtir efectos jurídicos no requieren de ratificación de sus firmas ante fedatario, juez o registrador, según previenen los artículos 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales también pueden inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, por lo que parecería que existe una laguna en la fracción III del artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal al no contemplar esa clase de documentos; sin embargo, en vez de reformar o adicionar dicha fracción, y atendiendo al principio de seguridad jurídica que debe salvaguardar el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, propongo que aún en dicha clase de documentos sea exigible la ratificación de sus firmas ante el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente, porque si la calificación registral se legitima en aquellos documentos que han sido elaborados por fedatarios altamente calificados con mucho mayor razón deberá exigirse en los documentos que previenen los artículos 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal, cuya finalidad más bien atiende a conceptos de índole político que jurídico; por lo tanto deberán reformarse dichos artículos que tan solo propician inseguridad

jurídica, intentando atemperarla con la exigibilidad de la ratificación de sus firmas. La calificación registral no puede ni debe aceptar excepciones, porque la seguridad jurídica tampoco las acepta.

Una situación especial que merece ciertas consideraciones es la existencia del certificado de propiedad como medio para la transmisión por compraventa de aquellos inmuebles ya inscritos, cuyo valor no sea superior a 365 veces el Salario Mínimo General Diario Vigente para el Distrito Federal, cuando se haga constar por escrito en dicho certificado la venta del inmueble al contado (lo que la doctrina denomina "venta por endoso"), misma que se regula por el artículo 2321 del ordenamiento invocado. En este caso, el registrador deberá comprobar la identidad de las partes y la autenticidad de las firmas que ante él se ratifican, cerciorándose del pago de los impuestos respectivos, para inscribir finalmente dicha compraventa documentada con el certificado de inscripción de propiedad.

Propongo derogar dicho artículo 2321 del Código Civil para el Distrito Federal, por las siguientes razones:

a).- Independientemente de que el registrador fuera una persona altamente capacitada para desempeñar su función, hay que distinguir los ámbitos de competencia que la ley atribuye al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y a los fedatarios públicos, porque la función que realizan son distintas. Los fedatarios públicos no pueden registrar por sí solos los documentos que elaboran (para eso existe el Registro) y por ende, los registradores no pueden elaborar los documentos que van a

inscribir o anotar (para eso están los fedatarios); como se precisa en la doctrina, el derecho notarial estudia la "forma de la forma", puesto que a esta rama del derecho le está encomendada la elaboración de ciertos documentos que precisan de su otorgamiento ante ellos para producir efectos jurídicos, ya que precisamente dichos actos requieren de que se les dote de fe pública debido a su importancia y trascendencia. Nadie dudaría de la capacidad de un registrador altamente calificado para elaborar un documento, pero por atribuciones y funciones debe rechazarse *prima facie* esta posibilidad, al igual que la facultad de un notario para inscribir o anotar un documento por sí solo sin necesidad de la existencia del registrador. El notariado y el Registro son dos instituciones que cumplen la misma finalidad (brindar seguridad jurídica), pero los medios que utilizan para ello son distintos y no deben entre mezclarse o confundirse, porque ambas funciones se complementan, no se contraponen ni se identifican.

b).- El sistema registral mexicano es declarativo y no constitutivo, por lo que la venta por endoso pertenece al campo del sistema registral de talante constitutivo. Es precisamente en el sistema registral australiano (cfr. Capítulo II, inciso "C") donde se prevé la venta por endoso, pero se justifica tal práctica en dicho sistema registral puesto que es constitutivo, lo que permite al propio Registro expedir los títulos de propiedad (amén de que existe un seguro de daños por cualquier eventualidad registral); sin embargo, al ser nuestro sistema registral de carácter declarativo (cfr. Capítulo II, inciso "D"), no es congruente que el propio Registro expida un "Certificado de inscripción de Propiedad" que haga las veces de título de propiedad; lo que evidentemente va más allá de una simple declaración de derechos.

c).- La venta por endoso atiende más bien a finalidades políticas que jurídicas.

Por todo lo anterior, no puede aceptarse como medio de transmisión de propiedad inmobiliaria la venta por endoso, puesto que el Registro se arroga facultades constitutivas que no le competen.

Pasando a otro orden de ideas y continuando con el tipo de documentos registrables, el artículo 29° del Reglamento del Registro Público de Comercio dispone que:

"ART. 29.- Sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente;
- III.- Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine."

Por tanto, se distinguen las siguientes clases de documentos que pueden ingresar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio:

- I.- Elaborados por un fedatario (notario o corredor público);
- II.- De naturaleza jurisdiccional;
- III.- De naturaleza administrativa; y

IV.- De naturaleza privada.

Es importante tener en mente esta clasificación porque la amplitud de las facultades que tiene un registrador para calificar los documentos a él presentados depende necesariamente de su naturaleza.

También existe otra clasificación de los documentos atendiendo no a la persona de quien emanan sino al acto o consecuencias jurídicas en ellos contenidos. Al respecto, los artículos 3042, 3043, 3069 y 3071 del Código Civil para el Distrito Federal establecen lo siguiente:

"ART. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

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

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados..."

Art.3043.- Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

- I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- 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 prohiban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador; (esta inscripción es a petición de parte y no de oficio).
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852; (no obstante que la fianza se circunscribe a derechos meramente personales);
- VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación 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; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este Código u otras leyes.

ART. 3069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

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

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

III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

ART. 3071.- En los folios de las personas morales 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, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este Código; y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada."

Sobre este mismo tema los artículos 21 del Código de Comercio y 31, 32 y 33 del Reglamento del Registro Público de Comercio, establecen el tipo de documentos y de actos jurídicos que deben inscribirse en dicho Registro para surtir efectos frente a terceros, cuya extensión y claridad me obliga tan sólo a remitirme a ellos.

Los documentos extranjeros también tienen cabida en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, siempre y cuando conforme a la legislación mexicana aplicable tengan el carácter de inscribibles; además deben ser legalizados (o apostillados), traducidos en su caso, y protocolizados por notario, siempre y cuando no vayan en contra del ordenamiento jurídico mexicano y estén acordes a la legislación del país de origen. Tratándose de sentencias dictadas en el extranjero sólo serán registradas, además, si una autoridad judicial competente ordena su ejecución (artículo 3006 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 24 del Código de Comercio, y demás relativos).

A manera de ejemplo son sujetos a inscripción o anotación los siguientes actos jurídicos, tomando en consideración que esta es una relación meramente enunciativa y que cada uno de ellos precisa de ciertas condiciones:

- 1.- Compraventa
- 2.- Mutuo y Apertura de Crédito (con referencia a una garantía hipotecaria o prendaria)
- 3.- Hipoteca
- 4.- Prenda

- 5.- Fideicomiso
- 6.- Personas Morales de carácter civil (asociaciones civiles, sociedades civiles, fundaciones y asociaciones de beneficencia privada) y actos relacionados con las mismas.
- 7.- Arrendamiento y Arrendamiento Financiero
- 8.- Avisos preventivos
- 9.- Fianzas
- 10.- Patrimonio de Familia
- 11.- Poderes Generales para actos de administración y dominio
- 12.- Nombramientos en las sociedades
- 13.- Sociedades Mercantiles y actos relacionados con las mismas
- 14.- Créditos de Habilitación o Avío
- 15.- Créditos Refaccionarios
- 16.- Hipoteca Industrial
- 17.- Constitución del Régimen de Propiedad y Condominio
- 18.- Capitulaciones Matrimoniales
- 19.- Embargos y limitaciones al derecho de propiedad inmobiliaria
- 20.- Decretos de expropiación, declaratorias de usos, reservas y limitación de dominio de inmuebles
- 21.- Matrícula de comerciante.
- 22.- Emisión de obligaciones
- 23.- Contratos de comisión mercantil
- 24.- Testamentos y declaratoria de herederos y nombramiento de albacea.

En cuanto al origen de elaboración del documento, se dan los siguientes ejemplos:

- 1.- Escrituras o Actas (notario)
- 2.- Pólizas (corredor público)
- 3.- Documentos privados que con arreglo a la legislación sean válidos con esa formalidad, ratificados sus firmas por notario, corredor, juez o el propio registrador, siempre y cuando se hayan percatado de la capacidad de las partes y de la legalidad de su contenido .
- 4.- Demandas, resoluciones, mandamientos, sentencias y demás ordenamientos de naturaleza jurisdiccional
- 5.- Oficios y, en general, cualquier documento expedido por autoridades administrativas que tenga trascendencia registral.

Por tanto, puede decirse que no cualquier documento puede registrarse y que sólo deberán inscribirse o anotarse aquellos que conforme a las legislaciones aplicables precisen de ello, para efecto de declarar ante terceros los derechos contenidos en tales documentos.

Resulta importante considerar que el registrador inscribe tanto el documento como el acto jurídico en él comprendido, pues aunque la esencia de la inscripción o anotación registral sea el acto jurídico, éste debe tener un origen al través de un acto material que se traduce a final de cuentas en un documento (como ejemplo se puede mencionar que cuando se inscribe una compraventa de inmuebles además de que el registrador extracta

lo concerniente al acto jurídico en sí, también relaciona el número y fecha de la escritura así como el notario que la autorizó).

