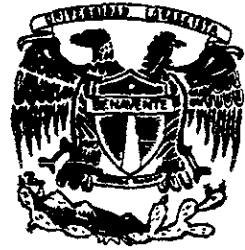


879309



**UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
Clave: 879309



40-  
Lesr

**EL SISTEMA REGISTRAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO,  
REFORMAS Y FOLIO REAL**

**T E S I S**

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

PRESENTA :

**Maria Dolores Puente López**

2000

CELAYA, GTO.

FEBRERO DE 1998

**TESIS CON  
CLA DE ORIGEN**



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.

## **DEDICATORIAS**

**A MIS PADRES POR SU APOYO Y GRAN PACIENCIA**

**A MIS AMIGOS POR SU APOYO INCONDICIONAL**

**Y A ESE SER QUIEN NO ESTANDO PRESENTE  
FÍSICAMENTE, LO ESTA**

# **EL SISTEMA REGISTRAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO, REFORMAS Y FOLIO REAL.**

## **ÍNDICE GENERAL**

### **CAPITULO I**

#### **LA TEORÍA REGISTRAL**

##### **Introducción**

- 1.1 Naturaleza de las normas que regulan el Registro Público de la Propiedad
- 1.2 El Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato
  - a).- Definición.
  - b).- El Reglamento.
- 1.3 Finalidades del Registro Público de la Propiedad.
- 1.4 El Registro Civil y el Registro Público de Comercio.
- 1.5 Diferencia entre Registro Público de la Propiedad, Registro Público de Comercio y Registro Civil.

### **CAPITULO II**

#### **LOS SISTEMAS REGISTRALES**

- 2.1 Antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad de México.
- 2.2 Los sistemas Registrales
  - a).- El sistema sustantivo Australiano
  - b).- El sistema declarativo francés
  - c).- El sistema constitutivo germano
  - d).- La situación en México.

### **CAPITULO III**

#### **LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

- 3.1 Generalidades
- 3.2 El principio de publicidad
- 3.3 El principio de inscripción
- 3.4 El principio de especialidad
- 3.5 El principio de consentimiento
- 3.6 El principio de tracto sucesivo

- 3.7 El principio de rogación.
- 3.8 El principio de prioridad o prelación
  - a).- El aviso preventivo
  - b).- Actos jurídicos sobre los que recae el aviso preventivo, su objeto y su fin
- 3.9 El principio de legalidad y calificación
- 3.10 El principio de legitimación
- 3.11 El principio de fe pública registral
- 3.12 El principio de tercero registral

## **CAPITULO IV**

### **LAS REFORMAS LEGSLATIVAS AL SISTEMA REGISTRAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO**

- 4.1 El folio real y sus características generales
- 4.2 Objetivos del sistema
- 4.3 reformas legislativas

## **CONCLUSIONES**

## **BIBLIOGRAFÍA**

## INTRODUCCIÓN

Los derechos reales, considerados como el Poder Jurídico bastante para disponer o aprovechar por el titular, mismo y en cualquier tiempo, total o parcialmente de cosa determinada, el cual está protegido por los derechos de persecución y preferencia siempre han constituido para su tenedor desde el punto de vista social, la seguridad económica y la satisfacción de sus necesidades primarias.

Si bien es cierto que en un principio no fue necesario acreditar la titularidad de esos derechos ante nadie, ya que era a través de la fuerza, el sobre poblado mundo actual, exige cada día mas un sistema seguro y público de protección a esos derechos.

Atendiendo a la anterior circunstancia el Estado idea, sistematiza y mantiene un órgano que procure hacer del conocimiento público esos derechos. Sin embargo la creación de un registro público de derechos reales y por excepción de algunos personales, al solucionar necesidades de la comunidad, ha provocado que todo un torrente de disposiciones jurídica aplicables al mismo nacieron a la vida jurídica.

Es necesario aclarar que el estudio que se pretende iniciar sobre los Registros Públicos se funda básicamente en las normas jurídicas vigentes en nuestra entidad, así como en la problemática administrativa concerniente al Registro Público de la Propiedad, tanto por el mejor acceso que se tiene a sus fuentes como por el mayor interés que pueda existir sobre el mismo.

# CAPITULO I

## LA TEORÍA REGISTRAL

### 1.1 NATURALEZA DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Todo ese conjunto de disposiciones que contiene el Código Civil para el Estado de Guanajuato sobre materia registral, así como el reglamento que rige el propio Registro Público de la Propiedad y en detalle desarrolla las reglas que en forma general el mencionado Código ha establecido, constituyen sin duda una parte importante de ese todo que es el derecho vigente mexicano.

Definiéndolo en su sentido objetivo, el derecho es un conjunto de normas jurídicas. "Norma jurídica es una regla de conducta obligatoria que atribuye a un supuesto una consecuencia de derecho".<sup>1</sup>

Podemos afirmar que el registro de la propiedad en México está regulado por un conjunto de normas jurídicas, y su contenido es, obviamente obligatorio, una vez que se ha realizado la hipótesis prevista por la misma norma.

Ahora bien, el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto proporcionar la publicidad necesaria para que los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil otorguen a las partes la seguridad jurídica que los tiempos actuales reclaman. El Registro Público de la Propiedad para poder prestar tal servicio requiere una reglamentación previa. Como organismo de carácter público, es decir, que puede ser usado por cualquier personas sin distinción alguna, el Estado lo adopta como parte del mismo. Es pues una institución dependiente del Estado y de acuerdo a nuestro sistema constitucional de división de órganos o poderes, su ubicación está dentro del Poder

---

<sup>1</sup> PRECIADO HERNANDEZ, RAFAEL. Lecciones de Filosofía del Derecho, 4ª Ed. México, Ed. Porrúa 1980, Pag. 119.

Ejecutivo local, función administrativa típica (en el Distrito Federal). Y en los Estados de la federación, los Gobernadores de los mismos, a través de la Secretaría de Gobierno en nuestro Estado.

Su estructuración, métodos, personal al servicio del Estado etc., corresponden a la esfera del derecho administrativo y están regulados por las normas jurídicas que integran éste; como por ejemplo: El Cargo de Director del Registro corresponde otorgarlo al Secretario General de Gobierno del Estado; El Servicio que el Registro presta, es retribuido a través de derechos que constituyen una de las formas como el Estado percibe los ingresos y que en gran parte vienen a sostener el funcionamiento del órgano.

También podríamos hacer hincapié en el hecho de que lo asentado en los libros e índices del Registro constituyen prueba plena en forma similar a lo asentado por un Notario, a lo acordado por un Juez, ambos éstos fedatarios públicos.

Como se dijo antes, el Registro Público de la Propiedad tiene como principal característica el dar publicidad a ciertos actos jurídicos para la necesaria seguridad jurídica de los otorgantes, entendiendo por ésta última el hacer que el acto sea oponible a terceros. En este sentido, las normas que rigen el Registro son afines a las normas que rigen la materia notarial aunque esta excede el propósito de la seguridad para intervenir en la validez del acto al darle su forma exigida por el derecho sustantivo.

Su naturaleza como se comentó en líneas arriba es reglamentaria, además el hecho orientador de sus fines por importantes que éstos sean, no intervienen en la formación ni en la validez del acto (en México) solo en su protección ante terceros, pero a la vez su contenido es propio del Derecho Civil y en todo caso, aún cuando interviene el Estado como parte, se trata de relaciones de derecho privado, de acuerdo



con la doctrina que entiende al Estado como una entidad posibilitada para intervenir en la vida jurídica tanto como autoridad, como particular.

Afirmamos pues que el contenido de la norma registral es en cuanto a sus objetivos sólo una complementación del desarrollo que sigue el acto jurídico en su aspecto práctico. La norma registral cabe así dentro del Derecho Civil (norma sustantiva que regula el nacimiento de los derechos subjetivos) en su última fase, que lo asegura y hace firme ante terceros.

El Derecho Registral, nos dice González y Martínez, que es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones a disponer.

Hay otro concepto interesante sin duda:

“PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD”; creado por el señor Lic. Guillermo Colín Sánchez en su tratado que lleva tal título.<sup>2</sup>

“PROCEDIMIENTO”: Conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la realización de los actos jurídicos civiles, procesales, administrativos y legislativos.<sup>3</sup>

Un medio para alcanzar un fin. Y en este sentido se refiere el Licenciado Colín Sánchez al “PROCEDIMIENTO REGISTRAL” pues éste constituye un medio para alcanzar un fin: La seguridad jurídica de los derechos reales. En verdad que las normas jurídicas registrales señalan un procedimiento a seguir, el cual desde luego es

---

<sup>2</sup> COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Porcedimiento Registral de la Propiedad, 2ª ed. México, Ed. Porrúa, Pag. 19.

<sup>3</sup> DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. 2ª ed. México, Ed. Porrúa, 1985 Pag. 42.

potestativo en su inicio, o sea que requiere de la voluntad del tenedor del derecho para dar comienzo al mismo. En tal sentido debemos pues considerar a tales normas como de carácter adjetivo atendiendo por éstas, las normas jurídicas que regulan y prevén una formalidad, organizan el Registro y estructuran las inscripciones.

Sin embargo las normas registrales también fijan los efectos del acto jurídico inscrito por un lado, y por otro lado, privan a algunos derechos de esos efectos como veremos posteriormente. De este modo, el contenido de la norma registral de ser procedimental, es sustantiva, y a mayor abundamiento el término "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD" hace alusión a la inscripción de los demás derechos reales aparte de la propiedad susceptibles de ser inscritos.

El conjunto de normas registrales forman parte del cuerpo del derecho privado, concretamente del Derecho Civil, ampliando su campo de acción para determinados fines y efectos. Tienen un contenido de carácter adjetivo y sustantivo y desde el punto de vista administrativo caen en el campo del derecho público en cuanto a la regularización de la estructura y métodos del organismo llamado Registro Público de la Propiedad; su personal, la forma como obtienen sus ingresos, y en general las leyes a que están sujetos los que en el laboran.

Surgen dos posturas en cuanto a la naturaleza jurídica del Derecho Registral:

a).- Que el Derecho Registral es parte del Derecho Privado y que pertenece a la rama Civil

b).- Que el Derecho Registral es parte del Derecho Público y que pertenece a la rama administrativa.

Al respecto Colín Sánchez nos dice:

“El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es, en síntesis la seguridad jurídica”<sup>4</sup>

La postura contraria es la siguiente:

El acto de registro es de carácter administrativo; toda vez que es realizado por el Estado como autoridad a través de sus órganos competentes llamados registradores, en ejercicio de sus atribuciones o facultades exclusivas de reglamentar, fomentar, limitar y vigilar la actividad precitada para la satisfacción de la necesidad colectiva de dar certeza y seguridad jurídica a los derechos y actos concretos inscribibles e inscritos cuyos efectos de trascendencia e interés general, no solo particular”.<sup>5</sup>

Por lo que desde nuestro punto de vista el Derecho Registral corresponde a una posición ecléptica, pues tienen aspectos tanto del Derecho Público como de Derecho Privado, ya que es Público por que lo regulan normas públicas, las cuales entablan una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicitarán el servicio; pero también es parte integrante del Derecho Civil, porque el cuerpo de disposiciones, integrando y sistematizado y que comprende un capítulo especial denominado Registro Público de la Propiedad, se encuentra dentro del nuestro Código Civil.

En nuestra entidad federativa, el Derecho Registral, tiene tanto del Derecho Privado-Civil como de Derecho Público-Administrativo, porque en principio en el ámbito de su regularización, en el Código Civil está la materia sustantiva y la parte adjetiva por el contrario está en el Reglamento del Registro Público, el cual es

---

<sup>4</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo op. Cit. Pag. 23.

<sup>5</sup> MENDOZA MARTINEZ, AMALIA. La nulidad de los Actos en el Procedimiento Registral. México. Tesis U.I.A. 1981. Pag. 44 y 45.

expedido por el Ejecutivo Estatal en uso de sus facultades y por ello es parte del Derecho Público.

## **1.2 EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE GUANAJUATO.- DEFINICIÓN.- EL REGLAMENTO.**

“La palabra Registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en que se llevan las anotaciones. Por último, con el término registro se hace referencia a la oficina en donde se efectúan las anotaciones o asientos”<sup>6</sup>

“El Registro Público de la Propiedad es una institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grave o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada y en general, los títulos que la Ley ordene que sean registrados”.<sup>7</sup>

En un principio, el registro nació con la finalidad de ser una tarea administrativa, sin publicidad, simplemente el controlar una cuenta, un historial a cada titular o propietario.

Dado a la clandestinidad que se dio en los gravámenes de los inmuebles, se originó un estado de incertidumbre y desconfianza sobre la real situación de dichos

---

<sup>6</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo op. Cit. Pag. 17

<sup>7</sup> DE PINA VARA, Rafael. Op. Cit. Pag. 23

inmuebles; es así, cuando fue necesario darle una publicidad a todas las transmisiones, otorgando una seguridad jurídica a este constante tráfico de bienes.

El Registro Público de la Propiedad, tiene la obligación de permitir a los particulares que así lo deseen, enterarse de todo lo que conste en los archivos de la oficina, y que tomen las notas que juzguen pertinentes.

Hoy día las funciones del Registro Público de la Propiedad, entre otras son las siguientes:

1.- La recepción, calificación e inscripción ordenada por la Ley, de todos los actos jurídicos y documentos destinados a producir efectos contra terceros.

2.- La comprobación, en cualquier momento de la existencia y procedencia de los derechos y obligaciones de las personas y la situación y precedentes jurídicos de los bienes que forman su patrimonio.