Debemos de considerar que por los efectos declarativos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la existencia del acto jurídico nace con antelación a su inscripción, por lo que lo anotado o inscrito se presume válido y existente en la forma y términos que obran en los asientos registrales, dejando abierta la posibilidad para demandar la nulidad del título o documento que les dió origen (artículos 3007 al 3011 del Código Civil del Distrito Federal, artículo 29 del Código de Comercio y artículo 11 del Registro Público de Comercio).

F).- EXTENSION Y LIMITES.

La legislación tanto civil como mercantil no establecen expresamente la extensión y los límites de la calificación registral, existiendo únicamente el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de Comercio, que a la letra dicen:

"ART. 3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

- II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;
- III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;
- V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor en los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de las obligaciones de monto indeterminado...
- VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

ART. 14.- El registrador denegará la inscripción de los documentos públicos o privados que se le presenten, cuando el acto o contrato que en ellos se contenga no sea de los que deban inscribirse o carezca de algunos de los requisitos requeridos para su eficacia jurídica; cuando esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o cuando el documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad

suficiente, las circunstancias que, con arreglo a la ley, deba contener la inscripción...”

De dichos artículos se desprende siempre una referencia al arreglo que deben tener los documentos con cualquier disposición aplicable para poder analizar sus elementos de existencia y requisitos de validez; es decir, la extensión de la calificación registral y sus elementos dependerá del tipo de documento sujeto a inscripción, ya que también será distinta la legislación que lo regule; por lo que bien se puede decir que los elementos y extensión de la calificación registral serán aquellos que sean menester para valorar la eficacia jurídica de un documento que se pretende registrar, siempre con base en la legislación aplicable, empezando por analizar si es un documento inscribible para luego examinar la forma y fondo del mismo así como su relación con los antecedentes registrales relacionados.

En el artículo 3021 citado se desprende que del análisis de los elementos de calificación registral pueden producirse dos efectos: que se **suspenda** la inscripción o anotación del documento, o que se **deniegue**. En el artículo 14 referido sólo se habla de la denegación de la inscripción o anotación del documento. Estos conceptos de *suspensión* y *denegación* se analizarán en el inciso "H" de este Capítulo.

En este orden de ideas, doctrinalmente se distinguen los siguientes elementos sobre los que debe versar la calificación registral:

- I. La naturaleza misma del título (que sea un documento inscribible)
- II. La forma extrínseca del documento;
- III. La capacidad de los otorgantes y el carácter y facultades de los representantes;
- IV. Los elementos de existencia y requisitos de validez del acto jurídico;
- V. La identidad de las personas y de los bienes referidos en el documento en concordancia con los datos que obran en el registro;
- VI. La competencia de la persona que formalizó el documento o ante quien fue ratificado,
- VII. El cumplimiento de las disposiciones fiscales, no limitadas exclusivamente a la determinación de los derechos generados por el servicio registral prestado.

Estos son en general los elementos sobre los que debe versar la calificación registral, comprendiéndose que cada uno de dichos elementos encuadra una serie de supuestos jurídicos que el acto jurídico en concreto precisa, de acuerdo a la legislación aplicable, para producir sus efectos. Por ejemplo, la formalidad exigida en una compraventa varía tratándose de bienes muebles o inmuebles, ya que en uno y otro caso la legislación requiere menores o mayores formalidades para que dicho acto jurídico logre su eficacia.

Por lo tanto, el registrador deberá tener una amplitud de conocimientos que le permitan analizar, dentro del marco global de elementos calificables, aquellos elementos que cada acto jurídico demanda, lo cual depende del caso específico. Sin embargo, dichos actos jurídicos al menos deben contener los elementos que integran las inscripciones, anotaciones, asientos y cancelaciones en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio del Distrito Federal, de conformidad con los artículos 3019, 3060 al 3063, 3070, 3072 y 3073 del Código Civil para el Distrito Federal; los artículos 19, 23, 42, 44 al 46, 49, 53,63, 69 y 72 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; el artículo 21 del Código de Comercio; y los artículos 39 y 40 del Reglamento del Registro Público de Comercio; todo lo anterior sin que desde luego se limite a dichos elementos, como se especificó con anterioridad, el juicio que emita el registrador al calificar un documento registrable.

Lo que debe resaltarse es la amplia extensión de atribuciones que tiene el registrador para calificar un documento (desde luego limitada dentro de un marco de legalidad, ya que el registrador deberá fundar y motivar su calificación registral con base en la legislación), porque la ley no establece expresamente los límites de la calificación registral tratándose de documentos distintos a los de naturaleza judicial o administrativa. Esta apreciación no se hace con una finalidad crítica negativa sino más bien con el afán de demostrar que dicha situación exige que el registrador sea una persona altamente calificada, ya que si no goza de las características intelectuales requeridas va a permitir la registración de documentos que no debieran inscribirse o anotarse, o bien, va a demorar su calificación registral por su falta de conocimiento, o bien, va a calificar erróneamente un documento y por ende va a suspender o denegar su inscripción o anotación, o lo hará de manera errónea.

La finalidad que persigue el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal cuando declara los derechos que en él se inscriben o anotan, es brindar seguridad jurídica, por lo que para cumplimentar ello surge la necesidad de la calificación

registral, cuya función básica es rechazar la inscripción o anotación de documentos que sean imperfectos, puesto que dicha inscripción o anotación está llamada, en términos generales, a no sufrir cambio alguno frente al tercero registral, pese a que del título que le dió origen se solicite su nulidad. Por tanto, el problema no radica en que la legislación no establezca expresamente los límites de la calificación registral tratándose de documentos distintos a los de naturaleza judicial o administrativa, si con ello se logra cumplimentar cabalmente la seguridad jurídica que debe imperar en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, sino que más bien el problema radica en que en el orden práctico no se ha procurado que las personas que accesan al servicio público registral, salvando contadas excepciones, tengan las características necesarias para desempeñar su función adecuadamente.

En ese orden de ideas, si se cuenta con una plantilla competente de registradores, la función registral se desarrollará a plenitud y en toda su amplia extensión de atribuciones, lo cual redundará en seguridad jurídica.

Por otro lado, también considero que debido a que depende del caso concreto el análisis de los elementos y requisitos que debe contener un documento registrable, la legislación civil debe establecer de manera general aquellos aspectos (a manera de lineamiento o directriz) cuya ausencia producirían el rechazo de su registración, porque al final de cuentas la consecuencia de la calificación registral es la inscripción o anotación del documento o su rechazo; es decir, como toda ley debe ser general y abstracta y la hipótesis normativa jurídica en ella contenida se actualiza con el caso concreto, sería erróneo establecer en la legislación cuáles son los elementos calificables, ya que se

convertiría en una lista prolija que inexorablemente tendría que remitir al registrador al caso específico. Por ello, propongo que al igual que en la legislación mercantil, la legislación civil establezca aquellos aspectos que produzcan la denegación de la anotación o inscripción registral, porque después de la inscripción o anotación, la denegación de la inscripción o anotación es la consecuencia jurídica más importante de la calificación registral; a saber, tales aspectos a los que debe centrarse el juicio del registrador para denegar la inscripción o anotación registral, son los siguientes:

- a).- Que el acto jurídico, por sí mismo, no deba inscribirse;
- b).- Que el acto jurídico carezca de alguno de los requisitos requeridos para su eficacia jurídica;
- c).- Que el acto jurídico esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes; y
- d).- Que el documento no exprese o exprese sin claridad suficiente, las circunstancias que, con arreglo a la ley, deba contener la inscripción o anotación.

Esta demarcación (que no es lo mismo que limitación, ya que la demarcación sólo establece la hipótesis normativa general y abstracta, que en este caso es extensa por su contenido), tiene la ventaja de que dentro de la amplitud casuística de elementos calificables, el registrador logrará desentrañar aquellos aspectos a los que debe ceñirse esa amplia gama de elementos, puesto que tales aspectos se establecen como directriz, como lineamiento, y no como enumeración limitativa variable dependiendo el caso concreto; estos cuatro aspectos son fundamentales y a ellos deberá ordenarse cualquier

documento que pretenda inscribirse o anotarse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Le corresponde a la legislación sustantiva tanto civil como mercantil, establecer todos los elementos que deben contener los actos jurídicos para producir su eficacia jurídica, siendo obligación del registrador conocer ampliamente dichos ordenamientos sustantivos. Una vez que el registrador compruebe que se cumplieron todos los requisitos que demanda el acto jurídico en cuestión, procederá a su inscripción o anotación material atendiendo a tres elementos básicos: el titular del derecho inscribible, la extensión del derecho inscribible y su concordancia con los datos que obran en el Registro, ya que el sistema de inscripción que sigue el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es el de extracción y no el de transcripción o incorporación (exceptuando en este último caso los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 3,005 del Código Civil para el Distrito Federal; de acuerdo a lo que dispone el artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal).