3.- La expedición de constancias y certificaciones de las mismas inscripciones y de los documentos que aparezcan en los archivos.

4.- La conservación y actualización del mismo organismo con su correspondiente archivo.

5.- La promoción de diversos programas y métodos que contribuyan a la correcta aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral, buscando la mayor eficacia y seguridad jurídica correspondiente.

El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Guanajuato, establece en su última parte que: “En cada Municipio cabecera del Partido Judicial habrá una oficina de Registro Público...”.

Actualmente en el Estado de Guanajuato se divide en diecinueve partidos judiciales.

Dentro del artículo segundo del mismo ordenamiento se establece: “El Registro Público estará a cargo de un Abogado o Licenciado en Derecho, en ejercicio de su profesión, designado por el Ejecutivo del Estado; y si no hubiere Abogado en el lugar, a cargo del juez de Primera Instancia del ramo civil o de quién legalmente lo sustituye.

El titular de los Registros en nuestro Estado, y quién está al frente de todas las responsabilidades de esa oficina es el denominado “Encargado del Registro Público”.

Debe ser un Notario Público o a falta de este el Juez de primera Instancia del Ramo Civil. Creemos que la persona indicada para ocupar este puesto es un Notario Público, ya que por el ejercicio profesional diario de sus actividades, es quién está más apegado a la práctica del Derecho Registral.

Sobre cada registrador de su respectivo partido judicial, estará como un organismo dependiente de la Secretaría de Gobierno, la Dirección General de Registros Públicos del Estado de Guanajuato, y al respecto, el tercer párrafo del artículo segundo del Reglamento del Registro Público nos dice que:

“...La Secretaría General de Gobierno tendrá a su cargo la dirección, vigilancia inspección de las oficinas del Registro Público, y dictará las medidas que tenga por objeto su mejor servicio”.

El artículo décimo primero del mismo ordenamiento establece:

“El Registro Público comprenderá cinco secciones:

I.- Dominio

II.- Bienes Muebles

III. Sociedades, Asociaciones Civiles y Capitulaciones Matrimoniales.

IV. De testadores; y

V. De los planes de desarrollo urbano.

La sección del comercio se registrará por lo dispuesto por el Reglamento del Registro Público de Comercio.

La sección primera de dominio, se manejará en tres libros: de Propiedad y Fideicomisos; de Arrendamiento; y de Hipotecas y Mandamientos Judiciales o Administrativos Registrables.

La inscripción de la sección de testadores, se hará con base en el aviso formulado por el notario autorizante del testamento, de conformidad con lo previsto por el Código Civil. Asimismo se anotarán en ésta sección los testamentos ológrafos y públicos cerrados que se depositen en el Registro Público.

La sección denominada de los planes de Desarrollo Urbano, se manejará de acuerdo a los perpetuado en las leyes de la materia y en este Reglamento.

A excepción de la Sección I de Dominio y de la de Comercio, las demás secciones se llevarán en un solo libro cada una.

Cada libro tiene 35 centímetros de largo por 23 de ancho; cada página tiene un espacio de 17 centímetros, los libros deberán estar empastados, forrados de tela, con los lomos y esquinas de piel.

Como lo establece el artículo décimo segundo, los libros del Registro serán autorizados por el Secretario de Gobierno en la primera y última de las fojas, con la siguiente razón:

“Este libro consta de .... fojas útiles, y se autoriza para destinarse a los asuntos correspondientes a la sección de... del Registro Público del Municipio ... del partido judicial de ..... Guanajuato, Gto. (Fecha)”.

En el artículo décimo tercero, se establece que cada libro tendrá en la portada y en el lomo, la sección a que corresponda, número de tomo y número del volumen, en su caso.

El Registro Público de la Propiedad, es de gran importancia para el campo del derecho. Da seguridad a las transacciones sobre bienes que hoy en día se realizan abundantemente.

Es, como se dijo anteriormente, una institución que se encuentra regulada por diversos campos de la ciencia del derecho ; forma parte del derecho civil; sus regímenes patrimonial y laboral corresponden al derecho administrativo (Código Fiscal de la Federación.) Su actividad genera o puede generar conexión con diversos procedimientos como el Civil o el Administrativo pues presenta las características de autoridad frente a los particulares; en fin; el Registro Público de la Propiedad desarrolla un papel determinado e importante en el complejo mundo actual.

EL REGLAMENTO.-



Ahora bien, afirmábamos que el derecho sustantivo -Derecho Civil- como cuerpo de disposiciones reguladoras, contiene entre sus diversas partes , la relativa al Registro Público de la Propiedad. Sin embargo todas esas normas y solemnidades de que están rodeados los actos registrales son, en gran medida, de carácter reglamentario.

Es un reglamento, “reglamento es una norma o conjunto de normas jurídicas de carácter abstracto e impersonal que expide el poder ejecutivo en uso de una facultad propia y que tiene por objeto facilitar la exacta observancia de las leyes expedidas por el poder legislativo.”<sup>8</sup>

Claramente queda aquí marcada la función del reglamento; desarrolla la ley, pero no la supera. El Reglamento Administrativo no puede crear obligaciones y sanciones no previstas por una Ley, del mismo modo que ésta no puede exceder los preceptos supremos constitucionales. Es la pirámide jurídica creada en un régimen de Derecho, y por encima de la cual no se puede pasar.

En el caso concreto del estudio registral, resulta evidente la necesidad de un reglamento que atienda más a las formas necesarias para que el acto jurídico que ha adquirido forma material, alcance la totalidad de sus efectos.

Es claro que todo organismo público, se estructura internamente en su base legal denominada Normas Reglamentarias, que atañen no solo a su aspecto orgánico, sino a la forma de canalizar las peticiones de la ciudadanía y otorgarles la seguridad jurídica que les corresponde.

Todo organismo público, se fundamenta en sus distintas leyes y reglamentos. Tal es el caso del organismo público en nuestro Estado llamado Registro Público, que

---

<sup>8</sup> FRAGA, GABINO. Derecho Administrativo. 2ª ed. México. Ed. Porrúa. 1975. Pag. 104.

aquí en Guanajuato tiene su Reglamento, por lo que pertenece al Derecho Público Administrativo.

“El Derecho Administrativo es la rama del Derecho público que tiene por objeto específico la administración pública. Administrar significa, en términos generales, obrar para la gestión o el cuidado de determinados intereses, propios o ajenos. La administración pública puede ser definida como la actividad a través de la cual el Estado y los sujetos auxiliares de éste tienden a la satisfacción de intereses colectivos. Y el Derecho administrativo podría definirse como el complejo de normas jurídicas que regula la organización y la actividad de la administración pública.”<sup>9</sup>

El Reglamento es una fuente importantísima del Derecho Administrativo ya que gran parte de la actividad administrativa está constituida por reglamentos.

En verdad que ha sido un proceso de años al avance del Registro; el saneamiento del personal; el cuidado en el manejo de los libros; el mejoramiento de las tarifas de derechos hacendarios, etc., en el caso de nuestro Estado y primordialmente de la Oficina del Registro Público de León, Guanajuato.

Hemos podido constar personalmente que cada vez es menor el número de errores en las inscripciones y se puede decir en general que el personal está bien capacitado para ejercer correctamente sus labores. En resumen, el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato dentro de los límites marcados por la Ley desempeña sus papel en el mundo del Derecho de forma adecuada.

### **1.3 FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-**

---

<sup>9</sup> GARCIA MAYNES, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. 37ª ed. México. Ed. Porrúa, 1985. Pag. 139.

El fin de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es otorgar publicidad y seguridad jurídica a los otorgantes del acto de que sus derechos no serán violados en ninguna forma y por ninguna persona. El comprador que inscribe el contrato en el Registro Público de la Propiedad, tiene la seguridad de que la cosa no podrá ser vendida eficazmente por el antiguo dueño a nadie ni en forma alguna.

El medio que usa el Registro para obtener dicha seguridad es la publicidad que da al acto escrito; pues basta que la gente acuda a la institución en busca de determinado inmueble o mueble inscribible para que conozca quién es su propietario.

Este conocimiento tiene su base en la certeza de que el documento ha sido analizado técnicamente por un experto en Derecho.

Dicho de otro modo, el documento no inscrito en el Registro cuando la ley lo exige, no encierra para el tenedor de los derechos contenidos en el mismo la posibilidad de hacerlos valer ante personas no implicadas en la relación jurídica. Esto último es peligroso.

El hecho de que la inscripción constituye un medio probatorio privilegiado, asimilable al documento notarial, es la consecuencia de la mencionada seguridad que otorga un organismo al servicio de todos los que se ubiquen en la hipótesis normativa correspondiente.

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre los bienes muebles; limitaciones y gravámenes que ambos sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles”<sup>10</sup>

El fin del Registro Público, lo podemos dividir en dos partes: fin inmediato y fin mediato.

El fin inmediato, es la publicidad de los actos jurídicos, el cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente.

El fin mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

Como dice Martínez de Segovia, Seguridad es la finalidad que asigna calidad de segura, de firme, jurídicamente. Es pues de advertirse la independencia que existe entre estos tres términos: seguridad-valor- permanencia.

Así, el Derecho ha nacido para colmar una ineludible urgencia de seguridad y certeza en la vida social. Es por esto que la seguridad es para la humanidad una necesidad.

A continuación transcribiremos lo que el artículo 1º del Reglamento del Registro Público establece:

ARTICULO 1º.- El Registro Público de la Propiedad en una institución, Gubernamental de interés público, que tiene por objeto la inscripción, ordenada por la ley de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros. En cada Municipio cabecera del partido judicial habrá una oficina del Registro Público y en aquellos Municipios que, a juicio del Ejecutivo, sea necesario que se establezcan.

---

<sup>10</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Derecho Registral. 2ª ed. México. Ed. Porrúa 1990 . pag. 61

## **1.4 EL REGISTRO CIVIL Y EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.-**

No es la intención de este estudio compenetrarnos en el conocimiento de la inmensa cantidad de Registros existentes en nuestro país.

Se registran sociedades con capital extranjero y modificaciones a las mismas (Registro de Inversiones Extranjeras), se registran contratos de transferencia de tecnología extranjera (Registro Nacional de Transferencia de Tecnología), se registran los habitantes del país (Registro Nacional de Población e identificación personal, el cual por cierto no existe hasta la fecha).

Evidentemente todos los registros tienen como finalidad dar a conocer una determinada situación jurídica; acreditarla; constatarla.

Se inscriben actos jurídicos o personas para proteger determinados derechos. Todos los registros nacen gracias a una ley y son desarrollados al detalle por reglamentos administrativos propicios como ya hemos tenido oportunidad de estudiar.

Tanto el registro de propiedad como el de comercio hace que los actos inscritos surtan efectos que los hacen oponibles frente a terceros, mientras que los demás tipos de registros (Registro Nacional de Profesiones, Registro Nacional de Contribuyentes, Registro de Derechos de Autor, etc. ) incluyendo el Registro Civil, son pura enumeración de bienes o personas, en donde si no se inscriben, la única sanción que trae, es una falta administrativa en forma de multa.

Es nuestra intención realizar un estudio breve de dos registro de una forma u otra tienen relación con el Registro Público de la Propiedad.

A.- El Registro Civil.

Tiene como fin reconocer el estado Civil de las personas desde su nacimiento hasta su muerte.

En todo el Estado de Guanajuato habrá oficiales del Registro Civil, con el cargo de autorizar los actos del Estado Civil y extender las actas relativas a nacimiento, reconocimiento de hijos, adopción, matrimonio, divorcio, tutela y muerte que ocurran o se verifiquen en dicha entidad Federativa; así como inscribir las Ejecutorias que declaren la ausencia, la presunción de muerte o que se ha perdido la capacidad legal para administrar bienes.

Las actas del Registro Civil, es el único medio legal, por medio del cual, las personas pueden comprobar su estado Civil, es por eso su importancia.

#### B).- El Registro de Comercio:

El Registro Público de Comercio, es la Institución jurídica en la que se inscriben los actos de comercio realizados por comerciantes físicos o morales otorgándole a esos actos la publicidad para así surtir efectos contra terceros.

En el Registro Público de Comercio, se inscriben los comerciantes, los hechos relacionados con ellos, derechos sobre los buques y aeronaves, la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles, los nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas, los poderes generales para actos de administración y dominio y para otorgar y suscribir títulos de crédito, la emisión de obligaciones, los créditos de habilitación y avío o refaccionarios, las fianzas y contrafianzas, los contratos de comisión mercantil, las declaraciones de quiebra o de suspensión de pagos; los embargos y sentencias.

## **1.5 DIFERENCIAS ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO Y EL REGISTRO CIVIL.**

Primeramente el Registro Civil, es aquél donde se inscribe el estado Civil de las personas, esto es, su nacimiento, matrimonio, defunción, etc., es decir tiene como fin recoger el estado Civil de las personas desde su nacimiento hasta su muerte. Esto así como el sistema del Registro Civil es simple numeración o catalogización de personas y que se constata, con el acta del Registro Civil, es decir el estado individual que guarda la persona.

Las actas del Registro Civil, es el único medio legal por medio del cual, las personas pueden comprobar su estado Civil; de ahí su importancia .

en cambio los Registros Públicos de Propiedad y de Comercio los actos inscribibles en ellos surten sus efectos que los hacen oponibles frente a terceros, cosa que no ocurre con el Registro Civil.