Por lo tanto, propongo que se reforme el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal de la siguiente manera:

"ART. 3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el acto jurídico, por sí mismo, no sea de los que deban inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el acto jurídico carezca de alguno de los elementos necesarios para su existencia o de alguno de los requisitos necesarios para su validez;

III.- Cuando el acto jurídico esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes; y

IV.- Cuando el documento sujeto a calificación registral no exprese o exprese sin claridad suficiente, las circunstancias que, con arreglo a la ley, deba contener la inscripción o anotación respectiva.

La legislación mercantil no deberá sufrir cambio alguno ya que contempla los aspectos que arriba se recalcan, pero tanto en la legislación mercantil como en la civil el criterio jurídico del registrador será lo que determine el buen funcionamiento del servicio registral, por lo que nuevamente sobresale la imperiosa necesidad de su adecuada preparación.³⁴

³⁴ A diferencia de nuestra legislación, Ley Hipotecaria española y su Reglamento, estatuyen los alcances y límites de la calificación registral, lo cual a mi parecer no resulta muy adecuado cuando se hace de manera muy concreta y casi enumerativa, como se expresó en el cuerpo de este trabajo, y por ello a continuación transcribo algunos de sus artículos para que el lector se dé cuenta de que aún con la enumeración que hace la legislación española de los elementos calificables (que en su gran mayoría los establece de manera muy general, tal vez percatándose de que es imposible la enumeración exhaustiva), el acto jurídico en concreto determinará la extensión calificadora del registrador: "Art. 18. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y por los asientos del Registro." (LH) "Art. 98. El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las Leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulte del texto de dichos documentos, o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad. Cuando las leyes u otras disposiciones impongan como requisito para otorgar o inscribir determinado título, la autorización, licencia, aprobación o cualesquiera otra intervención de una autoridad u organismo administrativo, o la comunicación previa o posterior a los mismos, el Registrador, si no se acredita su cumplimiento, podrá practicar la inscripción con la reserva explícita, en el acta de inscripción y en la nota al pie del título, de no haberse justificado, y la advertencia de que, transcurridos dos años desde la fecha del asiento, será cancelado de oficio o a instancia de parte si no se hizo constar antes el repetido requisito. Practicada la inscripción, si se presenta el documento justificativo, se hará constar por nota marginal.

No hay que olvidar que lo antes dicho se aplica a documentos de naturaleza diversa a la judicial o administrativa, por lo que ahora se analizará lo que sobre dichos documentos establece nuestra legislación. Al efecto el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone lo siguiente:

ART. 38.- El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato."

Transcurrido el indicado plazo sin haberse presentado, se cancelará el asiento por nota marginal. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá denegarse la inscripción cuando una ley sancione expresamente la omisión del requisito que preceptúe con la nulidad absoluta del acto o de su inscripción." "Art. 100. La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o negar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada; y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título, o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. Si la ejecutoria que en éste recayere resultare contraria a la calificación, el Registrador practicará el asiento solicitado, el cual surtirá sus efectos desde la fecha del de presentación del título, si se hubiere tomado la correspondiente anotación preventiva y ésta estuviere vigente."(RLH) Si bien el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (LH) parece circunscribir la calificación a la inscripción de documentos, el artículo 100 del Reglamento de la Ley Hipotecaria (RLH) la hace necesaria para toda clase de asientos: inscripciones, anotaciones, notas marginales y cancelaciones.

El registrador conforme a lo preceptuado no tiene facultades amplias de calificación de documentos judiciales o administrativos. Se entiende que la razón de limitar las facultades de calificación ante dicho tipo de documentos es para no entorpecer la administración de justicia y para no contrariar un ordenamiento ejecutivo, que en esencia deben librarse sin obstáculo alguno. El registrador no puede calificar la legalidad de la resolución y la competencia de la autoridad, pero a mi juicio sí puede calificar la forma extrínseca del documento así como su concordancia con los asientos registrales, y si de dicho estudio resulta la improcedencia de su inscripción deberá manifestarlo al área jurídica para que ésta a su vez se lo comunique a la autoridad emisora, quien desde luego y atendiendo a la razón de la negativa o improcedencia de dicha inscripción o anotación, tendrá la opción de ordenar de nueva cuenta la misma o bien corregir y subsanar, si es procedente, el error; a nadie se le ocurriría anotar, por ejemplo, un embargo sobre un bien inmueble que no es propiedad del deudor, pero si por error el ordenamiento judicial aparejara esta consecuencia luego entonces del análisis realizado por el registrador saldría a colación dicha improcedencia y evidentemente la autoridad respectiva no impondría su inscripción. Con este ejemplo se hace patente que pese a que el registrador no tiene facultades amplias para calificar este tipo de documentos como sí las tiene para otros, no se permite que la propia autoridad tergiverse los fundamentos de la institución registral. El que la autoridad pueda imponer la inscripción o anotación del documento no significa que siempre lo haga, ni mucho menos que lo ordene sabiendo que la inscripción o anotación no producirá sus consecuencias jurídicas, por lo que el espíritu de dicha disposición es eliminar en cuanto sea aplicable las demoras y excesos para lograr cumplimentar el ordenamiento ejecutivo, puesto que por su naturaleza debe imponerse.

Sin embargo considero que debe matizarse este precepto, como bien lo apuntala el artículo 99 del Reglamento de la Ley Hipotecaria española, en el sentido de delimitar los elementos que sí puede calificar el registrador tratándose de documentos judiciales y administrativos; dicho artículo preceptúa lo siguiente:

"Art. 99. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro."

Por ello considero que el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, sin contrariar el espíritu de dicha disposición, deberá precisar que tratándose de documentos de naturaleza judicial o administrativa, el registrador podrá calificar: a).- la competencia del Juzgado o Tribunal o autoridad administrativa; b).- la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; c).- las formalidades extrínsecas del documento presentado; y, d).- los obstáculos que surjan del Registro. Sin que lo anterior implique oposición a la inscripción o anotación si la autoridad así lo demanda, sino más bien como aquellos elementos cuya falta autoriza al registrador a dar aviso al área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora.

La legislación mercantil deberá incorporar un artículo análogo al 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, contemplando los cambios aquí propuestos.

Por lo tanto, el registrador debe tener facultades amplias para calificar los documentos elaborados por un fedatario así como los de naturaleza privada (basado en un criterio jurídico bien formado), bajo el lineamiento o directriz en este Capítulo expuesto; y facultades no extensas tratándose de documentos de naturaleza judicial o administrativa; para lo cual el registrador analizará básicamente, los siguientes elementos que en la doctrina se exponen y que en la medida de lo posible el caso concreto demande:

- I.- La naturaleza misma del documento (que contenga un acto jurídico inscribible);
- II. La forma extrínseca del documento;
- III. La capacidad de los otorgantes y el carácter y facultades de los representantes;
- IV. Los elementos de existencia y requisitos de validez del acto jurídico;
- V. La identidad de las personas y de los bienes referidos en el documento en concordancia con los datos que obran en el registro;
- VI. La competencia de la persona que elaboró el documento o ante quien fue ratificado; y
- VII. El cumplimiento de las disposiciones fiscales, no limitadas exclusivamente a la determinación de los derechos generados por el servicio registral prestado

G).- RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD CALIFICADORA.

Cuando el registrador califica un documento puede llegar a dos consecuencias: su inscripción o su rechazo. En cuanto al rechazo de su inscripción puede atribuirse a defectos que son subsanables, en cuyo caso se habla de la suspensión de la inscripción registral, o bien, defectos que no pueden subsanarse, lo que corresponde a la denegación de la inscripción.

En cuanto a la doctrina, se entiende por faltas subsanables "aquellos defectos de que adolece un título, que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del referido acto, ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida de formalidad, suspendiendo tan sólo la práctica de la inscripción solicitada."³⁵

Son faltas insubsanables, "aquellos defectos de que adolece un título, que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que provocando la nulidad del referido acto, o su intrascendencia real inmobiliaria, no puedan subsanarse de ningún modo, ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento substancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción solicitada."³⁶

³⁵ Roca Sastre, Ramón María. Op. Cit. p. 8.

³⁶ Idem.

Debe de entenderse por falta reglamentaria, aquella de que adolece un título inscribible sin afectar en ningún modo a su validez. La intrascendencia real inmobiliaria significa que el documento a inscribir no puede ser inscrito en el Registro debido a que, por la materia, por el acto en sí o por los propios obstáculos registrales, no es de los inscribibles en el propio Registro (y por tanto carente de trascendencia registral), o aún siéndolo, materialmente es imposible por no concordar su contenido con la realidad registral o con las formas legales a que debe estar sujeto. No será objeto de "protección" del Registro dicho documento, si es que debía serlo.