En cuanto al ámbito de legalidad, el Registro Público de la Propiedad, está regulado, en su parte sustantiva por el Código Civil Estatal, comprendido desde el artículo 2490 al 2536; y en su parte adjetiva por el propio reglamento del Registro Público.

Mientras que el Registro Público de Comercio, lo regula los artículos 10 al 21 del Código de Comercio Vigente, toda vez que la materia del comercio federal, así como el reglamento del Registro Público de Comercio.

En cuanto a la materia que regula al Registro Público de la Propiedad, éste se encarga de dar publicidad sobre las cosas y los derechos que se inscriben en él, generalmente de personas no comerciantes, esto es, todos los títulos, con los que se

crea, reconoce, declara, adquiere, transmite, modifica, limita, grava, o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, así como la constitución de las asociaciones y sociedades civiles y otros.

Como ya dijimos anteriormente, el Registro Público de Comercio es la Institución jurídica en la que se inscriben los actos de comercio realizados por comerciantes físicos o morales contra terceros. Actos como la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles, los nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas, los poderes generales para actos de administración y dominio y para otorgar y suscribir títulos de crédito, la emisión de obligaciones, los créditos de habilitación y avío o refaccionarios, las fianzas, etc.

A continuación señalaremos sus respectivas definiciones:

“El Registro Público de la Propiedad, es una institución que depende del Estado (Poder Ejecutivo) y tiene por objeto la publicidad de los actos jurídicos regulados por el derechos Civil, cuya reforma ha sido realizadas por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis la seguridad jurídica”<sup>11</sup>

Es decir, la publicidad que se menciona se puede lograr a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de extremos tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que, cualquier persona estará en condiciones de conocer el verdadero estado de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta

---

<sup>11</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo op. Cit. Pag. 17



donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

Es el Estado quién debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público de la Propiedad, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

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 precisen, de ese requisito para surtir efectos contra terceros.<sup>12</sup>

Es decir que, en el ejercicio habitual de las funciones del Registro de Comercio, son Registrables todos aquellos documentos que contengan actos o contratos mercantiles, debidamente autorizados, y que, con arreglo a la ley precisen del registro para ser oponibles a terceros; y además, las providencias y sentencias judiciales certificadas legalmente.

Cabe mencionar que los actos o contratos mercantiles, son los realizados por comerciantes como personas físicas, o por personas morales cuya finalidad es la especulación comercial; es decir, las sociedades mercantiles.

---

<sup>12</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo op. Cit. Pag.. 35

## CAPITULO II

### LOS SISTEMAS REGISTRALES

#### **2.1 BREVE HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.-**

El propósito del capítulo que ahora nos ocupa, es, en primer lugar, estudiar brevemente el antecedente registral en nuestro país a partir del siglo pasado para observar en su forma y en su fondo la evolución de esta institución en México hasta llegar al sistema que configura el Registro Público hoy en día. Simultáneo a esto último, procuraremos revisar otros sistemas registrales en el mundo a manera de comparación.

Finalmente, trataremos de exponer nuestro punto de vista sobre las reformas que admitiría nuestro sistema registral. “La publicidad registral en creación orgánica”.

El antecedente directo en el cual se inspira (copia) nuestro sistema registral a partir de 1870 es el Régimen de Publicidad Español; el cual nació exclusivamente para ciertos actos relacionados con bienes inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas. Es en Cataluña donde comienza el Registro del Enajenación de inmuebles.

En la antigüedad, las modalidades y gravámenes al Derecho de propiedad permanecían ocultas, y de ésta manera, el derecho-habiente estaba desprotegido ante la mala fe. Era necesario conocer los derechos de las personas antes de adquirirlos. En el siglo 18, gracias a la Real Pragmática de Carlos III se crearon los oficios de hipotecas. Aquí comienza la publicidad registral.

Dice Roca Sastre en su Derecho inmobiliario: “Los oficios de Hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema encasillado, y por

orden de despacho documento. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pié con mención del registro hecho”.

A partir de 1861, con la publicación de la Ley Hipotecaria Española, la publicidad registral se afirma como necesaria.

“La ley es indispensable para dar certidumbre en la propiedad al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario de yugo de usureros despiadados”. La establece la ley hipotecaria española en 1861, en su Exposición de Motivos.

En México el Registro Público de la Propiedad, fue creado por el Código Civil de 1870 siendo éste a su vez hasta cierto grado una imitación de la ya citada ley hipotecaria de 1861. “Tanto el Código Civil de 1871 como el de 1884 establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente cuando se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en éste orden en la manifestación del carácter constitutivo de tal acto”.<sup>13</sup>

El Registro Público de la Propiedad era sistemáticamente regulado por el Código Civil para el D.F. y territorios de la Baja California, en su capítulo IV sólo hacía mención al Registro de los contratos de hipoteca, desde un principio fue público pues los libros de registro de los oficios de hipoteca podían ser consultados por cualquier persona y desde luego, se podían obtener los certificados de gravámenes de los inmuebles.

---

<sup>13</sup> COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. México. Ed. Porrúa. 1995. Pag. 25

El 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y los territorios de la Baja California gracias al cual se instaló la oficina llamada “Registro Público de la Propiedad”, que abarcaba las plazas de la capital, Tlalpan y la Capital del territorio de Baja California.

A partir de 1884 en virtud de la publicación del Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California y Quintana Roo, el Registro Público de la Propiedad se integró con cuatro secciones:

1.- Registro de títulos traslativos de dominio sobre inmuebles o derechos reales distintos a la hipoteca a partir de \$500.00

2.- Registro de las hipotecas.

3.- Registro de los arrendamientos.

4.- Registro de sentencia como las de declaración de ausencia y presunción de muerte, las que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las sentencias en las que se declaraba la quiebra, las que ordenaban la fijación de la cédula hipotecaria, etc. (CÓDIGO DE 1884). (ANDRADE).

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el D.F. del 8 de Agosto de 1921, se refería al Registro en general y al personal de la oficina, por lo cual se estableció un director general, cuatro jefes encargados de igual número de secciones, oficiales y escribientes. Gracias a lo que hemos comentado, el Registro Público de la Propiedad nació y se desarrolló en nuestro país.

Es a partir del reglamento de 1921 cuando el Registro adquirió las características con las cuales se mantiene hasta hoy. En virtud de la publicación de

dicho reglamento, se centralizó el Registro Público del Distrito Federal dejando de actuar los jueces como registradores de la propiedad por receptoría.

En este Reglamento surgió la innovación de permitir únicamente a los “interesados” solicitar una inscripción determinada, siendo estos el propietario anterior que apareciere en el título, el adquirente del derecho y el representante legal de ambos.

Solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.<sup>14</sup>

Se reglamentó la inscripción de la posesión aunque ya desde el reglamento de 1971 se apuntaba tal posibilidad en virtud de mandato judicial.

Se creó el registro de todos los actos referentes a las instituciones de beneficencia privada y se reguló lo referente a la reclamación de nulidad al margen de las partidas y de la cancelación de las mismas.

El Código Civil del 3 de enero de 1979 instituye en el Registro Público de la Propiedad, estableciendo los fundamentos esenciales sobre los cuales debe funcionar, así como fijar las dependencias que lo integran al igual que el sistema y métodos para la práctica de las inscripciones.

## **2.2 LOS SISTEMAS REGISTRALES.-**

Debemos entender por Sistema Registral, el conjunto de normas que respaldan al sistema desde el punto de vista sustantivo o material; es decir los principios que emanan de las normas que regulan sus requisitos y sus efectos.

---

<sup>14</sup> COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. México. Ed. Porrúa. 1995. Pag . 35.

De la forma como los ordenamientos jurídicos de cada país organiza en su Registro Público de la Propiedad, dependerán de las consecuencias jurídicas que surjan de las inscripciones.

Es una realidad que la organización jurídica del registro puede cambiar radicalmente de un país a otro, en el sentido de los efectos que produce.

Los tres Sistemas que a continuación mencionaremos tienen en común el otorgar publicidad y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria, para proteger a quién de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces, ya que la clandestinidad desmerita el valor de dichos bienes y origina la usura desmedida en los préstamos por falta de seguridad en las garantías reales sobre los bienes inmuebles.

#### A).- EL SISTEMA SUSTANTIVO AUSTRALIANO.

Creado por Sir Robert Torrens, quién fuera director de aduanas en Australia. Este Sistema tiene como característica primordial, la inatacabilidad del título inscrito.

Esto se logra a través de una serie de precauciones como la realización de un estudio exhaustivo del título por los topógrafos y abogados del registro. El estudio versa sobre buscar la identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quién solicita la inmatriculación; es necesario notificar a los colindantes haciendo publicaciones por si se presentaran reclamaciones en un plazo de dos a tres años, hacerlas saber por la vía judicial y si no hay se hace la inscripción, que de hecho es una reproducción de títulos extractados, ya que no se inscriben los actos, sino los títulos.

Inscribiéndose el mismo se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos, con sus hipotecas y gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de

una propiedad creada de nuevo y apoyada en el título recientemente expedido, dejando un ejemplar para el Registro y otro para el titular del derecho.

Aquí la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, transmite la propiedad, es decir, es un elemento de existencia o esencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles.

Ramón Sánchez Medal, al respecto nos dice que :

El registro es inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro porque en los sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro.

Cuando se cambia de propietario o de titular, se entrega el título o certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el registro el endoso correspondiente sobre el título, el cual también puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca. No es el contrato, sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble.<sup>15</sup>

Como se ve, “El Sistema Torrens” lo que busca es otorgar a las propiedades inmuebles australianas una gran seguridad.

En este sistema por cierto también llamado de INMATRICULACION o acceso original al Registro, se observan varias ventajas importantes: 1.- La transmisión de propiedad se realiza fácilmente a través de un simple endoso sin necesidad de acudir a intermediarios. 2.- El título de propiedad goza de toda perfección pues el

---

<sup>15</sup> SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. 9ª. Ed. México. Ed. Porrúa. 1988. Pags. 537 y 538.

documento inscrito es inatacable y con eso el público realiza el intercambio inmobiliario con mucha certeza.

En el Sistema sustantivo, el acto es creado con la inmatriculación, sin ella el acto no existe.

#### B).- EL SISTEMA DECLARATIVO FRANCÉS.-

“La propiedad se adquiere por el solo consentimiento entre las partes, y las inscripciones son potestativas, pues no tiene valor sustantivo propio, ni se hacen previo el examen judicial del título y, además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente dado que la inscripción no hace inatacable el acto aún con respecto a los terceros de buena fe”<sup>16</sup>

La propiedad y los demás derechos reales sobre los inmuebles, se adquieren por el sólo consentimiento entre las partes, o sea, por un acuerdo extraregistraral, y las inscripciones son potestativas, pues no tiene valor sustantivo propio sino puramente declarativo.

En nuestro país, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por el simple efecto del contrato, debiéndose inscribir en el Registro sólo si se quiere que produzcan efectos frente a terceros. Es decir la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público, tienen efectos declarativos.

“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

---

<sup>16</sup> SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. 9ª. Ed. México. Ed. Porrúa. 1988. Pag. 431.



jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho”<sup>17</sup>

Así, en el sistema declarativo, el acto existe con o sin registro. Sin registro tiene validez y surte efectos solo entre las partes, pero no frente a terceros.

### C).- EL SISTEMA CONSTITUTIVO O GERMÁNICO.-

El efecto constitutivo consiste en que, el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuando es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, lo cual, significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales, a partir de su inscripción. En este caso, el Registro Público de la Propiedad interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario adolece de nulidad.

18

En este sistema no se inscriben títulos sino derechos. Aquí, el derecho nace con el contrato y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; esta inscripción es obligatoria, es una especie de traditio. Por un lado se debe conservar el título donde se adquiere por medio de un contrato, pero también se obliga a realizar el perfeccionamiento de la transmisión, que se hace por medio de la inscripción en el Registro Público. Además hay gran identidad entre el catastro y el registro, y esto trae como consecuencia una mayor exactitud en la descripción de la finca.

En el sistema constitutivo, el acto existe con o sin registro; pero no surte efectos para nadie, ni es válido sino hasta su inscripción en el Registro Público.

---

<sup>17</sup> SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Apéndice 1917-1985. Tesis de Ejecutoriadas. Cuarta Parte. Tercera Sa la. Pag. 723.

<sup>18</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pag. 100.

#### D).- EN MÉXICO.-

En realidad en México la publicidad registral solo es el medio para otorgar seguridad jurídica, puesto que el derecho aún sin haber entrado al mundo registral es jurídicamente perfecto.

En este sentido se pronuncia claramente el artículo 1742 del Código Civil en el Estado, establece que la venta es perfecta con todas las consecuencias que esto implica cuando hay convenio en cosa y precio.

El sistema Registral Mexicano es declarativo del derecho. Sin embargo, su estructura es asimilable a la organización germánica “EN CUANTO A LA PROTECCIÓN DE LA BUENA FE REGISTRAL EN LOS CASOS DE ADQUIRENTES DE BUENA FE A TITULO ONEROSO DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES INSCRITOS A FAVOR DEL ENAJENANTE”, por cuanto que una vez registradas tales adquisiciones no pueden invalidarse aunque se anule o resuelva posteriormente el derecho del mencionado enajenante, a virtud de título no inscrito o de causas que no aparezcan claramente del mismo registro”<sup>19</sup>

Es decir: A diferencia del sistema francés en el cual no hay distinción entre tercero de mala fe y tercero de buena fe, y por lo tanto el acto nulo registrado, al declararse judicialmente la nulidad, queda anulado trátase de los derechos de un adquirente de buena o mala fe; el sistema registral mexicano gracias a la llamada buena fe registral protege el derecho del adquirente de buena fe de un derecho afectado de nulidad.

“Artículo 2500 del Código Civil del Estado. La inscripción NO CONVALIDA los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

---

<sup>19</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. Pag. 433.

“Artículo 2501.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, NO SE INVALIDARAN, en cuanto a TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE, una vez inscritos, aunque después SE ANULE o resuelva el derecho del otorgaste en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resultaren claramente del mismo registro ...”.

No hay contradicción alguna entre estos dos preceptos. El segundo es la excepción al primero y de este modo el registro produce un efecto positivo: Sostener el derecho del adquirente de buena fe.

Es pues, que el Registro en este caso, tiene la virtud de legitimar o convalidar el acto viciado.

Cossio al respecto nos dice: “Es así que la fe registral libera a la inscripción de todo vínculo causal y la dota de sustantividad y autonomía, haciéndola valer (cualquiera que sea la suerte civil del título en ella reflejado) como la única y total verdad, en cuanto interviene un adquirente de buena fe a título oneroso, que haya inscrito su derecho”.

Un ejemplo dejará completamente clara esta exposición:

“X” vende un inmueble de su propiedad DEBIDAMENTE INSCRITO A SU NOMBRE, a “Y”. Este no inscribe el contrato de Compra-Venta en el Registro y nuevamente “X” vende el mismo inmueble a “Z” el cual desconoce la venta anterior pero de inmediato inscribe el título a su nombre. “Y” se entera posteriormente de tal situación al ver a “Z” vender lo que él creía suyo. De acuerdo con la exposición hecha; “Y” solamente podrá exigir a “X” responsabilidad penal por venta fraudulenta y responsabilidad civil por daños y perjuicios, pero no podrá ejercer la acción

reivindicatoria contra "Z" en virtud de que éste, gracias a la legitimación registral es el verdadero propietario del bien sin que su derecho sufra vicio alguno.

## CAPITULO III

### LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

#### 3.1 GENERALIDADES

En verdad que es la ley fuente directa del derecho registral.

De ley, nacen pues, una serie de directrices que nos conducen a profundizar en el complejo mundo jurídico registral.

Gracias a que la ley impone a través de sus preceptos el cúmulo de supuestos que una vez actualizados harán surgir las consecuencias de derecho, nos es posible establecer los mencionados principios; deduciendo de la ley misma lineamientos generales que nos ayudan a conocer la materia registral convirtiéndonos en investigadores jurídicos del registro público de la propiedad. La principal virtud de estos PRINCIPIOS, es que a través de ellos nos permiten economizar preceptos y agrupamientos, facilitando con ello el estudio de los mismos.

En concreto entendemos por “Principios Registrales” las bases necesarias que nos guían al estudio ordenado y sistemático de las normas jurídicas concernientes al Registro de forma y de fondo, creado al mismo tiempo cada principio una regla que aunque puede admitir excepciones, constituye la orientación capital para el estudio de la institución.

Es muy útil dar una definición, pero podemos entenderlos como los requisitos o presupuestos por virtud de los cuales una relación jurídica es susceptible de penetrar en el mundo jurídico específico a través del Registro.

### 3.2 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD:

“Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos “. <sup>20</sup>

Tercero Registral es la persona que siendo ajena al negocio jurídico que produjo la inscripción del Registro, adquiere derechos de quién aparezca en ella como su titular.

Artículo 2494 del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato:

“El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas. Tratándose de Testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 2819”.

“Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, el encargado del Registro Público de la Propiedad no proporcionará informes acerca del testamento depositado en su oficina, sino al mismo testado o a los jueces competentes que oficialmente se los pidan “. <sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral. 9ª. Ed. México. Ed. Porrúa. 1986. Pag. 47.

<sup>21</sup> CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO. 3ª ed. México. Ed. Porrúa. 1992. Pág. 434.

La publicidad, como se dijo antes, constituye el medio -no el fin- de la función registral. La única forma de que los derechos sean respetados por las personas, es que sean conocidos. Cuando el Estado a través de una de sus instituciones da a conocer los derechos reales ( y algunos derechos personales por excepción) de las personas a través de su exhibición, el grado de credibilidad de que esos derechos tienen la extensión que la institución dice que tienen así como el derecho de que esos derechos pertenecen a la persona que la institución hace constar, es enorme; es, para decirlo con más exactitud, la verdad para todos, y para que deje de serlo, se requiere de una decisión judicial en ese sentido que anule la inscripción. Mientras tanto, existe la presunción de que los derechos son como el Registro los tiene anotados.

Para que la publicidad sea realmente efectiva; es decir, que logre dar protección a los derechos de las personas en sus bienes, debe ser realizada por personas expertas en la localización y manejo de los asientos. Debe establecer con toda claridad la extensión y modalidades exactas de los derechos que se requieren conocer y debe finalmente prestarse con rapidez razonable.

Si al derecho no se le quiere dar publicidad registral de todos modos existe, y entre el transmisor del derecho y el adquirente habrán nacido una serie de consecuencias producidas por un acto jurídico. Pero es solo entre las partes que los efectos han surgido; los terceros ajenos a tal relación no se verán perjudicados con ella en caso de que adquieran tales derechos . Si no la conocen por quién debe dársela a conocer según la ley no lo ha hecho, no están obligados jurídicamente a ser perjudicados por ella aunque si pueden ser favorecidos llegado el caso.

El principio de publicidad visto desde otro ángulo, obliga al encargado del Registro Público de la Propiedad a que expida las certificaciones o constancias de los datos que consten en la oficina.

Por último, resumiremos los comentarios al principio de publicidad en éstos términos:

Constituye la publicidad registral la base necesaria para la funcionalidad del organismo, de ella depende que el sistema jurídico registral sea efectivo y cumpla la finalidad para la que fue creado: El servicio al público y la seguridad de sus derechos.

Otro aspecto de la publicidad consiste en que la situación jurídica que guarda un bien inmueble, estableciéndose que ya por el hecho de aparecer en el Registro es válida, y surte efectos frente a todos y es facultad de todos, ocurrir al registro a enterarse de la titularidad de derechos en él inscritos y obtener las constancias necesarias.

La excepción al principio: El artículo 2819 del Código Civil que prohíbe al Registrador de la propiedad proporcionar informes acerca de testamentos ológrafos depositados en la oficina a persona distinta de los jueces competentes que OFICIALMENTE se los pidan.

### **3.3 PRINCIPIO DE LA INSCRIPCIÓN:**

“Por inscripción se entienden los asientos hechos en el Registro Público de la Propiedad. También significa el acto mismo de inscribir. Los diccionarios nos dicen que la palabra proviene del latín *inscriptio*, y significa consignación gráfica de algo, para su constancia y recuerdo.” Roca afirma que este principio hace referencia al papel de la inscripción en la mecánica de la constitución, transmisión, modificación, y extinción de los derechos reales sobre inmuebles ”.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Primera conferencia: Los principios registrales. Revista de Derecho Notarial Mexicano. Año V. Número 14. 1961. México. Pag. 21.



El principio de inscripción es postulado doctrinal ya apuntado por la ley, en virtud del cual los efectos que produce “LA INSCRIPCIÓN” misma en derecho mexicano. Son exclusivamente a favor y en contra de terceros pero no implican el nacimiento mismo del acto registrado o por registrarse. El acto se CREA extrarregistralmente y su inscripción sólo lo hace eficaz ante todo el mundo que no es poco, es más, es necesario que así sea, pero no es esencial a la existencia del acto.

De este modo, en nuestro País la inscripción del acto sólo procede a petición de parte y no hay obligación de realizarla en un plazo determinado, pero de la inscripción dependen gran parte de sus efectos prácticos. Así, el artículo 2497 del Código Civil establece:

“Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quiénes los otorguen; pero no podrá producir perjuicios a tercero, el cual se podrá aprovechar en cuanto le fueren favorables”.

El artículo 2513 del Código Civil” “Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción ó a los cuales afecta el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; así mismo constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.

II.- La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga.

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refiere la fracciones anteriores. Si el derecho no fuere en cantidad determinada, podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den.

IV.- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de estos y la fecha desde que deban correr.

V.- Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por si mismas o por medio de sus representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación.

VI.- La naturaleza del acto o contrato.

VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado.

VIII.- El día y la hora de la presentación del título en el Registro, y

IX.- En el sistema del folio real, las inscripciones se harán en los términos establecidos por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.”

Como parte del llamado principio de inscripción, pasaremos a tratar el artículo 2495 del Código Civil que ordena los actos que deben inscribirse en registro para poder producir los efectos propios de éste: “Artículo 2495: Se inscribirán en el registro:

I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso sobre inmuebles;

II.- La constitución de patrimonio familiar;

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

IV.- La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 1808;

V.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354;

VI.- La escritura constitutiva de las asociaciones y la que las reforme;

VII.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

VIII.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la prioridad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

IX.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo. En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

X.- Las resoluciones judiciales de las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles;

XI.- Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;

XII.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados.”

De lo anterior se desprende el principio de inscripción. Por lo tanto, los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que la oficina registral les da.

Por este principio de inscripción se entiende todo asiento hecho en los libros del Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Por virtud del cual, para que produzca efectos en perjuicio de tercero un determinado acto de enajenación o de gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en la Institución Registral. Por lo anterior, inscribir significa; consultar o afirmar de un modo indubitable y por cualquier procedimiento, la existencia de un hecho, y en sentido jurídico ésta toma de razón de un hecho sirva para producir efectos jurídicos.

En nuestro sistema registral, la inscripción tiene solo un efecto positivo, porque únicamente publica la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral.

De acuerdo a la ley civil de Guanajuato, la inscripción es voluntaria, ya que el titular no está obligado a registrar en un plazo determinado, además que se requiere de su solicitud para hacerlo, y que el registrador no puede actuar de oficio, salvo en algunos casos en que exista interés de tercero.

Carral y de Teresa señala que no se puede inscribir mas que por solicitud de parte ( principio de rogación ) ; pero los efectos de inscripción hacen ésta necesaria es

decir, que si no es obligatoria, si es indispensable efectuarla, pues de otro modo, el titular del derecho no podría hacerlos surtir efecto ante todo el mundo

### **3.4. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.-**

Se le llama también principio de determinación , basado en que la publicidad registral requiere una precisa determinación del bien objeto de los derechos, ya que consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral en los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real.

Este principio surgió como una creación de las hipotecas tácitas y generales, comprende todas las situaciones que se canalizan a la oficina registral, y que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlas a conocer, señalándose a la persona que pueda ejercerlos.

Para llevar a cabo este principio, es necesario que se cumplan tres aspectos:

a).- Que la inscripción o anotación se lleve a cabo por fincas, descubriéndolas con todas sus características, cualidades y destino;

b).- Que determine la naturaleza y alcance de los derechos que recaen sobre la finca; y

c).- Que se fije claramente al adquirente del derecho inscrito, esto es individualizándolo, es decir que cuando haya uno o más copropietarios se señale la parte alicuota que le corresponde a cada uno.

En realidad, este principio quedó cubierto al referirnos al artículo 2513 del Código Civil que enumera los requisitos que debe tener la inscripción y que además establece definitivamente que en nuestro Registro Público no se transcribe literalmente el título sino sólo se asienta un extracto del mismo que desde luego cubre todos los elementos esenciales del mismo documento.

De que se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho, etc. Depende la eficacia de la institución y el cumplimiento de su función.

Condensar el artículo 2513 nos llevaría al cumplimiento de 3 exigencias básicas:

1.- PRECISIÓN DE LA FINCA.

2.- PRECISIÓN DEL DERECHO.

3.- PRECISIÓN DEL SUJETO.

El objeto del derecho registral, deja de ser título para pasar la finca, ya que la misma inscripción o anotación, no tiene sentido sino que se trata de un Registro Público por fincas. Ya que las personas pasan y la finca permanece, el título no es nada mas que el vínculo de exteriorización de ese derecho o de ese objeto del derecho. Lo que debe estar, lo que permanece, es la finca, es la tierra la que es titular del derecho registral.

### **3.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.-**

Este principio consiste en que para el registro se realice, debe basarse en un acuerdo de voluntades, entre el transferente y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo lo puede consentir el verdadero titular.

Gracias a este principio consagrado ampliamente por la ley, depende de la voluntad de las partes la inscripción de un documento en el Registro, e igualmente se requiere la voluntad de quién aparece inscrito, para que se cancele la inscripción y se haga otra a favor de persona distinta.

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, modificación, o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento.

Ahora bien este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quién lo represente o sustituya, en este último caso por orden judicial. Como ejemplo podemos señalar un remanente en el cual el Juez firma la escritura en sustitución y rebeldía del demandado. Por un lado existe consentimiento en el acto jurídico, y por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente. Es el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que asentar una cláusula de estilo, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado del crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Público de la Propiedad el asiento correspondiente.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Derecho Registral. México. Ed. Porrúa. 1990. Pág. 80.

De tal suerte, este principio consiste en la necesidad del consentimiento de quién aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además constar en escritura pública. Este consentimiento para la cancelación de un derecho real no se exige cuando se haya extinguido la inscripción por cualquier otra causa y así lo decreta la autoridad judicial competente, pero también en este caso debe darse oportunidad de defensa al titular inscrito.