De tales definiciones expongo el siguiente cuadro de similitudes y diferencias entre las faltas subsanables e insubsanables:

| SIMILITUDES | DIFERENCIAS | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - SON DEFECTOS DE QUE ADOLECE UN DOCUMENTO. - SON COMPROBABLES POR EL REGISTRADOR. - PROVIENEN DE LA FORMA DEL DOCUMENTO O DEL ACTO EN ÉL, DEL CONTENIDO, O DEL PROPIO REGISTRO. | <p>SUBSANABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - NO PROVOCAN LA NULIDAD DEL ACTO O SU INTRASCENDENCIA REAL INMOBILIARIA. - PUEDEN SUBSANARSE SEGUN EL TIPO DE FALTA DE QUE SE TRATE. - SUSPENDE LA PRACTICA DE LA INSCRIPCION SOLICITADA. | <p>INSUBSANABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - SI PROVOCAN LA NULIDAD DEL ACTO O SU INTRASCENDENCIA REAL INMOBILIARIA. - NO PUEDEN SUBSANARSE DE NINGUN MODO (SE REQUIERE UN NUEVO OTORGAMIENTO SUBSTANCIAL). - IMPIDE EN ABSOLUTO LA PRACTICA DE LA INSCRIPCION SOLICITADA. |

Las faltas deben ser comprobables por el Registrador a través del mismo título y de los datos con que cuenta en el Registro; no caben aquí las apreciaciones personales que de los solicitantes tenga conocimiento el Registrador, ni tampoco cualquier otro dato que no fuera obtenido a través de los medios con que cuenta para ello (documento y antecedentes registrales). Es por ello que existen defectos en los títulos, que a pesar de su gravedad, escapan de la función calificadora del Registrador como por ejemplo los que se derivan de la simulación, dolo, error, falsificación, insuficiencia de bienes reservados por el donante, etc.

En cuanto al origen de las faltas subsanables e insubsanables la doctrina determina que éstas responden a tres elementos: la forma del documento, su contenido y el Registro.

La distinción entre las faltas subsanables y las insubsanables es empírica, es decir, habrá que atender al caso práctico para resolver en determinado sentido, aunque lógicamente bajo el análisis de los criterios diferenciadores que en la doctrina se exponen.

Evidentemente al Registro no pueden acceder títulos o documentos imperfectos, porque precisamente la calificación registral gira en torno a determinar si dichos documentos son perfectamente válidos y existentes; por lo tanto, para aquellos documentos que no reúnen tales características la legislación debe precisar cuáles son las faltas que impiden su inscripción o anotación, pero a diferencia de lo que la doctrina

establece según quedó arriba precisado, y de acuerdo a lo que se expuso en el inciso "F" del presente Capítulo, lo más importante es determinar las causas por las que se deniega la inscripción o anotación registral (ya que la denegación es la peor consecuencia jurídica que apareja la calificación registral), atendiendo a los efectos jurídicos que producen y no al carácter subsanable o insubsanable de dichas faltas, puesto que esto último es accidental y no sustantivo. Es decir, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal no le debe interesar si una falta es subsanable para suspender un documento, o insubsanable para denegarlo, sino que atendiendo a la consecuencia jurídica que apareja la falta (nulidad o inexistencia del acto jurídico, falta de tracto sucesivo, etc.), es que puede determinarse su denegación y a *contrario sensu* la suspensión del mismo, y dependerá del caso concreto si es que se puede subsanar la falta o debe otorgarse nuevamente el acto jurídico en cuestión, siendo esto último, repito, accidental.

La importancia de precisar cuándo nos encontramos ante una falta que provoque la suspensión o denegación del documento, estriba en los efectos que producen tanto uno como el otro, ya que en el primer caso hay una inadmisión provisional y condicionada de la inscripción del título, y en el segundo caso se provoca la inadmisión definitiva del título, (pudiendo en ambos casos anotarse provisionalmente y a petición de parte, según dispone el artículo 3043 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 115 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad);³⁷ pero siendo congruentes y lógicos con lo anterior, si la legislación sanciona a los interesados con la inadmisión definitiva del

³⁷ La finalidad de la anotación provisional radica en la prelación que adquiere el documento suspendido o denegado una vez que se impugnó la calificación del registrador por la vía administrativa o judicial, ya que en ambos casos si se determina procedente la inscripción del documento que fue suspendido o denegado y siempre y cuando se hubiere hecho la anotación provisional que demandan los artículos relacionados, la prelación surte sus efectos desde que se presentó el documento al Registro (Artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal).

documento que presentan al Registro, esto es por la ineficacia jurídica que produce la falta de que adolece, y no debido a que dicha falta sea insubsanable. Sin embargo nuestra legislación no está acorde con ello.

La legislación civil establece la diferencia entre las causas de suspensión o denegación atendiendo al carácter de faltas subsanables o insubsanables (artículo 36, segundo párrafo *in fine* del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal), pero no distingue las causas que las motivan ya que el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal antes citado, dispone que se suspenderá o denegará la inscripción o anotación de un documento de acuerdo a diversos supuestos, que en determinadas circunstancias constituyen faltas subsanables y en otras insubsanables, tomándose como ejemplo la fracción II en la cual si el documento no reviste cualquier forma extrínseca que establezca la ley habrá que analizar la falta de forma en concreto para saber si se suspende o se deniega la inscripción, ya que si sólo hace falta alguna rúbrica del Notario en una de las fojas del testimonio evidentemente es subsanable el defecto, pero si el documento consigna una transmisión de inmueble y no se trata de una escritura o de un documento privado cuyas firmas sean ratificadas ante las personas que marca la ley, desde luego que no es subsanable, por lo que se requiere un nuevo otorgamiento del acto jurídico en cuestión.

Asimismo, el artículo 37 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es el único precepto que establece dos faltas subsanables (certificados o constancias que deben ser expedidas por alguna autoridad y que no lo hubieren sido con la debida oportunidad), sin que en dicho artículo o en cualquier otro se establezcan otros

tipos de faltas subsanables o insubsanables; por otro lado el artículo 36 de dicho Reglamento remite como causas de suspensión o denegación del servicio registral al propio artículo 3021 del ordenamiento relacionado, regulando exclusivamente y una vez que el registrador hubiese suspendido o denegado la anotación, qué procedimiento se sigue para subsanar las faltas o en su caso recoger el documento sin su registro.

En materia mercantil también se regula la suspensión de la inscripción o anotación registral atendiendo a su carácter de falta subsanable, pero tampoco existe un precepto expreso que estatuya cuáles son dichas faltas subsanables ya que el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de Comercio establece que "el registrador suspenderá la inscripción cuando los defectos u omisiones del título de que se trate sean subsanables...", pero por otro lado sí establece cuáles son los elementos que determinan la denegación de la inscripción. Al efecto, el artículo 14 de dicho Reglamento (cfr. inciso "F" del presente Capítulo) preceptúa las siguientes causas que motivan la denegación del servicio registral, cuando el acto o contrato del documento:

- I. No sea de los que deben inscribirse;
- II. Carezca de algún requisito necesario para su eficacia jurídica;
- III. Cuando esté en manifiesta contradicción con los asientos registrales (falta de tracto sucesivo); y
- IV. Cuando no exprese o lo haga sin claridad suficiente, las circunstancias que deba contener la inscripción con arreglo a la ley.

Por tanto debe entenderse a *contrario sensu* que cualquier vicio en un documento cuyo origen no sea de los anteriores, producirá la suspensión de la inscripción o anotación, lo cual me parece muy acertado porque se está procurando marcar las causas que aparejan el efecto más grave de la calificación registral, es decir, la denegación de la inscripción o anotación solicitada.

Como se estableció en el inciso "F" del presente Capítulo, lo que propongo es que la legislación civil, como lo hace la mercantil, marque cuáles son los casos en que se puede denegar la inscripción o anotación de un documento, atendiendo más que a la situación de que sea un defecto subsanable o insubsanable, a la gravedad de la consecuencia jurídica que provoca dicho defecto. Además, en la legislación mercantil debería reformarse el artículo 13 del Reglamento del Registro Público de Comercio, para que en vez de establecer que se suspenderá un documento cuando la falta sea subsanable, se entienda a *contrario sensu* que la suspensión procede cuando la falta de que adolece el documento no actualiza la hipótesis normativa que motiva la denegación, sin que por ello deje de ser una falta. Lo mismo debería establecerse en la legislación civil. La regulación de la suspensión del registro de un documento no debe ser expresa, sino más bien tácita, entendiéndose que toda aquella falta que no produzca la denegación registral producirá la suspensión registral, ya que la legislación debe regular con precisión el efecto más grave de la calificación registral, que como se había mencionado es la denegación registral.

Reiterando lo antes dicho, considero que deben ser causas de denegación registral las siguientes:

I.- Cuando el acto jurídico, por sí mismo, no sea de los que deban inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el acto jurídico carezca de alguno de los elementos necesarios para su existencia o de alguno de los requisitos necesarios para su validez;

III.- Cuando el acto jurídico esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes; y

IV.- Cuando el documento sujeto a calificación registral no exprese o exprese sin claridad suficiente, las circunstancias que, con arreglo a la ley, deba contener la inscripción o anotación respectiva.