Conforme a este principio, quién aparece inscrito es protegido a fin de que sin su consentimiento no se haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que se requiere el consentimiento de todos los interesados y aún en el supuesto de un procedimiento judicial en el que se pretenda conseguir los resultados anteriores, debe oírse al titular registral y dárseles oportunidad de alegar y probar en el juicio.

Artículo 2521: Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o de derecho real inscrito a otra persona.

Artículo 2522: Las inscripciones pueden cancelarse por el consentimiento de las partes o por decisión judicial.

Artículo 2526: Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

Artículo 2528: Cuando se registre propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que se enajene.

### **3.6 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.-**



A este principio también se le llama tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

Debemos entender por tracto el espacio que media entre dos momentos. Si el recorrido entre dos puntos del espacio o tiempo se efectúa sin interrupción, el tracto es continuo.

Este principio de tracto sucesivo o continuo, es conocido en los sistemas registrales que adoptan el régimen de folio real, donde el objeto es vigilar todos los asientos que se hacen en el Registro Público de la propiedad, en relación a una misma finca, constituyendo una cadena, entre el transferente actual y los sucesivos titulares del dominio, o de derecho real, sucediéndose los unos a los otros debidamente eslabonados. Así el transferente de hoy, es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana.

En base a este principio no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o mas personas, a menos que sean coparticipantes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que sirva de antecedente y que se cancela para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

Para que el principio de tracto continuo, opere, se requiere que en el Registro Público de la Propiedad aparezca inscrito el derecho del transmitente, con el fin de que pueda cambiar de titular, lo cual debe ser previo a la transmisión, o antes de la inscripción del nuevo adquirente, pues en otra forma no podrá inscribirse ningún gravamen sobre determinado bien, sin que previamente, o a la vez aparezca inscrito el inmueble sobre el cual, pesa dicho gravamen. Así mismo, para poder cancelar una

inscripción de un derecho, es requisito indispensable que éste obre anotado con anterioridad en el registro.

Siempre que exista una inscripción, debe existir otro que le sirva de antecedente. Esto, no admite excepción alguna, y la cadena de asientos no debe ser interrumpida. De este modo, al hacer una inscripción a nombre de una persona, se debe cancelar la inscripción anterior en la que seguramente se contenían los mismos derechos reales transmitidos pero a nombre del propio transmisor.

Cómo se ha dicho repetidamente, lo que se inscribe son los derechos que las personas tienen sobre los bienes. Inscribir los bienes NO tendría sentido alguno.

El artículo 2528: “Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajena”.

Se impone la obligación al registrador de seguir el orden cronológico de las inscripciones. El debe cancelar una inscripción que contenga un derecho cuando éste se transmita. No podría ser de otro modo si se quiere garantizar el orden y la seguridad de los derechos.

El principio de tracto sucesivo significa pues, que la serie de inscripciones registrales debe formar una cadena ininterrumpida, de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y éste, de la inscripción de la que inmediatamente preceda y así sucesivamente.

### **3.7 PRINCIPIO DE ROGACION.-**

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia en lo que se conoce con el nombre de principio de rogación.

Con esto comprobamos que la actividad del registrador no puede ser espontánea sino impulsada. El registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extrarregistralmente, por el simple hecho de entenderse de modo oficioso que la situación registral debería variar.

El registrador no puede proceder de oficio a la registración de un acto, ya que su intervención es rogada, sólo puede actuar a instancia de parte, o por mandato de autoridad judicial o administrativa.

ARTICULO 2506 del Código Civil.- La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

No importa el tiempo en el que el documento se pretenda inscribir, eso dependerá de la parte interesada; pero sólo ésta puede actuar el mecanismo registral para obtener la protección a su derecho. El registro por si mismo no lo puede hacer.

El procedimiento de inscripción se inicia con la presentación del título o documento al registrador; la naturaleza de dicho procedimiento es similar a la de los actos de jurisdicción voluntaria. La presentación del título o documento para su inscripción es el hecho que exterioriza la petición de inscripción. De esta manera, el principio de rogación, radica en la consideración de que el Registro Público de la propiedad es una institución pública, pero al servicio e interés inmediato de los particulares, o de los entes públicos como tales.

La inscripción de nuestro derecho es voluntaria o facultativa, pero aún en el caso de que fuera obligatoria, no se llega al extremo de que se practique de oficio y menos en caso de resistencia del interesado.

Nuestras leyes no exigen la rogación o solicitud de inscripción se exprese formalmente por escrito, ni siquiera verbalmente; basta simplemente la entrega del documento a registrar, lo cual constituye la forma exteriorizada de la petición de inscripción.

Pueden solicitar la inscripción:

- 1.- La persona que adquiera el derecho objeto de la inscripción.
- 2.- El que tramita (El Notario).
- 3.- El que tenga interés en asegurarlo.
- 4.- Las autoridades judiciales o administrativas, también pueden solicitar y en su caso ordenar la inscripción o cancelación de títulos.

### **3.8 PRINCIPIO DE PRIORIDAD O RELACIÓN.-**

Este principio, da preferencia a la inscripción primera en tiempo y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó primero al registro, si bien con la posibilidad de que antes de esa presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos preventivos notariales. Para salvaguardar esta preferencia o para respetarla se hace necesario consignar en la misma inscripción el día y la hora de la presentación del título en el Registro. La conformación de esta prioridad se encuentra como se expresó anteriormente, cuando existe una pluralidad de hipotecas y en el caso de la doble venta.

Este principio encuentra su base de sustentación en los siguiente: El primero en tiempo es el primero en derecho, lo que viene siendo; El primero en registro, es primero en derecho.

“Sin duda es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden de tráfico jurídico los bienes presentan cotidianamente; pero aún así, consideramos que no es un principio, sino una garantía procedimental, la cual con mayor sencillez, calificamos como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de partes del Registro Público, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión, reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento para su inscripción. En caso contrario será rechazado el documento (Salida del Registro), y la prioridad, se perderá como resultado del rechazo determinado por el registrador, en uso de su facultad calificadora”.<sup>24</sup>

Artículo 2515 Del Código Civil.- El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, siempre que el interesado haga entrega a la propia oficina dentro de los quince días siguientes a aquella presentación del recibo oficial de pago de los derechos correspondientes al registro del documento de referencia.

A).- El aviso preventivo.-

Desde un punto de vista general, el aviso preventivo es un medio establecido por la ley, para dar publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formaliza.

---

<sup>24</sup> COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de l Propiedad. 2ª ed. México. Ed. Porrúa. 1979. Pag. 83 y 84.

“Registralmente, es el acto a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen del asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la columna del folio real destinada para esos fines, que en fecha precisa, se ha firmado una escritura sobre una operación determinada (Compraventa, Hipoteca, etc.), con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico prevenido, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro la escritura definitiva.”<sup>25</sup>

Es decir, el aviso preventivo es una medida para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad. Se pretende con ello al tercero adquirente de buena fe que, ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra relacionada con el mismo inmueble.

B).- Actos jurídicos sobre los que recae el aviso preventivo, su objeto, su fin.-

El aviso preventivo recae sobre aquellas situaciones jurídicas en las que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extingan la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real, sobre los mismos, o que sin serlo sean inscribibles.

El objeto es: La protección del acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribirá.

El fin del aviso preventivo es, hacer constar que se llevó a cabo el acto a través de la anotación marginal, en el asiento correspondiente a la propiedad, para así adquirir el derecho de prelación.

---

<sup>25</sup> COLÍN SÁNCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. 2a ed. México. Ed. Porrúa. 1979. Pag. 183.

Artículo 2516 del Código Civil. “Una vez que se firme una escritura en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario que la autorice dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma, e indicación de número en el registro, indicación del número de folio real. El registrador, con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad, o en el folio real que corresponda. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citará en el Registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de la presentación...”

Es decir que cuando se firma una escritura en la se que adquiera, transmita, etc. la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario ante quién se realice dará aviso al Registro en que conste la finca de que se trate, conteniendo todos los requisitos contenidos en el artículo anterior, posteriormente el Registrador con el aviso del notario hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad, o en el folio real que corresponda; si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presenta el testimonio respectivo (título, etc.), su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva, misma que se citará en el registro definitivo, si este se llegare a presentar después del mes, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de la presentación del título.

A diferencia de lo establecido por el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra dice:

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

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quién se otorgó dará aviso de la operación de que se trate, al Registro Público de la propiedad dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si este se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.



Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público de la propiedad dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada...”

En cuanto a lo establecido por el artículo anterior; cuando vaya a otorgar escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita etc., la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quién se haga dicho otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público un certificado de libertad de gravámenes en relación a la misma, en esta solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo se mencionará la operación y finca de que se trate, así como los nombres y el antecedente registral, con esta solicitud el Registrador inmediatamente practicará la nota de presentación en la parte respectiva del folio, teniendo esta nota una vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud, una vez firmada la escritura el notario dará aviso preventivo acerca de la operación al Registro Público dentro de 48 horas siguientes conteniendo los datos establecidos por el artículo anterior en consecuencia el registrador con el aviso citado practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, misma que tendrá vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

El Código de Comercio, en el artículo 29, establece: Los documentos inscritos producirán su efectos legales desde la fecha de su inscripción sin que pueda invalidarlos otros anteriores o posteriores no registrados.

Sólo puede concebirse este principio cuando se trate de evitar la coexistencia de títulos contradictorios en el registro; ya que la contradicción se puede presentar en dos situaciones; la primera cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible, el clásico ejemplo de la doble venta de una misma cosa, y la segunda cuando se trata de derechos que si bien pueden coexistir por la naturaleza del acto, demandan

su jerarquización, aquí, el ejemplo es cuando dos o más hipotecas gravan una misma cosa, esto da a lugar a lo que se conoce con el nombre de rango hipotecario.

La sanción por falta de registro de un documento que conforme a la ley debió inscribirse y no se hizo, es la indisponibilidad frente a terceros. Ejemplo: (A) dueño de la casa (X), vende a (B), este no inscribe el contrato de compraventa en el Registro; posteriormente (C), compra a (A), que ya no es dueño de la casa, pero (A) aparece en el Registro como dueño. Hay venta de cosa ajena, pero (C) no puede verse privado de la cosa porque ha adquirido de quién en el Registro Público tenía derecho para vender, (B), que no ha inscrito título, no puede oponer válidamente frente a (C), que es un tercero, el contrato de compraventa celebrado, porque ese contrato solamente produce efectos entre quienes lo celebraron. Podrá demandar a (A), pero no podrá demandar a (C), porque el contrato de Compra-Venta celebrado entre (A) y (B), es inoponible para (C), este es un adquirente de buena fe.

### **3.9 PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACIÓN.-**

Según este principio sólo son inscribibles los títulos que son válidos y reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registro. La intervención inquisitiva del registrador, se conoce con el nombre de calificación registral. Si los títulos presentados para su registro, no son válidos o existe obstáculo impeditivo en los asientos registrales, tales deberán rechazarse.

Es así, como este principio está relacionado con los títulos que se presentan al Registro Público, los cuales deben someterse al examen o verificación del título por parte del registrador a fin de determinar si procede su registro; en caso de ser defectuoso el título, la inscripción será suspendida o denegada. Este examen o análisis lo hace el Registrador con el objeto de asegurar la concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de los libros registrales y la ley vigente.

El examen practicado por el registrador es conocido con el nombre de calificación, a la que es necesaria reconocerle una serie de matices propios, de la siguiente manera; la calificación produce sus efectos “*ERGA OMNES*”, aunque desprovistos de la fuerza de cosa juzgada. No tiene carácter judicial no contencioso; la ejerce un órgano administrativo.

La función del registrador, al llevar a cabo la calificación, es una etapa necesaria del procedimiento registral, que se produce después de que los títulos han tenido entrada y antes de proceder a la extensión del asiento respectivo. Inclusive, esta función calificadora del registro, está prevista en todas las legislaciones.

“La calificación supone al mismo tiempo, un derecho y un deber; un derecho porque, sólo los registradores pueden calificar los documentos y determinar si son o no susceptibles de inscripción; y un deber porque necesariamente, antes de practicar un asiento en el Registro, es preciso que compruebe si el título presentado, para ello reúne los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poder verificarlos”.<sup>26</sup>

El análisis del Registrador, se considera que consiste en un juicio de valor, se dirige y limita a los solos efectos de realizar la inscripción o rechazarla.

Con el examen del Registrador, debe verificar lo siguiente:

a).- Si es de los documentos que pueden inscribirse

b).- Si llena las formalidades extrínsecas exigidas por la ley para el acto de que se

---

<sup>26</sup> COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de l Propiedad. 2ª ed. México. Ed. Porrúa. 1979. Pag. 94.

trate;

c).- Que contenga los actos que concreten el inmueble, el derecho real, el valor de los mismos, la naturaleza del acto o contrato, el título o documentos que lo consigne y los elementos personales correspondientes.

ARTICULO 2512.- En los casos en que se rechace la inscripción de un título, el Registrador tiene la obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si se subsana la deficiencia del mismo o la autoridad judicial ordena su registro, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que se presentó el título por primera vez. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva.

Transcurridos dos años sin que se comunique al registrador la calificación que del título presentado haya hecho el juez, a petición de la parte interesada se cancelará la inscripción preventiva.

El registrador se encuentra supeditado a que el documento contenga las circunstancias que establece el artículo 2513 del Código Civil, precepto éste que ya ha sido señalado.

### **3.10 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.-**

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad de los bienes y su transmisión.