Si el registrador aprecia la existencia de alguno de los defectos enumerados, denegará la inscripción o anotación solicitada, dejando a salvo el derecho del interesado para subsanar dicho defecto (si es que fuera subsanable), antes de cancelar el asiento de su presentación.

Por tanto, aquí no interesa si el defecto es subsanable o insubsanable, porque de manera distinta a lo que la doctrina ha expuesto, la relación entre lo subsanable e insubsanable con la suspensión o denegación no debe ser inmutable, es decir, no se trata de una relación causa efecto que orilla a los legisladores a tomar más interés y preocupación en establecer cuál falta es subsanable o insubsanable, sino que la mayor preocupación debe estribar en la naturaleza del acto jurídico que finalmente es lo que determina la producción de sus efectos jurídicos a plenitud; si accidentalmente el defecto puede subsanarse o no, es otro asunto.

De cualquier manera, si el documento es suspendido o denegado, el interesado contará con 10 días hábiles para subsanar el defecto o en su caso, para solicitar al Área Jurídica que revoque la calificación registral si fue mal hecha, incluso si esta fue denegatoria, por lo que pierde importancia el carácter subsanable o insubsanable de una falta, y más bien adquiere primacía estudiar si dicha falta es de las que se consideran como causas de denegación registral por lo efectos jurídicos que produce.

Como mero dato complementario, la manera en que debe subsanarse un defecto o falta de que adolece un documento puede ser de forma verbal, escrita o con la presentación de aquél documento que se requiere, o bien con la realización de la actividad que supla dicho error. La ley no señala cómo deben subsanarse los defectos por lo que dependerá del caso concreto para saber como se eliminan dichas faltas.

H).- FORMAS DE MANIFESTAR LA CALIFICACION REGISTRAL.

Cuando el Registrador inscribe no debe indicar los motivos o razones de ello, pero cuando deja de inscribir ha de manifestar a los interesados los defectos que atribuye al documento y que obligan a suspender o denegar su inscripción. La manera de manifestar las causas de suspensión o denegación de la inscripción en nuestra legislación es escrita, puesto que los artículos 20, fracción IV y 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, demandan respectivamente que los motivos de la suspensión o denegación del servicio registral se expresarán en la solicitud de entrada de trámite que acompaña al documento, debiendo publicarse en la Gaceta del Registro que el

documento ha sido turnado al Area Jurídica. Sin embargo, en la práctica forense lo usual es que el registrador de manera verbal advierta al solicitante los defectos del documento a fin de que, en su caso, ante él sean subsanados, lo cual ahorra tiempo en la tramitación registral pero por otro lado puede prestarse a corrupción y violaciones al trámite establecido legalmente, el cual considero es correcto.

I).- DERECHOS DE LOS INTERESADOS ANTE LA CALIFICACION REGISTRAL.

Además del derecho para exigir la inscripción del documento calificado favorablemente, considero y de acuerdo a lo que establecen la legislación civil y mercantil en materia registral, que a los interesados les asisten los siguientes derechos:

1.- Que se les manifiesten los defectos advertidos. Para ello se publica en la Gaceta del Registro la suspensión o denegación del documento y en la solicitud de entrada de trámite se manifiestan dichos defectos.

2.- Pedir anotación preventiva del título cuando se recurra la calificación registral, para que no se pierda la prelación adquirida. (Art. 3022 y 3043, fracc. V del Código Civil para el Distrito Federal, y art. 115 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal)

3.- Pedir la conversión de la anotación de suspensión en inscripción cuando se subsana el defecto oportunamente, incluso cuando por sentencia favorable -si se recurrió judicialmente la calificación- se obtuvo la inscripción del título.

4.- Acudir al Area Jurídica para aclarar las faltas que suspendieron o denegaron la inscripción o anotación del documento, subsanando aquellas que puedan serlo.

5.- Retirar el documento en todo caso, ya sea para su subsanación o bien para que no sea inscrito.

6.- Presentar nuevamente el título a inscripción y por ende a calificación.

7.- Recurrir contra la calificación del Registrador ante el Director General del Registro o impugnar la resolución dictada a tal recurso ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, o bien tramitar la inscripción por la vía judicial respectiva.

8.- Prestar su conformidad para que pueda practicarse la inscripción del acto contenido en el título presentado, sin que se haga constar una estipulación o pacto integrante de dicho acto, ya sea por voluntad del interesado o porque la registración de dicho pacto o estipulación haya sido suspendida o denegada por el Registrador. Debe entenderse que cuando un documento contenga varios actos jurídicos que sean inscribibles, el interesado podrá solicitar al registrador sean inscritos o no algunos de ellos,

siempre y cuando no se altere el sentido del acto jurídico a inscribir o sea improcedente por falta de tracto sucesivo o porque la ley requiera de la inscripción de los demás actos.

Al final de cuentas es derecho del interesado inscribir un documento puesto que la consecuencia de su falta no hace inexistente o nulo el acto jurídico contenido en aquél, sino que únicamente hace inoponible su derecho frente a terceros.

J).- DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

Una vez que el interesado se presenta al Area Jurídica dentro de los 10 días hábiles que tiene para aclarar la calificación suspensiva o denegatoria hecha por el registrador, además de subsanar el defecto puede interponer el recurso de inconformidad contra la calificación manifestada. Este derecho se fundamenta en el artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal y en los artículos 114 al 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Por su parte el artículo 51 del Reglamento del Registro Público de Comercio remite la tramitación de este recurso a lo que dispone la materia civil.

El recurso de inconformidad puede interponerse en forma verbal, por escrito ante el servidor público del Area Jurídica que conozca del asunto quien le dará entrada para que el Director General lo sustancie, anotándose preventivamente el documento de acuerdo a lo que establece el artículo 3043 fracción V del Código Civil si media petición expresa del solicitante. Se publicará en la Gaceta del Registro todo lo anterior.

El Director General conocerá del recurso de inmediato si se interpuso de manera verbal o en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir de la publicación referida, si se interpuso por escrito; la ley no establece en cuánto tiempo debe resolverse el recurso pues los términos señalados son exclusivamente para que el Director General conozca del mismo, por lo que propongo establecer un plazo de 5 días hábiles a partir de que tenga conocimiento del recurso para resolverlo, considerando el plazo señalado como idéntico al que la ley obliga al registrador para calificar un documento.

La resolución del Director General al igual que la del Area Jurídica, puede darse en tres sentidos: confirmar, revocar o modificar la calificación hecha por el registrador y confirmada por el Area Jurídica. Si la resolución fuese favorable de acuerdo a las pretensiones del recurrente se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá para que lo inscriba.

Si la resolución del Director General es contraria a las pretensiones del interesado, el documento será rechazado y deberán pagarse los derechos por su "salida sin registro" para que sea devuelto al solicitante, cancelándose la nota de presentación por el Area Jurídica.

Además del recurso de inconformidad, el interesado puede impugnar su resolución ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículo 23 fracc. I y 33 fracc. "c", de la Ley del Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal, aplicándose además por analogía el artículo 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal) o bien, promover una demanda ante un juez de lo civil del

IV.- OPINION PERSONAL.

A lo largo de los capítulos desarrollados en el presente trabajo, ha quedado demostrado que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es una institución del Departamento del Distrito Federal, cuya función es publicitar aquellos derechos inscribibles o anotables que precisan de ello para producir efectos *erga omnes*; es decir, no es una institución dedicada a constituir derechos sino a declararlos, para que sean conocidos por cualquier persona, con la finalidad de proteger al tercero registral y así brindar seguridad jurídica.

Para poder inscribir o anotar un documento se requiere de un procedimiento dentro del que necesariamente debe existir una instancia calificadora, porque no cualquier documento es sujeto de inscripción o anotación y, si lo es, debe reunir determinados requisitos para ello; será la legislación registral la que establezca que elementos y extensión debe revestir a la calificación registral. Pero hablar de la materia registral no es sólo constreñir su estudio al capítulo que le destina el Código Civil para el Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público de Comercio (ya que los anteriores ordenamientos sólo instrumentan la organización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, los principios registrales y los efectos de la publicidad), sino que también abarca los aspectos sustantivos que se dispersan en las demás disposiciones y normas del sistema jurídico mexicano, lo cual hace que la materia de estudio sea muy amplia y que para prestar un servicio registral eficaz deba contarse con un personal especializado.

orden común, incluso cuando el documento sea de naturaleza mercantil ya que existe la jurisdicción concurrente. Si la resolución dictada por el mencionado tribunal o el juez son favorables, mediante mandamiento expreso de éstos se ordenará al Director General la inscripción del documento, conservándose la prelación adquirida desde la nota de presentación si se hizo la anotación a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal.

Habrá que recordar que debido a que el mandamiento judicial o administrativo no pueden dejarse de cumplir, a la inscripción del documento deberá seguirse alguna anotación que haga referencia a la oposición del Registro Público a su inscripción o anotación.