“En principio pues, podría (La legitimación) ser definida como el reconocimiento, hecho por la norma, de la posibilidad concreta de realizar con eficacia

un acto jurídico. La legitimación, es el reconocimiento, el derecho a una persona de realizar con eficacia un acto jurídico, derivada de dicha posibilidad de una determinada relación existente entre el sujeto agente y el objeto del acto mismo.”<sup>27</sup>

“La legitimación nace con el asiento o anotación en el registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a los reales, prevalece lo que se encuentre. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción “*Juris Tantum*” de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve “*Juris et de Jure*” en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.”<sup>28</sup>

Nuestro derecho adopta este sistema, por lo que el artículo 2502 de Código Civil, establece:

“Siempre que se ejercite alguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, se presume que se entabla también la acción de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho”.

### 3.11 PRINCIPIO FE PUBLICA REGISTRAL

A este principio se le llama también “*Fides Pública*”, es la legitimación extraordinaria, ofensiva de disposición. La tomará de la apariencia y de la legitimación extraordinaria. Cobra enorme trascendencia al realizar el no titular de derecho subjetivo (Titular aparente) actos de disposición, es decir, adquisiciones “*a non dominio*”.

---

<sup>27</sup> DE P. MORALES DIAZ, FRANCISCO. La Legitimación en el Derecho Notarial, Memoria de la Academia Mexicana de Derecho Notarial, A.C. Tomo II. México. Pag. 180.

<sup>28</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo

Este principio al igual que el de legitimación registral, tiene su origen en la discrepancia que proviene del mundo tabular con el extrarregistral. Ya analizamos que la realidad jurídica, siempre coincide con la verdad, siendo el registro en donde puede haber inexactitud y a pesar de ello puede triunfar el registro, sobre el mundo real, en virtud de que la garantía del tráfico jurídico y en protección de un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, salvo prueba en contrario. Esto es el principio de legitimación, pero cuando la presunción es inatacable y no admite prueba en contrario, nos encontramos ya en el terreno del principio de fe pública.

El registrador puede dar cabida a las solicitudes que provengan del autorizante del documento o de los interesados directos, con las limitaciones establecidas por las legislaciones, cuando la rogatoria se reserve a determinados funcionarios. La rogatoria no necesita ser expresa, en la práctica asume carácter tácito.

### **3.12 EL PRINCIPIO TERCERO REGISTRAL.-**

Este principio, admite la necesidad de tener como verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el Registro Público, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer del mismo derecho para un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ello para adquirirlo.

La buena fe registral que se fía en la verdad de los datos del Registro no debe confundirse, ya que resulta de los datos objetivos del Registro. Sin embargo, la Suprema Corte ha decidido que por razones de ética no puede alegar buena fe quién tiene conocimiento extrarregistral de los actos que deba ser objeto del registro y trata deliberadamente de aprovecharse de la omisión de tal registro.

En concreto este principio consiste en que, salvo excepciones, quién se atiene a los datos del Registro Público y adquiere a título oneroso un derecho real inmobiliario de quién aparece inscrito, no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dio origen a la inscripción.

El artículo 2500 del Código Civil, establece: “ La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”. Esta podría ser una regla general.

La excepción la contiene el artículo 2501, que establece: “No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero registral de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro” .

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

Este principio solo opera y produce efectos llenos cuando el titular inscrito ha enajenado, ya que antes de enajenar puede impugnarse la validez del acto inscrito y la inscripción misma, sin que, por lo tanto, tenga éste un valor sustantivo propio, ya que la inscripción en si no crea ningún derecho independiente del título que le sirve de antecedente. Es el que funciona en razón al carácter proteccionista del registro, al dotar de seguridad jurídica sus asientos, en beneficio del tercero que adquiere cumpliendo los requisitos legales.

## CAPITULO IV

### REFORMAS RELATIVAS DEL SISTEMA REGISTRAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO Y EL FOLIO REAL.

#### 4.1 EL FOLIO REAL Y SUS CARACTERÍSTICAS GENERALES.-

Para lograr la modernización de los sistemas Registrales, es que se debe llevar a cabo la utilización del folio real, empleado exitosamente en otras ciudades y países.

Podríamos entender por folio real, el tener todo el historial de la finca en una sola "carpeta" desde su inscripción primaria y su referente tracto-sucesivo, es decir con el sistema de Folio Real se pretende establecer un solo registro para cada unidad básica, en la que se contengan también todas las inscripciones relacionadas.

"El "Folio Real" tiende, por principio, a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como la unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello, a establecer la secuencia de la diversas operaciones mediante una inextricable red de notas relacionales. Por otra parte el formato y proporciones del folio real se determinaron , tras un concienzudo estudio, con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos electromecánicos, lo cual constituye un considerable avance en materia de tecnificación del sistema y en orden a su eficiencia".<sup>29</sup>

Se define al Folio Real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de valides, precisan de registro conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.

---

<sup>29</sup> COLIN SANCHEZ, GULLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. 2da. Ed. México, Ed. Porrúa 1979. Pág. 122.



Es decir, un Folio Real, es una técnica que se ha implementado para que funcione en el Registro Público de la Propiedad, de otras ciudades y países.

En la etapa contemporánea, las técnicas registrales son de urgente necesidad; ya que van encaminadas a establecer una congruencia entre las demandas de servicio y el servicio mismo. Es indudable que el incesante incremento poblacional entre otros factores, ha sido fuente de innumerables problemas que, por su magnitud, han conducido a la inoperancia del Registro Público.

Quiénes adoptan este sistema, toman como punto de partida el aspecto formal de la publicidad, para lo cual, la persona es el nervio motor de dicha publicidad.

El Folio Real es, indudablemente, la pieza clave del sistema del registro que se lleva en el Distrito Federal, en sustitución del tradicional sistema de inscripción de libros.

Guillermo Colín Sánchez en su libro "Procedimiento Registral de la Propiedad", establece en relación al Folio Real, lo siguiente:

"La misma definición de Folio Real es aplicable al Folio Mercantil, sólo que éste se destina a la inscripción de operaciones reputadas por la ley como actos de comercio inscribibles."

El Folio Real al igual que el Folio Mercantil, consisten en una cartulina plegada en tres partes homólogas, cada una de las partes se empleará de la manera que mas adelante se detalla.

Según la naturaleza de los bienes o el carácter de las personas morales a inscribir, se establecen cuatro tipos de folio que se identifican por el color de la ceja

superior derecha del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles; la ceja rosa identifica a los folios destinados a operaciones sobre bienes muebles; la ceja anaranjada es privativa de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil; por último, la ceja verde, corresponde a los folios mercantiles.

Las cejas coloreadas a que se refiere el párrafo anterior contienen: en la parte superior derecha, ó espacio en el que deberá imprimirse el número progresivo al que corresponda el folio respectivo; en la parte lateral, también del lado derecho y por ambas caras, sendas series de números dígitos que se emplearán para señalar, en su caso, el número de “Folios Auxiliares” que se relacionan con el “Folio Matriz”.

A los efectos del párrafo que antecede, se entiende por Folio Matriz el primero de una serie en que se contengan inscripciones relativas a una misa finca, bien inmueble o persona moral. Cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera.

Serán folios Auxiliares los demás que integran una misma serie.

En el caso especial de inmuebles sujetos al régimen de condominio, el folio Matriz contendrá todos los datos referentes a los elementos comunes de la finca, y se abrirá un Folio Auxiliar por cada una de las unidades pertenecientes a los diversos condominios. Tratándose de los Folios Reales destinados a bienes inmuebles, en la parte superior izquierda de la ceja a que se ha hecho referencia, deberá constar, si lo hubiere, el número catastral de la finca respectiva.

Atendiendo a la forma en que ha de plegarse el Folio Real, la portada de éste se corresponde con el anverso de su parte central. En dicha portada aparecen, parte del encabezamiento indicador del Departamento y Dirección General que tiene a su cargo la impartición de los servicios registrales, diversos espacios en que se contendrán, según lo indican los respectivos rubros: la autorización del folio, los

antecedentes registrales como consten del libro respectivo, con arreglo al sistema hasta ahora en uso, y los datos de identificación de la finca, bien mueble o persona moral de que se trate .

Siendo el Folio Real un sustituto de los libros de inscripciones, no es de esperar que su empleo presente serias dificultades para el personal encargado de practicar los asientos; sin embargo, a continuación se detalla la forma de proceder, en cada caso, según la especie de inscripción que haya de practicarse y el tipo de folio que deba contenerla. En términos generales y dadas las limitaciones de los espacios disponibles, los asientos deberán efectuarse a máquina y a renglón seguido, pudiendo emplearse expresiones abreviadas a efecto de reducir un mínimo los textos respectivos, siempre y cuando ello no imposibilite el claro entendimiento de sus contenidos. En su oportunidad se dará un código de las abreviaturas mas usuales, para así evitar cualquier confusión que pudiera suscitarse al respecto.

## **FOLIO REAL RELATIVO A BIENES INMUEBLES**

Según se dijo, el Folio Real, desplegado en toda su longitud, consta de tres partes, a cada una de las cuales corresponde un distinto color. La primera parte de color amarillo, se destina a "Inscripciones de Propiedad" y contiene varias columnas en las que se tomará razón: del número de entrada del documento, de su fecha de presentación y de la clave correspondiente al registrador responsable, en la columna central, que es la de mayores proporciones, se practicará la descripción condenada del acto o contrato de que se trate, con expresión de todos aquellos que previene el Código Civil y prestando estricta observancia a las disposiciones que, al respecto, contiene el reglamento de la materia. En la columna extrema derecha deberá aparecer indefectiblemente la firma del registrador bajo cuya responsabilidad se efectúe la inscripción.

La parte segunda y central del Folio Real es de color rosa y se destina a las inscripciones relativas o gravámenes impuestos sobre la finca respectiva, limitaciones de dominio en que está sujeta la misma y derechos reales, distintos del de propiedad, a los que aparezca afecta. Las columnas en que se subdivide esta segunda parte, son exactamente iguales a las de la primera parte salvo a la relativa del acto o contrato a inscribir, cuyo encabezado obviamente, es distinto, no obstante lo cual la forma de operar, en este caso, no difiere de la ya descrita.

La parte tercera e inferior del folio es de color verde y se ocupará para practicar todos aquellos asientos que, por disposición de la ley y reglamento respectivo, sólo tienen carácter de “anotación preventiva”, debiendo procederse a dichas anotaciones con arreglo a los lineamientos ya señalados, tomando en cuenta que las columnas en que se subdivide esta parte del folio, responden a las mismas exigencias que las anteriores.

### **FOLIO RELATIVO A BIENES MUEBLES**

Por lo que respecta al Folio Real mobiliario, se ha procurado conservar la misma disposición, introduciendo sólo aquellas variantes que vinieron impuestas por la propia naturaleza de los bienes a inscribir y por el distinto tratamiento que la ley otorga a dichas clases de bienes. Así por ejemplo, la descripción del bien mueble de que se trate, misma que deberá constar en la portada del folio respectivo, tendrá que hacer referencia a la especie a que pertenece dicho bien, a las características que permitan identificarlo y de manera indubitable, al lugar en que estará localizado, y en su caso, a los contenidos de la factura correspondiente.

La columna central de la primera parte del folio, según indica el rubro respectivo, se destina solamente a “Inscripciones de Ventas Condicionales”, dado que la adquisición de bienes muebles sólo precisa de la publicidad registral, para producir

efectos contra terceros, en el caso de que se pacten condiciones suspensivas o resolutorias.

La columna central de la segunda parte del folio limita a la inscripción de contratos de prenda, en virtud de ser éste el único gravamen imponible sobre bienes muebles que precisa de registro para los efectos de su oponibilidad ante terceros, siempre que el bien ignorado quede el poder del deudor o de un tercero.

La tercera parte del Folio Real mobiliario dará cabida, en su columna central, a las anotaciones preventivas que se refieran al bien materia de la inscripción principal, o sea, a la que ocupa la parte primera.

### **FOLIO RELATIVO A PERSONAS MORALES**

Aún cuando el término Folio Real, en rigor etimológico alude a “cosas” y o a personas, la uniformidad del sistema registral, unida a la exigencia legal de dar cabida en el Registro de la Propiedad a aquellos contratos por virtud de los cuales se crea una personalidad jurídica distinta de la de los contratantes, obligó a violentar un tanto la referida expresión de instrumentar un folio a semejanza del “Real”, pero destinado a la inscripción de aquellos actos, mediante los cuales se crean, reforman o extinguen las asociaciones o sociedades de carácter civil y las asociaciones y fundaciones de asistencia privada.

En términos generales, las columnas que integran las tres partes del folio relativo a personas morales, tienen un empleo semejante a las de los Folios Reales mencionados en los dos apartados anteriores, a excepción de las columnas centrales que se ocuparán de la siguiente manera: la de la primera parte contendrá la inscripción

de documentos relacionados con la constitución de personas morales de carácter civil o con aquellas que, constituidas en otra Entidad Federativa acuerden cambiar su domicilio al Distrito Federal. La columna central de la parte segunda está destinada a contener las inscripciones relativas a reformas introducidas en el pacto constitutivo de la sociedad o asociación de que se trate y, por último, la columna de la parte tercera, corresponderá a la inscripción de poderes otorgados por la persona moral respectiva.

Por lo que concierne al Folio Mercantil y dadas las circunstancias especiales que concurren en materia de registro de actos de comercio, la exposición del modo de operar se reserva para otra circular que en su oportunidad, se dará a conocer.

A).- El llamado Folio Real corresponde a INMUEBLES y actos relacionados con los mismos.