También considero procedente la impugnación al recurso de inconformidad al través del Juicio de Amparo, ya que el Director General es una autoridad que puede ser responsable de sus actos.

En el Derecho Español existen dos clases de recursos contra la calificación registral: el recurso gubernativo y el judicial; ambos presuponen una calificación negativa (suspensiva o denegatoria) por parte del Registrador. El Recurso Gubernativo se asimila a nuestro Recurso de Inconformidad, y el Recurso Judicial es análogo a la demanda interpuesta ante los Tribunales del Distrito Federal.

El estudio que he realizado sólo se circunscribe a un principio registral: el denominado principio de legalidad o de calificación registral, que define las atribuciones legales que tiene un registrador para rechazar (suspendiendo o denegando) la inscripción o anotación de un título, o bien para proceder a materializar la inscripción o anotación solicitada; lo anterior se logra al través de un análisis y estudio tanto de la forma como del contenido del documento, así como su relación con los antecedentes registrales, lo cual implica y presupone facultades cognoscitivas bien fundamentadas y extensas por parte del sujeto activo de la calificación registral, cuando la extensión de atribuciones calificadoras es muy amplia, como así lo establece nuestra legislación.

De acuerdo a lo que se estableció en el inciso "D" del Capítulo III de este trabajo, la postura que adopto respecto de la necesidad de la existencia de la calificación registral es ecléctica, es decir, aquella que propugna por la existencia de la calificación registral en virtud de que es una forma de control jurídico del Estado, y se diversifica en cuanto al contenido y alcances que debe revestir a la calificación registral, ya que el registrador no debe tener facultades absolutas sino mas bien limitadas según el tipo de documento sujeto a inscripción. Esta es además la postura que adopta nuestra legislación, ya que el registrador goza de facultades amplias de calificación tratándose de documentos elaborados por un fedatario o de naturaleza privada, y de facultades limitadas tratándose de documentos de naturaleza judicial o administrativa. Considero que las facultades de calificación deben ser amplias (atendiendo a los documentos señalados) porque al Registro deben acceder documentos jurídicamente perfectos, pese a que la existencia de los actos jurídicos en ellos contenidos sea independiente a su registro; pero es justamente

en esta esfera registral en donde la sociedad tiene los medios y la garantía para controlar el conocimiento público tan solo de aquellos actos jurídicos que guarden arreglo con la legislación.

La función registral es un ámbito competencial distinto del notarial, porque las finalidades que se buscan en ambos casos si bien convergen en brindar seguridad jurídica lo hacen a niveles distintos. De poco sirve tener un documento perfectamente válido y existente si no puede ser oponible frente a terceros, y de igual forma para que pueda ser oponible ante terceros se requiere que el documento que precisa de registración sea jurídicamente perfecto, por lo que la función notarial y la función registral, siendo distintas, no se contraponen, sino que más bien se complementan, y es por ello que la calificación registral tiene un fundamento legítimo e independiente para existir.

Por todo lo anterior, no puede soslayarse la importancia de la función del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, ni mucho menos la importancia de la calificación registral, eje toral sobre el que gira la actividad registral.

Una vez entendido lo anterior, mi propósito fue analizar la legislación mexicana aplicable en materia registral para determinar quiénes son los sujetos con atribuciones calificadoras, cuáles son los elementos sobre los que versa la calificación registral, así como sus límites y extensión, y luego entonces, si de dicho análisis se desprendía una correcta regulación legislativa de la calificación registral, mi propuesta no fue en el sentido de reformar o destruir dicha regulación sino por el contrario, provocar su aplicación rigurosa; pero en otros casos, mis propuestas tendieron a promover algunos cambios

legales, cuando así lo consideré menester, mismos que en el cuerpo del presente estudio han quedado señalados.

El registrador debe ser una persona altamente capacitada para que pueda cumplir cabalmente la función calificadora; como se expresó en el inciso "A" del Capítulo precedente, nadie puede calificar lo que no conoce, porque el sujeto activo de la calificación requiere de conocimientos previos para analizar el objeto de calificación. Para algunas personas parecería innecesario exigir al registrador un nivel de conocimiento comparable con el de un Notario, porque sería tanto como calificar dos veces un mismo instrumento, pero se debe de recordar que la actividad del registrador no es censurar la función del fedatario (tan solo son actividades con diversa competencia), puesto que la única instancia que puede anular un instrumento notarial es la jurisdiccional.

Por lo tanto, el elemento humano –analizado desde una perspectiva jurídica- es el factor más importante para que la calificación registral se desarrolle a plenitud, y para ello, aunado a los cambios previamente propuestos, sugiero se regulen ampliamente los siguientes asuntos:

A).- Forma de acceder al servicio registral.

Actualmente en nuestra legislación, para ser un registrador se requiere previamente haber aprobado un examen de oposición, el cual se divide en un examen práctico y en un examen teórico, que se aplica con el objeto de que las personas que integran y desarrollan el procedimiento de registración de títulos y documentos, tengan o al menos demuestren

conocimientos amplios en la materia. La regulación de dicho examen de oposición se delega al Manual de Organización del Registro, el cual debe ser expedido por el todavía Jefe del Departamento del Distrito Federal; sin embargo, en la actualidad dicho Manual no existe, amén de que si existiera sería inconstitucional, como bien lo aprecia el Licenciado Ramón Sánchez Medal, ya que la facultad reglamentaria es exclusiva del Presidente de los Estados Unidos Mexicanos (Artículo 89 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), y el todavía Jefe del Departamento del Distrito Federal sólo puede reglamentar ordenamientos que expida la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, aunque la fracción IV del artículo 5º del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, establezca que tiene facultad de crear Manuales de Organización.

Por tanto, al no existir dicho Manual de Organización, no están regulados muchos aspectos relativos a la forma de acceder al servicio registral, como por ejemplo, la necesidad de establecer un sistema de convocatorias de exámenes así como de la calificación de los mismos, la necesidad de regular las materias examinables y el jurado que integra dichos exámenes (aunque el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal señala algunas personas que integrarían dicho jurado, se requiere de una mayor regulación sobre este tópico), y en general, de todos los aspectos que deben de observarse para instrumentar el examen de oposición como sistema de acceso a la función registral.

Propongo que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal debe establecer, como lo hace la legislación española y la legislación notarial en nuestro sistema mexicano, no sólo la aplicación al futuro registrador de un examen de

oposición, sino que debe aplicarse un examen para ser aspirante de registrador, y consecuentemente otro de oposición para ser registrador. Esto obedece a que entre más preparado esté el sujeto que pretende ser registrador, mejor será el desempeño de la función registral cuando accese al cargo solicitado. Tanto el examen para aspirante a registrador como el de oposición, deberán de contemplar una esfera práctica y una teórica, lógicamente avocadas a determinar el nivel de conocimiento del sustentante en materia registral, entendida esta *lato sensu* como en páginas precedentes de detalló.

En cuanto al jurado que integraría dichos exámenes, propongo a manera de ejemplo que tanto en el examen de aspirante como en el de oposición para ser registrador, deberá integrarse por el todavía Jefe del Departamento del Distrito Federal, el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (una vez que se haya establecido el escalafón que más adelante se propone), el Presidente del Colegio de Registradores (del cual se hablará en el apartado siguiente), el Presidente del Colegio de Notarios y otro notario elegido por aquél; los exámenes no se calificarán por mayoría de votos, sino por puntuaciones del uno al diez (obtenidas del promedio de los cinco sinodales), siendo la calificación de siete la mínima tanto para aprobar el examen de aspirante a registrador, como para competir con las demás calificaciones obtenidas por otros aspirantes en el examen de oposición.

B).- El Colegio de Registradores.

El registrador en su actividad calificadora debe ser independiente, lo cual implica que nadie puede imponer una calificación determinada al registrador, porque éste en cierta

manera es autónomo y "soberano" en esta función, que al mismo tiempo y como corolario de ello ejerce bajo su responsabilidad. La calificación registral le pertenece al registrador por atribuciones legales, que se le confieren por su calidad moral e intelectual; él es responsable de los asientos registrales que derivan de su calificación, por tanto, considero necesario la creación de un Colegio de Registradores con una doble finalidad: que exista autonomía de dirección e implementación de lineamientos administrativos y, que exista una gran fuerza de coalición que dignifique la función registral y le dé la importancia que se merece. Al crearse este cuerpo independiente y autónomo de profesionistas (como Asociación Civil) que desempeñan una misma función, se le dará mayor fuerza al sistema registral y se promoverán y exigirán conductas irreprochables entre sus miembros, quienes obligatoriamente deberán colegiarse. El Colegio de Registradores podría convertirse en una instancia de consulta altamente calificada, sin olvidar que los registradores continuarán gozando de su investidura de servidores públicos.

C).- Reforma administrativa.