1.- La carátula o cara principal de éste folio es el desplegado número 1.

2.- Las partes integrantes de dicho folio, son los que se reproducen también en el desplegado número 1, en su contenido.

B).- El Folio para bienes MUEBLES tiene un diseño especial , atento a los ordenamientos jurídicos.

1.- En seguida reproduciremos la carátula o portada principal del folio en el desplegado número 2.

2.- Las partes integrantes del folio para bienes muebles, son las que se reproducen en el desplegado número 2, en su contenido.

C).- El folio para PERSONAS MORALES responde también a los requerimientos legales para este tipo de operaciones.

1.- La carátula de este folio se reproduce en el desplegado número 3.

2.- El folio para personas morales, en sus tres partes integrantes se reproduce también en el desplegado número 3, en su contenido.

Cabe mencionar algunos artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en base a los cuales funciona el Folio Real en ese Estado:

Artículo 21.- “La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el Folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

El Folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador”.<sup>30</sup>

Artículo 22.- “Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda. Dicho número servirá de guía para los efectos de su

---

<sup>30</sup> REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.  
Pag. 5

ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda ”.<sup>31</sup>

Artículo 23.- “La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

I.- El Rubro: ”DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD”;

II.- La autorización en los siguientes términos: “Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación”; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que lo autoriza;

III.- Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere;

IV.- Antecedente registral;

V.- Tratándose de bienes inmuebles:

a).- Descripción del mismo;

b).- Ubicación;

c).- Denominación, si la tiene;

d).- Superficie, y;

---

<sup>31</sup> Idem. Pag. 6



e).- Rumbos, medidas y colindancias;

VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas”.<sup>32</sup>

Artículo 24.- “La primera parte del folio de inscripciones, se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deberán practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador”.<sup>33</sup>

ARTICULO 25.- “La segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior, y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento”.<sup>34</sup>

Artículo 26.- “La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador”.<sup>35</sup>

Artículo 27.- “Si cualquier hoja de las que integran el folio fuera insuficiente para contener los asientos que le estén destinados podrán agregarse hojas del tipo

---

<sup>32</sup> REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.  
Pag. 6

<sup>33</sup> Idem. Pag. 6

<sup>34</sup> Idem. Pag. 6

<sup>35</sup> Idem. Pag. 6

correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continúa.<sup>36</sup>

Artículo 28.- “Los folios se ajustarán en todo lo procedente a las disposiciones contenidas en este capítulo.

Las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema del folio en libros, para lo cual se contará con una serie de libros que contendrán 100 folios los que serán numerados en forma progresiva.

Hecha la inscripción en el folio relativo, en el cual se expresará las características del mueble y la operación consignada, deberán invariablemente llevar la anotación correspondiente al número de entrada, foja, clave de operación, el asiento y firma del registrador.”<sup>37</sup>

Artículo 29.- “El registro Público llevará un Sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registradas.”

Artículo 30.- “Los índices a que se refiere el artículo anterior, se llevarán según el asunto de que se trate, en la siguiente forma:

I.- Tratándose de inmuebles:

a).- Por nombre de la finca, si lo tuviere;

b).- Por calle, avenida o número de ubicación;

---

<sup>36</sup> Idem. Pag. 6

<sup>37</sup> REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.  
Pag.6 y 7

c).- Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia, y

d).- Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios;

II.- En caso de personas morales, por denominación o razón social;

III.- En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas;

IV.- Las demás que determine el Director General.”

Artículo 31.- “La información contenida en los índices, se deberá proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine la Dirección General.”

Artículo 54.- “La finca es la unidad básica registral. El registro de los inmuebles se llevarán en un Folio Real, para cada finca.”

Es decir que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio de los habitantes de cualquier ciudad, así como la realización de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica tanto a los titulares que están obligados a respetar los derechos generados por estos.

Características del sistema.-

a).- La finca, el bien mueble o la persona moral constituyen la unidad básica registral, y el folio numerado y autorizado contiene los datos de identificación y los actos que en ella incidan. En lugar de ser el objeto principal del registro el título

mismo, con el sistema de Folio Real se establece un solo registro para cada unidad básica en lo que se contienen también todas las inscripciones relacionadas.

b).- El Folio Real, podrá sustituir los tres libros que componen la Sección Dominio de nuestros registros en la siguiente forma:

1.- Actualmente se lleva un libro de Propiedad y Fideicomisos, otro de Hipotecas y de Mandamientos Judiciales y un tercer Libro de Arrendamientos, y se propone sustituirlos gradualmente por un solo folio que estaría integrado por tres secciones, y en su carátula se describirá la unidad básica y sus antecedentes; las otras partes corresponderán a los tres libros de la sección dominio y se diferenciarán según el acto que deban contener y los asientos que requieran de publicidad.

2.- El Folio podrá integrarse por carpetas de cartoncillo, con tres hojas adheribles que tendrán los apartados necesarios para que se anoten el número de entrada, la fecha, la operación y el asiento de presentación y la firma y sello del registrador.

3.- La carátula del folio contendrá con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

- Sello del registro;
- Autorización;
- Número registral,
- Antecedente registral;

- Si se trata de bienes inmuebles, se especificará la descripción del mismo, su ubicación, denominación, si la hay; superficie, medidas y colindancias.

- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción.

- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos de las mismas.

4.- La primera parte del folio se referirá a la inscripción principal y se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse por el Registrador.

5.- La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

6.- La tercera parte del folio, con formato igual al de las anteriores se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

7.- Si cualquiera de las secciones que integran el folio fuera insuficiente para contener los asientos que le sean destinados podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja se continúa.

#### **4.2 OBJETIVOS DEL SISTEMA**

Al implantarse dicho sistema se obtendrán las siguientes ventajas:

I.- La disminución de las dos terceras partes del trabajo existente, al no tener que repetirse innecesariamente las medidas, linderos, antecedentes de propiedad y demás características de la unidad básica en las subsecuentes inscripciones, ya que tratándose de una inscripción complementaria, como hipoteca o mandamiento judicial, o incluso, una traslación de dominio, no habrá necesidad de volver a precisar el objeto y sus características, solamente asentar el movimiento sucintamente en la sección que corresponda.

II.- Abatimiento en los costos, ya que en general todos los gastos operativos de los registros públicos podrían reducirse importantemente como consecuencia de la disminución directa en el volumen de trabajo, además del ahorro en libros, papel hectográfico, gelatinas, papelería y demás enseres necesarios. Los cuales ya no se emplearían con el nuevo sistema.

III.- Mayor eficacia del sistema de computo, porque con el sistema de los folios, el equipo de computo puede procesar una mayor cantidad de información, con menores requerimientos de equipo, al poder controlar bajo un número de folio, todas las inscripciones adicionales o relacionadas con la unidad básica permitiendo así que los equipos que se pretenden adquirir puedan ser utilizados por mas del doble del tiempo que se proyecta.

IV.- Mayor facilidad en la consulta y verificación de los registros, ya que, bajo un solo expediente se encontrarán todos los movimientos y actos jurídicos registrables que afecten o se refieran a una sola unidad básica.

V.- La posibilidad de implementar medios indirectos de consultas, tales como el procesamiento de imágenes, o por terminales del sistema de cómputo a disposición de los usuarios, evitando así que los verificadores tengan contacto directo con los folios, como ahora lo tienen con los libros.

Consideramos este sistema como una solución al problema de la desorganización en los Registros Públicos, sus ventajas innumerables harán perder mucho menos tiempo a los usuarios de este servicio.

#### **4.3 REFORMAS LEGISLATIVAS.-**

Para poder implementar el sistema en los Registros Públicos del Estado, se llevaron a cabo reformas y adiciones al Código Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, estas son propuestas, aún no han sido aprobadas; de las cuales se hablará más adelante, estas reformas y propuestas, al igual que el reglamento para el Registro Público de Comercio, permitirían la utilización del sistema tradicional, o del sistema de folios, según las necesidades de cada oficina.

Las reformas, son principalmente, adiciones para que los Registros, actualmente sobresaturados de trabajo, puedan cambiar su sistema registral en forma total, ya que el Reglamento para el Registro Público de Comercio establece la opción de emplear folios. La mayoría de los Registros de la Entidad pueden funcionar como hasta ahora lo han hecho, y hasta que sus requerimientos se los permitan.

Enseguida transcribiremos los artículos del Código Civil, para el Estado de Guanajuato, como se encontraban antes de las reformas, que se hicieron saber mediante el decreto número 219; estableciendo enseguida de cada uno de ellos sus respectivas reformas o adiciones.

Artículo 2494.- “El Registro será público, los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del

Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.”

Tratándose de testamentos ológrafos en el Registro, se observará lo dispuesto por el artículo 2819.

Artículo 2494.- El Registro será Público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. Igualmente, permitirán la consulta de los folios por medio del sistema electrónico y expedirán por escrito las constancias que de los mismos les sean solicitadas. También tienen la .....

Debido a la introducción del sistema computacional en los Registros, da una mayor agilidad al Proceso de Inscripción y un mayor control dentro del mismo.

Artículo 2505.- “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos actos.”

En caso de resultar inscrito o anotado ese derecho en favor de persona distinta de la que se otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada amén que el acto se hubiere ordenado por resolución judicial, dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.

Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria sólo podrá hacerse por resolución judicial especialmente razonada.



Artículo 2505.- “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho o abierto el folio real a favor de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos actos.”

En caso de resultar inscrito o anotado . . .

Artículo 2508.- “La primera inscripción de cada inmueble en el registro público será de dominio. No obstante lo anterior el titular de cualquier derecho real impuesto sobre un inmueble cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio podrá solicitar la inscripción de su derecho”.

Artículo 2508.- “Cuando se utilice el sistema de libros, la primera inscripción de cada inmueble en el Registro Público será de dominio. No obstante lo anterior el titular de cualquier derecho real impuesto sobre un inmueble cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho. El Folio Real podrá abrirse en sustitución de la inscripción principal en la sección de dominio.”

Artículo 2513.- “Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.

II.- La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den;

IV.- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación;

VI.- La naturaleza del acto o contrato;

VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;

VIII.- El día y la hora de la presentación del título en el Registro.”

Artículo 2513.- Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

IX.- Cuando en el Registro Público se adopte el sistema de folios, las inscripciones se practicarán conforme lo disponga el Reglamento para los Registros Públicos de la Propiedad.

Del reglamento para el Registro Público de la Propiedad, se propone la reforma y adición de los siguientes artículos: 5, 29, 32, 38, 42, 44 fracciones VII y IX.

Las adiciones a los textos de los artículos podrían quedar de la siguiente forma:

“Artículo 5: ... La finca, el bien mueble o la persona moral constituirán la unidad básica registral, y el folio numerado y autorizado contendrá los datos de identificación y los actos que en ella incidan.

El Folio en su carátula, se describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieran publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anote el número de entrada, fecha, tipo de operación, el asiento y firma del registrador.

Artículo 29: Inmediatamente después de que se haga una inscripción se pondrá al calce del título inscrito una nota que contenga la fecha y hora de su presentación, los datos de la sección, serie en su caso, tomo, volumen, hojas y número de inscripción o en su caso, el número de folio real que le corresponda ...

Artículo 32: ... Con el sistema de folios, los testamentos sólo podrán inscribirse en los folios correspondientes que afecten la disposición testamentaria en ellos contenida.

Artículo 38: ... El Registro Público comprenderá cinco secciones:

I.- Dominio; ...

La sección I de Dominio se manejará en tres libros: de Propiedad y Fideicomisos; de arrendamientos; y de Hipotecas y mandamientos judiciales o

administrativos registrables, con el sistema de folios, las tres partes de la primera sección, se inscribirán

en el Folio Real ...

Artículo 42 BIS: La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

- Sello del Registro;

- Autorización;

- Número Registral;

- Antecedente Registral;

- Si se trata de bienes inmuebles, se especificará la descripción del mismo; su ubicación; denominación; si la hay; superficie; medidas y colindancias.

- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción.

- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

La primera parte del folio se referirá a la inscripción principal y se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador.

La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

La tercera parte del folio, con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

Si cualquiera de las secciones que integran el folio fuera insuficiente para contener los asientos que le sean destinados, podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando en el final de la anterior en que hoja continúa.

Artículo 44: Se inscribirán el Libro de propiedad y fideicomisos de esta sección:

I ...

VII ... con el sistema de folios reales los testamentos se podrían inscribir como anotación preventiva, en el folio real que lo afecte.

IX ... Estas inscripciones se podrán hacer en el folio real, una vez que esté aprobado el inventario de los bienes del autor de la sucesión, y se anotarán preventivamente en cada folio real que registren los inmuebles a los cuales se refiera la intestamentaria.”

El programa denominado: “PROGRAMA DE DIGNIFICACION DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL ESTADO”, tiene por objeto dar solución a los obstáculos que tienen los Registros Públicos; el cual contiene las siguientes novedades:

1).- La introducción del sistema computacional en los registros, lo cual dará una agilidad enorme al proceso de inscripción, ya que en un máximo de dos días previo pago de derechos, el documentos quedará debidamente inscrito.

2).- La encuadernación de todos los apéndices, ya que muchísimos se encontraban sin encuadernar.

3). La implementación del Folio Real, lo que es una maravilla, ya que se contará con el historial de cada finca de la ciudad y se podrán solicitar certificaciones de todo tipo en donde en cinco minutos se tendrá la información requerida firmada por el registrador. Etc.

4) La reestructuración de los establecimientos mismos de las oficinas del Registro Público, donde en algunas ciudades habrá nuevos edificios y en otras simplemente se ampliarán con el fin de hacerlas mas funcionales.

5) El público tendrá acceso a las pantallas; pero será intocable por el público los folios reales para mayor control y vigilancia de los mismos.

6) Con el fin de disminuir y acabar con la corrupción, se logró un considerable aumento a los salarios de los empleados del Registro; y así mismo se establecieron reglas y una de ellas es la que si se sorprende a un empleado en plena corrupción, a éste se le sancionará con la baja definitiva y su correspondiente pérdida del empleo. Además se establecieron "Gratificaciones legales".

Considero que no existe ninguna desventaja en la implementación del folio real en nuestro Estado, y por el contrario tiene muchas ventajas ya que es el sistema que en la actualidad ha tenido mayor éxito en muchos países, debido a que eficiente y agiliza

la pronta inscripción registral, otorgando la seguridad jurídica a los titulares frente a terceros.

Que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo.

Que el Registro Público de la propiedad, por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran, a tal efecto, es necesario contar con un sistema adecuado de incorporación, perfeccionamiento y permanencia en el servicio registral.

Cabe mencionar que actualmente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, opera el FOLIO ELECTRÓNICO, es decir, de los libros se pasaron al Folio Real y de éste al Folio Electrónico, se sigue respetando el Folio Real (carpeta de cartón), pero todas las operaciones subsecuentes de la finca se capturan por el sistema electrónico, se digitalizarán dando origen al Folio Electrónico.

El registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, cuenta con un sistema de computo ampliamente avanzado; gracias al Licenciado Sergio Sandoval Hernández, quién fue el que implantó el Folio Electrónico.

## CONCLUSIONES

I.- El Registro Público de la Propiedad, nació debido a la existencia de clandestinidad en los gravámenes de los inmuebles, ya que esto creaba gran incertidumbre y desconfianza sobre la verdadera situación de dichos inmuebles; fue así como se originó la necesidad de darle publicidad a todo el tráfico jurídico inmobiliario, logrando la seguridad jurídica en toda la sociedad.

Por lo tanto el Registro Público, tiene la obligación de permitir a todos los particulares en general que lo deseen, enterarse de todo lo que conste en los archivos de la Oficina y tomar las notas o apuntes que necesiten.

II.- Es decir que el Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo), encargada de prestar un servicio público consistente en proporcionar publicidad a los actos jurídicos a través de la inscripción, en los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales, así como la existencia y constitución de personas morales (Sociedades).

Por lo tanto el fin de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es otorgar seguridad jurídica a los otorgantes del acto de que sus derechos no serán violados en ninguna forma y por ninguna persona, esta seguridad la logra por medio de la publicidad que da al acto escrito, pues basta que cualquier persona acuda a la Institución en busca de cualquier dato sobre algún inmueble para que conozca sobre éste lo que necesite. Dado lo anterior es indispensable que el Registro cuente con un sistema actualizado como es el Folio Real, consistente en tener todo el historial de la finca en una sola carpeta, desde su inscripción primaria, así las subsecuentes.



Es decir que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio de los habitantes de cualquier ciudad o país, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los títulos a respetar los derechos generados por éstos.

Que el Registro Público de la Propiedad, por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran, a tal efecto es necesario contar con un sistema adecuado la incorporación, perfeccionamiento y permanencia en el servicio registral

Podemos concluir en que los dos principales objetivos del Registro Público son:

- 1.- Otorgar la publicidad registral deseada, contra terceros, y
- 2.- Otorgar la seguridad jurídica de los derechos inscritos.

III.- Los registros que de una forma u otra tienen relación con el Registro Público de la Propiedad son el Registro Civil y el Registro Público de Comercio; como ya lo habíamos comentado el Registro Civil tiene como fin conocer el estado civil de las personas desde su nacimiento hasta su muerte; es decir se da una enumeración o catalogación de personas, constando con el acta de Registro Civil el estado individual que guarda cada persona, está regulado por el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Por lo que respecta al Registro Público de Comercio, es mediante esta institución a través de la cual el Estado hace públicos los actos y los hechos jurídicos mismos que realizados por empresas mercantiles o los que se relacionen con las mismas, requieren

de este requisito para surtir efectos contra terceros. A este lo regula los artículos 10 al 21 del Código de Comercio vigente, toda vez que es materia federal, así como el Reglamento del Registro Público de Comercio.

IV.- En síntesis diremos cual es el objeto de los Sistemas Regístrales:

1.- Sistema Sustantivo.- El acto se crea con la inmatriculación, sin ella el acto no existe.

2.- Sistema Declarativo.- El acto existe con o sin registro. Sin registro tiene valides y surte efectos únicamente entre las partes, pero no frente a terceros.

3.- Sistema Constitutivo.- El acto existe con o sin registro; pero no surte efectos para nadie, ni es válido sino hasta su inscripción en el Registro Público.

V.- Consideramos que los Principios Regístrales son las bases necesarias que nos guían al estudio de todo lo concerniente al Registro, es decir, cada principio es una regla a seguir para el estudio del Registro, son una fuente supletoria puesto que tanto en la doctrina como en la legislación, hacen referencia a una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata, la encontramos en la ley.

VI.- Respecto al Folio Real, consideramos que es la solución inmediata al problema de la desorganización en los Registros Públicos, principalmente el de nuestra ciudad ya que es el que nos preocupa y al cual asistimos. Las ventajas que nos ofrece son innumerables, ya que el poder tener todo el historial de la finca en una sola carpeta desde su inscripción primaria y su referente tracto-sucesivo; harán perder mucho menos tiempo a los usuarios de este servicio, ya que con el sistema que cuenta por ahora, es mucho muy tardado, complicado y entorpece el trabajo de quienes necesitan de el servicio de esta Institución.

Nuestro actual Registro Público de la Propiedad y de Comercio; atraviesa por serios problemas ya que como hemos comentado anteriormente el sistema que llevan es ya desde hace mucho tiempo, y debido al crecimiento de la población y a la necesidad de inscripción registral que cada vez va en aumento, inadecuado, pues necesita de la actualización del sistema pero una actualización general, para que así puedan prestar un servicio más rápido y eficiente.

Las ventajas que nos ofrece el nuevo sistema serían de gran ayuda tanto para el personal, como para los usuarios de este servicio, ya que reduciría el trabajo existente al tener en una sola carpeta todo el historial de una finca y así no repetir esta historia en subsecuentes inscripciones, y al mismo tiempo facilitaría la consulta al público que bajo un sólo expediente encontrarían todos los movimientos y actos jurídicos registrables que afecten o se refieran a una unidad básica; bajar los costos en los gastos operativos de los registros, en razón de la disminución del trabajo; ayudaría al equipo de cómputo en cuanto a poder procesar mayor cantidad de información, ya que todo se encuentra en un mismo número de folio; consideramos este sistema como una solución al problema de la desorganización en los Registros Públicos.

El Programa denominado "PROGRAMA DE DIGNIFICACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL ESTADO", nos da la solución al gran problema que padecen nuestros Registros; ya que con la intromisión de un sistema de cómputo agilizaría el proceso de inscripción, al hablar del sistema computacional no es suficiente una computadora sino un equipo de computadoras, las que estarán bajo el control de personas capacitadas y posteriormente porque no al servicio del público.

La encuadernación de apéndices, porque a la fecha hay muchos sin encuadernar, y esto nos ocasiona problemas al no poder consultar los mismos, por no estar encuadernados ya que no tiene personal suficiente para el desempeño de sus funciones. La expedición de Certificados de Libertad de Gravámenes, sería más rápida, en los que podamos tener la información requerida. Son una serie de novedades que nos

facilitaría, a la vez tanto al público la información requerida y al personal de Registro el trabajo.

VII.- Por Decreto Número 219 se comunicó, las modificaciones que se les hicieron a los artículos 2493, 2494, 2495, 2505, 2508, 2513, 2516 y 2520 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, como podemos ver todos corresponden al capítulo del Registro Público; donde podemos darnos cuenta que se habla de folio real como sistema, esto quiere decir que pretende establecerse el mismo en nuestros Registros, actualmente al presentar algún título, testimonio o escritura para su inscripción, ya se les da un número de folio distinto pero aún falta lo más importante que ya hemos comentado anteriormente, que consiste en la carpeta individual para cada finca.

VIII.- Independientemente de lo antes comentado, consideramos que para mejorar el servicio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Estado de Guanajuato, es necesario tomar en cuenta lo siguiente:

1.- Modernización y computarización del Registro Público, hasta donde su función y sus necesidades lo requieran.

2.- Profesionalidad de los servidores del Registro, es decir, personal capacitado y remunerado. La preparación técnica y profesional así como la satisfacción de sus necesidades erradicaría viejas prácticas.

Por otro lado, de existir computadora en el Registro, obvio, en un avance en la técnica registral que debe emplearse y un mayor conocimiento de quién la aplica, por eso la capacitación al personal, sería mucho más especializada y por ende mucho más costosa.

3.- La construcción de locales, para establecimientos de las oficinas del Registro, en lugares dignos, adecuados y decentes para la prestación de este servicio público.

4.- Una calificación plena, es decir que todos los actos registrables, tengan un real y justo apego a las leyes y al reglamento del Registro Público en Guanajuato.

IX.- Como en todo cambio, siempre habrá algunos problemas y éste no es la excepción, ya que al implementar el sistema de folio real en nuestro estado, la transición de libros a dichos folios podrían conllevar a muchos problemas, como por ejemplo: La duplicidad de folios, la falta de datos o registros que pudieran afectar a la unidad básica registral, asimismo la omisión de asentar gravámenes en los folios, etc.; Podría llevarnos a crear un verdadero conflicto a los usuarios del Registro Público; Lo ideal sería que las personas encargadas de dicha transición lo hagan concientes de la importancia que esto implica, ya que cualquier error que se presente (lo más probable es que fuera un error humano), no guardaría una concordancia entre la realidad y los datos registrales del documento en este caso el Folio Real, pues no debería existir otra clase de error, ya que lo asentado en los libros no va a cambiar al ser transcrito al Folio Real.

## BIBLIOGRAFÍA

CARRAL Y DE TERESA, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral." 9a. Ed. México, Ed. Porrúa, 1986, 986, 266 p.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. "Procedimientos Registrales de la Propiedad." 3a. Ed. México, Ed. Porrúa. 1985, 426 p.

DE PINA VARA, Rafael. "Diccionario de Derecho." 2a. Ed. México, Ed. Porrúa, 1985. 42 p.

FRAGA, Gabino. "Derecho Administrativo." 27ma edición, México, Editorial Porrúa. 1988. 506 p.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. "Derecho Privado Romano." México. Ed. Esfinge. 1964. 70 p.

GARCÍA MAYNES, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho." 37ma. Ed. México. Ed. Porrúa. 1985. 444 p.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Registral." México. Ed. Porrúa. 1990. 172 p.

PRECIADO HERNANDEZ, Rafael. "Lecciones de Filosofía del Derecho." 4a Ed. México, Ed. Porrúa 1980, 119 p.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos Civiles". 9a. Ed. México. Ed. Porrúa. 1988. 608 p.

## OTRAS FUENTES

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Primera Conferencia.- Los Principios Registrales. Revista de Derecho Notarial Mexicano. Año v, n. 14, México. Sep. De 1961: 15-29.

CASTRO MARROQUIN, Martín. "La reorganización y unificación del Registro Público" "Revista de Derecho Notarial Mexicano." Año II, N, 5, México. Sep de 1958. 143-158.

LÓPEZ LEGAZPI, Fortino. "La función del Notariado en la sociedad de hoy. La actuación del Notario y el ejercicio de la Abogacía. La función Notarial y el Registro." Revista del Derecho Notarial Mexicano. Año XXI, n. 67. México. Junio de 1977 33-49.

MENDOZA MARTÍNEZ, Amalia. "La nulidad de los actos en el procedimiento registral." México. 1981. 167 p. Tesis (Licenciatura en Derecho) Universidad Iberoamericana.

MORALES DIAS, Francisco de P. "Legitimación en el Derecho Notarial." Memoria de la Academia Mexicana de Derecho Notarial, A. C. "T", II, México sin fecha 177-185.

ORTEGA SOLIS, Adalberto. "El Notario, la propiedad y la seguridad jurídica". Memoria de la Academia de Derecho Notarial, A. C., "t", II, Guadalajara, Jalisco, México. Abril de 1984: 3-18.

VÁZQUEZ ARREOLA, Nicolás. "La función y el funcionario. La Institución." Revista de Derecho Notarial Mexicano. Año VII n. 22. México. Sep de 1963 7-24.

## LEGISLACIÓN

Código Civil para el Estado de Guanajuato. Editorial Porrúa 3a ed. México, 1992. 480 p.

Código de Comercio. "Cap. II. Del Registro de Comercio." 50a. Ed. México. 1988. 11-14.

Código Civil para el Distrito Federal. 62a. Ed. México, 1993. 655 p.

Decreto Gubernativo No. 22, del periódico oficial No. 103, 27 de Diciembre de 1983.

Diccionario de Derecho Notarial. Por el Lic. Francisco Javier Guiza Alday, Graffottec, Celaya, Guanajuato, México. 1989, 422 p. Es una edición de la Universidad Lasallista Benavente.

Periódico Oficial No. 21, 13 de Marzo de 1981.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, Periódico Oficial No. 102, 23 de Diciembre de 1971. Contiene reformas.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.