Actualmente y tal como se estableció en el inciso "B" del Capítulo Primero de este trabajo, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal forma parte de la administración pública centralizada del Distrito Federal, lo que significa que no tiene personalidad jurídica ni patrimonio propios. Por tanto, si lo que se quiere es dotar de fuerza y reconocimiento a la función registral, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal debe convertirse en un órgano descentralizado con autonomía y patrimonio propios, integrado desde luego por servidores públicos.

Con ello, se logra que en el aspecto económico se tenga mejor control de los derechos que ingresan al Registro, para que dichos recursos (que no está por demás resaltar que constituyen una de las mejores fuentes de riqueza del Gobierno del Distrito Federal) se apliquen adecuadamente al servicio técnico y administrativo del Registro, permitiendo el mejoramiento de los elementos materiales y la mejor distribución económica del elemento humano.

D).- Escalafón administrativo.

Si se exige una verdadera formación en el caso de la actividad notarial (que evidentemente es un servicio público prestado por particulares), no hay razón para no exigir a personas que directamente integran el servicio público prestado por el Estado, sobre todo cuando su función y finalidad es distinta de la notarial. Es por ello que propuse regular el examen de aspirante de registradores y de oposición, así como la creación del Colegio de Registradores. Pero en nuestra legislación, al Director General del Registro no se le exigen conocimientos ni experiencia registral, ya que no se le aplica un examen de oposición, y no necesariamente para ser Director General se requiere ser registrador, por lo que propongo establecer un verdadero escalafón administrativo mediante el cual, para acceder a este nombramiento, se requerirá forzosamente haber pertenecido al Área Jurídica y con anterioridad, haber formado parte de la plantilla de registradores; luego entonces, el puesto de Director General recaería en personas con una enorme práctica y experiencia y desde luego con un grado de conocimiento muy elevado, evitando así que dicho cargo se convierta en un mero escaño político. Finalmente, si se logra instrumentar el escalafón registral, los integrantes del Área Jurídica deberán ser previamente

registradores y su remuneración deberá ser idéntica a la de éstos, porque propongo una rotación para desempeñarse como registradores durante un tiempo y luego como miembros del Area Jurídica y así sucesivamente, para que la carga y la distribución del trabajo siempre sea equitativa, sin menospreciar que la determinación del Area Jurídica prevalecerá sobre la de un registrador.

El escalafón que se propone debe sustentarse desde su base, por lo que cuando la ley establece los requisitos para ser responsable del Area Jurídica, debe también extenderlos a todos sus integrantes, quienes efectivamente son los que revisan la calificación hecha por los registradores en sentido suspensivo o denegatorio. Si el Area Jurídica sólo puede actuar y conocer de asuntos que han sido rechazados por el registrador, luego entonces todos aquellos documentos calificados en sentido afirmativo no son del conocimiento del Area Jurídica, por lo que debe reforzarse la calidad intelectual y moral de los registradores. (lo cual se logra con la aplicación de las demás propuestas señaladas en este Capítulo), porque en última instancia son éstos el primer tamiz del Registro; es necesario por ende, no solamente exigir a los registradores requisitos muy rigurosos para acceder a esta función, sino también a los miembros del Area Jurídica y al Director General, porque la registración no puede estar en manos de personas incompetentes y de vulnerable rectitud; todos ellos deben ser efectivamente peritos en la materia que están aplicando.

No solo debe cuidarse la base de la pirámide, sino también cada uno de sus elementos integrantes hasta la cúspide de la misma.

E).- Retribución económica.

Como corolario de lo anterior, si se exige un alto nivel de conocimientos y capacidad para ser registrador, también debe de retribuirse considerablemente su función, por lo que si el Registro se convierte en un órgano descentralizado podrá implementarse que de los derechos que se paguen por el servicio de registración cierto porcentaje se le otorgue al registrador por concepto de honorarios. Aquí las propuestas pueden ser varias, pero la que a mi parecer es la adecuada consiste en que cierto porcentaje de los derechos recaudados en un año (1% ó 2%), al final del mismo se distribuya entre los registradores y elementos del Area Jurídica que por su desempeño, volumen de trabajo y en general por su dedicación laboral, se hagan merecedores de esta retribución como un bono a la calidad que imprimen en su trabajo. La decisión de cómo debe distribuirse dicho porcentaje deberá ser tomada por algún Comité Técnico del Colegio de Registradores.

Lo que se logra con este sistema de bonos de productividad, y en general con salarios efectivamente remunerativos por el tipo de trabajo que se desempeña, es que se convierta en un acicate más para la excelencia del servicio.

Al constituir el Registro un Organismo con personalidad y patrimonio propios, la autonomía económica que apareja ello permitirá elevar los sueldos del personal administrativo y mejorar la calidad tecnológica del mobiliario, que constituye una herramienta valiosa para que el servicio registral sea expedito.

Finalmente, es muy cierto lo que expone el Licenciado Guillermo Colín Sánchez cuando resalta la importancia del elemento humano que debe existir en el Registro Público sobre el elemento técnico, porque al final de cuentas, de nada sirve éste último si quienes lo utilizan lo hacen de una forma deficiente por carecer de la preparación requerida para su buen funcionamiento.

Lo más importante en la formación del registrador, es que esta le proporcione todos los elementos necesarios que contribuyan al fortalecimiento de un criterio jurídico centrado, para que analice y estudie los documentos que le son presentados a registración, considerando la naturaleza de los mismos, respetando la fe pública notarial cuando del título o de los antecedentes no se desprenda alguna situación notoriamente contradictoria, ya que ante todo, deben respetarse los ámbitos competenciales que tanto al registrador como al notario les corresponden.

CONCLUSIONES

El sistema registral mexicano tiene un carácter propio y autónomo, derivado de la conjunción de distintos elementos integrantes de los sistemas registrales tradicionales (francés, germánico o australiano), siendo por naturaleza declarativo, traducido lo cual significa que la inscripción o anotación de un derecho no es un elemento de su existencia o un requisito de su validez, sino que dicha anotación o inscripción está llamada a dar publicidad al mencionado derecho para hacerlo inatacable frente a terceros, dotándolo de cierta sustantividad frente al público en general, pese a que el derecho nazca en el mundo real y no en el mundo registral.

A nivel local, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es la institución del Distrito Federal a quien se encomienda la inscripción o anotación de derechos inscribibles o anotables, derivados de actos o hechos jurídicos, con la finalidad inmediata de darles publicidad y efectos *erga omnes*, así como proteger al tercero registral, y la finalidad mediata de brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el Registro Público de Comercio del Distrito Federal se distinguen entre sí por la legislación que los regula (local y federal, respectivamente) y por la materia sobre la cual versa su función pública (derecho civil y mercantil, respectivamente), pero administrativamente existe unificación pues ambos forman parte de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal, pese a que la

Secretaría de Comercio y Fomento Industrial tenga cierta regulación sobre el Registro Público de Comercio, sin que dicha reglamentación llegue a conformar, a la luz de la doctrina administrativa, una relación de jerarquía y dependencia entre ambos, lo cual excluye tajantemente la posibilidad de que el Registro Público de Comercio forme parte de la Administración Pública Federal Centralizada.

Para inscribir o anotar un derecho debe de seguirse un procedimiento establecido legalmente, cuya etapa central es el estudio y análisis de la procedencia de su registración, con la finalidad de constituir un verdadero control de la legalidad y garantizar así la seguridad jurídica al través de la publicidad registral. A esta actividad se le denomina calificadora, pues su función es analizar todos los elementos de forma y de fondo de los actos jurídicos que pretenden anotarse o inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal; la persona a quien se encomienda dicha función calificadora (entendiéndose que la calificación registral es tanto un principio registral como el acto material de su ejecución) es al registrador, sin menoscabar que el Area Jurídica y el Director General de dicho Registro también tienen facultades calificadoras que ejercen en ciertos momentos del procedimiento registral.

Por tanto, dos aspectos esenciales para el buen funcionamiento del servicio público registral son: a).- la extensión de la calificación registral, y b).- la formación jurídica del registrador.

De acuerdo a lo anterior y al propio desarrollo del presente trabajo, las conclusiones a la que llego son las siguientes:

1.- La calificación registral tiene fundamentos sólidos para existir, no solo como garante de la salvaguarda de la seguridad jurídica que debe imperar en todo Estado, sino con auténtica independencia y autonomía respecto de otro tipo de actividades también calificadoras, como por ejemplo la de un fedatario.

2.- La calificación registral es un ámbito competencial atribuido al registrador legalmente, por lo que todo acto que éste realice debe estar fundado y motivado, amén de que su carácter de servidor público lo hace responsable en la esfera administrativa, además de la posible responsabilidad civil, penal o fiscal en que pudiere incurrir.

3.- La extensión de la calificación registral debe ser amplia tratándose de documentos privados o elaborados por fedatarios, y limitada tratándose de documentos de naturaleza judicial o administrativa (postura mixta o ecléctica), lo cual ya está contemplado en nuestra legislación registral.

4.- La actividad calificadora registral no es convalidadora ni censuradora de la actividad notarial, puesto cada una de dichas actividades tiene su propia función, aunque guarden la misma finalidad (brindar seguridad jurídica); por ello, el notario y el registrador deben ejercer su actividad dentro del ámbito de atribuciones que a cada uno le es dado, con la consigna de que realizan funciones complementarias que no deben contraponerse o contrarrestarse. Debe existir un respeto mutuo que se traduce en la no invasión de atribuciones.

5.- Conforme a nuestra legislación, el registrador debe analizar y estudiar (tratándose de documentos privados o elaborados por fedatarios) todos los ordenamientos aplicables al acto jurídico que precisa de registración, para determinar así su eficacia jurídica, desprendiéndose que para ello el registrador debe gozar de amplios conocimientos jurídicos (puesto que la materia registral tiene conexión directa con los ordenamientos sustantivos que el caso concreto demande) para poder emitir un juicio cierto y verdadero.

6.- El registrador debe ser un perito en la materia, amén de contar con la calidad moral que un servicio de tan digna investidura precisa. No es un amanuense o copista, puesto que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal no es un archivo.

7.- La legislación española, a diferencia de la mexicana, da una importancia primordial a la función que ejerce el registrador, ya que su preparación es similar a la de un Notario; al igual que la legislación mexicana, sus facultades de calificación versan sobre aspectos de forma y de fondo del documento a inscribir; además, existe una Dirección General que regula administrativamente a los Notarios y a los Registradores, colocando a ambos en un trato igualitario de acuerdo a la especialidad de cada uno de ellos. La preparación que se exige para el registrador es muy amplia atendiendo a sus facultades calificadoras.

8.- Nuestra legislación registral no establece cuáles son los elementos calificables en un documento, pero en vista de que toda ley debe ser general y abstracta y que la hipótesis normativa jurídica en ella contenida se actualiza con el caso concreto, sería erróneo establecer en la legislación cuáles son dichos elementos calificables, ya que se convertiría en una lista prolija que inexorablemente tendría que remitir al registrador al caso específico;

por tanto, el problema no radica en que la legislación no establezca expresamente los límites de la calificación registral tratándose de documentos distintos a los de naturaleza judicial o administrativa, si con ello se logra cumplimentar cabalmente la seguridad jurídica que debe imperar en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (se justifica la extensión amplia de atribuciones ya que el estudio y análisis son también amplios, lo cual favorece al control jurídico de la legalidad de los títulos que ingresan al Registro), sino que más bien el problema radica en que en el orden práctico no se ha procurado que las personas que accedan al servicio público registral, salvando contadas excepciones, tengan las características necesarias para desempeñar su función adecuadamente.

9.- La suspensión y la denegación registral son consecuencia de los efectos jurídicos de las faltas de que adolece un documento sujeto a registración, y no de que dichas faltas sean subsanables o insubsanables, como en la doctrina y nuestra legislación se expone, porque se daría mayor importancia a una situación accidental (el que sea o no subsanable la falta) que a una principal (el grado de ineficacia jurídica que provoca dicha falta en el acto jurídico), por lo que la legislación debe ajustarse a lo antes dicho y, propiamente, sólo debería expresar las causas de denegación registral ya que esta es la peor consecuencia que puede surgir en el procedimiento de registración, entendiendo a *contrario sensu* las causas de suspensión registral.

10.- En cuanto a los documentos de naturaleza judicial o administrativa, pese a que su calificación es muy limitada, la legislación registral civil y mercantil debe establecer ciertos elementos calificables sobre los que el registrador debe ejercer su limitada función.

11.- Debe derogarse el artículo 31 del Código de Comercio por ser anacrónico, con la finalidad de que la calificación registral en materia mercantil esté legitimada.

12.- De igual forma, deben reformarse los artículos 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal, para incorporar en los documentos que en ellos se regulan la necesidad de la ratificación de sus firmas ante notario, juez o registrador, puesto la seguridad jurídica debe imperar sobre las pretensiones de tipo social o político que previenen dichos artículos.

13.- Debe derogarse el artículo 2321 del Código Civil para el Distrito Federal que regula la "venta por endoso", ya que atribuye al registrador, y por ende al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, facultades constitutivas de derechos que pertenecen a otro tipo de sistemas registrales (propiamente al australiano), y que en nuestro sistema se atribuyen a otras personas.

14.- Debe de exigirse legalmente el requisito de probidad en el registrador, tal y como se exige para el responsable del Área Jurídica y el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

15.- Para ser Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal o integrante del Área Jurídica, deberá acreditarse el carácter de registrador, para que aunado a los requisitos rigurosos que deben establecerse para ser registrador, en dichas personas tome especial realce la experiencia laboral. El establecimiento de un escalafón administrativo es un acicate para la excelencia en el desempeño del trabajo.

16.- Para ser registrador se deben acreditar amplios conocimientos en la materia, ya que esta es muy extensa, por lo que el examen de aspirante a registrador junto con el de oposición son un medio de control del grado de conocimiento requerido para acceder al servicio registral.

17.- El jurado que integre dichos exámenes, al igual que la forma de su convocatoria y el sistema de su evaluación, deben estar regulados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y no en el Manual de Organización que expida el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, que en principio ni existe.

18.- El Colegio de Registradores fortalecería técnica e intelectualmente el servicio registral, estableciéndose como obligatoria su colegiación.

19.- El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal debe convertirse en un Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, para tener personalidad y patrimonio jurídicos propios, lo cual le confiere autonomía técnica necesaria para su mejor desarrollo y funcionamiento.

20.- Los recursos económicos deben aplicarse al mejoramiento técnico del Registro, así como a elevar la remuneración de su personal, por lo que es aconsejable conferir bonos de eficiencia laboral reservando para ello cierto porcentaje de los derechos recaudados, lo que constituye un aliciente más para un buen servicio registral acorde a la calidad y grado de conocimientos que se requieren.

21.- El criterio jurídico del registrador es la base para que el servicio registral sea expedito y eficiente, considerando que su formación jurídica y moral deben ser irreprochables.

22.- Debe de existir la presunción *iuris tantum* de que los documentos que ingresan al Registro son existentes y válidos, para luego desvirtuar, en su caso, mediante la calificación registral, dicha presunción, ya que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal es una institución de servicio.

BIBLIOGRAFIA

I.- DOCTRINA.

- 1.- BORJA SORIANO, Manuel. **Teoría General de las Obligaciones.** Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1991. Décima segunda edición.
- 2.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Registral.** Editorial Libros de México; México, Distrito Federal, 1965.
- 3.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. **Procedimiento Registral de la Propiedad.** Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1979. Segunda edición.
- 4.- **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.** Tomo II. Editorial Heliasta; Buenos Aires, Argentina, 1989. Vigésima primera edición.
- 5.- **Diccionario de Derecho Privado.** Tomo I. Editorial Labor; Buenos Aires, Argentina, 1950.
- 6.- **Diccionario Jurídico Mexicano.** Tomo IV. Instituto de Investigaciones Jurídicas; Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1993. Sexta edición.
- 7.- FRAGA, Gabino. **Derecho Administrativo.** Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1990. Trigésima primer edición.
- 8.- GALEANO INCLAN, Héctor Guillermo. **Los principios registrales en materia inmobiliaria.** Tesis Profesional; Universidad La Salle, Facultad de Derecho.
- 9.- GALINDO GARFIAS, Ignacio. **"El Registro de la Propiedad en México". Estudios de Derecho Civil.** No. 51; Instituto de Investigaciones Jurídicas; UNAM; 1981.
- 10.- GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. **Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil.** Ministerio de Justicia; Madrid, España, 1948.

- 11.- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.; México, Distrito Federal, 1990. Quinta edición.
- 12.- MANTILLA MOLINA, Roberto L. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1993. Vigésimo novena edición.
- 13.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A.; México, Distrito Federal, 1992, tercera edición.
- 14.- "Revista de Derecho Notarial." Año XXXVI, Diciembre de 1995, Número 108; publicación de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.
- 15.- RIOS HELLIG, Jorge. La práctica del Derecho Notarial. Editorial Mc Graw-Hill; México, Distrito Federal.
- 16.- ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Tomo II, Registro de la Propiedad. Editorial Bosch; Barcelona , España, 1954. Quinta edición.
- 17.- RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquín. Derecho Mercantil. Tomo II; Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1994. Vigésimo primera edición.
- 18.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. Contratos Civiles. Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1992. Cuarta edición.
- 19.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa; México, Distrito Federal, 1992. Cuarta edición.
- 20.- ZIPPELIUS, Reinhold. Teoría General del Estado. Editorial Porrúa; UNAM; México, Distrito Federal, 1988. Segunda edición.

II.- LEGISLACION.

- Código de Comercio
- Código Civil para el Distrito Federal
- Código Financiero del Distrito Federal
- Código Fiscal de la Federación
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley del Notariado para el Distrito Federal
- Ley Hipotecaria Española
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal
- Reglamento de la Ley Hipotecaria Española
- Reglamento del Registro Público de Comercio
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal
- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal
- Reglamento Interior de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial