

881309  
13

Universidad del Valle de México *ey*  
Plantel Lomas Verdes



CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
NÚMERO DE INCORPORACIÓN 8813-25

**" Análisis Comparativo de los  
Reglamentos de Registro Público  
de la Propiedad del Estado de México  
y Distrito Federal "**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

*Licenciado en Derecho*

PRESENTA

*Rodolfo González Rebollar.*

**FALLA DE ORIGEN**

DIRECTOR DE LA TESIS: *Lic. Abel García Sánchez.*

REVISOR DE LA TESIS: *Lic. Juan Fernando Martínez de la Vega.*



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **INDICE**

<b>Reconocimientos</b>	<b>i</b>
<b>Introducción</b>	<b>vii</b>
<b>CAPITULO I CONCEPTOS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>1. Publicidad Registral</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Concepto</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Características</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Naturaleza Jurídica</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Ambito de Aplicación</b>	<b>4</b>
<b>1.5. Fines</b>	<b>5</b>
<b>2. Registro Público</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Acepciones</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Concepto</b>	<b>8</b>
<b>2.3. Naturaleza Jurídica</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Características</b>	<b>9</b>
<b>3. Procedimiento Registral</b>	<b>10</b>
<b>3.1. Concepto</b>	<b>10</b>
<b>3.2. Objeto</b>	<b>11</b>

3.3. Características	11
3.4. Principios Registrales	12
3.5. Sistemas Registrales	19
4. Derecho Registral	26
4.1. Denominaciones	27
4.2. Concepto	28
4.3. Objeto	28
4.4. Naturaleza Jurídica	29
<b>CAPITULO II ANTECEDENTES HISTORICOS</b>	<b>30</b>
1. Derecho Mesopotámico	31
2. Derecho Griego	32
3. Derecho Egipcio	34
4. Derecho Romano	36
5. Derecho Germánico	38
6. Derecho Francés	43
7. Derecho Español	45

<b>CAPITULO III FUENTES JURIDICAS</b>	<b>52</b>
1. Antecedentes	52
1.1. Disposiciones Registrales en el Distrito Federal	55
1.2. Disposiciones Registrales en el Estado de México	59
2. Sistemas que han influido en el Derecho Registral Mexicano	61

#### **CAPITULO IV SIMILITUDES Y DIFERENCIAS**

#### **EXISTENTES ENTRE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO**

1. Sistema y principios establecidos en el Código Civil del Distrito Federal y en el Código Civil del Estado de México	63
2. Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México	66

<b>3. Similitudes existentes entre los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México</b>	<b>69</b>
<b>4. Diferencias existentes entre los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México</b>	<b>71</b>
<b>CAPITULO V PROBLEMATICA Y AVANCE TECNOLOGICOS</b>	<b>82</b>
<b>CAPITULO VI RECOMENDACIONES</b>	<b>87</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>91</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>95</b>
<b>FUENTES DE INFORMACION</b>	<b>97</b>

**A mi adorable madre:**

**DOÑA DOLORES REBOLLAR MILLAN**

**Con todo mi amor, al mismo amor  
que ella concibe por Dios y que  
este mismo amor a derramado en la  
familia, sin medida de esfuerzo y  
sacrificio para todos sus hijos y  
para el bien de la familia.**

**A mis hermanos:**

**RICARDO**

**GLORIA**

**ROSALIA**

**MÁRTHA**

**LOLITA**

**JAVIER**

**ALEJANDRO**

**GERARDO**

**con testimonio de mi cariño**

**A MI ESPOSA:**

**HORTENSIA**

Con testimonio de mi amor y  
respeto, por la vida plena de  
esperanza y aventura que junto a  
este hombre decidió un día unir  
para siempre y ejemplo para  
nuestros hijos.

**A MIS HIJOS:**

**RODOLFO ALEJANDRO**

**ALBERTO ANGEL**

**Como testimonio de amor y orgullo  
de nuestra familia, que Dios ha  
permitido alcanzar con sus  
bendiciones plasmadas en sus  
espíritus.**

**AL SR. LIC. IGNACIO SOTO BORJA**

Como testimonio de respeto y admiración con todo mi agradecimiento perpetuo, por su apoyo, honestidad por sus consejos y dirección, por su fe en mi, por su desmedida preocupación por todo lo mío, por el valor de su amistad y porque siempre tuve en el, el consejo oportuno del padre que me faltó para ser posible este día gracias que Dios lo bendiga a usted y su familia por siempre.

**A LA SRA. LIC. DOÑA REBECA GODINEZ  
Y BRAVO.**

Como testimonio de respeto y admiración.  
En agradecimiento porque a través de su  
persona y admiración ha llenado mi vida  
de bellos ejemplos de honestidad y  
sabios consejos para llegar a un sitio en mi vida  
lo cual no fuera posible sin ser  
una persona con mucha suerte por  
conocerla y estar siempre cerca  
de tan bella persona, es preciso  
mencionar nuestra convicción Dios  
está con nosotros.

**AL LIC. DON JUAN FERNANDO MARTINEZ  
DE LA VEGA.**

Con especial agradecimiento por la  
dirección y consejos para la realización  
del presente trabajo.

**A LOS MAESTROS:  
LIC. ABEL GARCIA SANCHEZ  
LIC. MIGUEL ANGEL ACOSTA ABARCA**

**A MI UNIVERSIDAD  
A MIS AMIGOS**

## INTRODUCCION

El aceleramiento de la vida moderna y, consecuentemente, las urgentes necesidades que deben satisfacerse no implican, en ningún modo, que se permita el deterioro de la seguridad jurídica de que tienen que estar revestidas las diversas actuaciones de los seres humanos en torno a sus bienes y propiedades. Por ello, la conservación, reforzamiento y mejora de instituciones como el Registro Público de la Propiedad constituyen cuestiones fundamentales de cualquier sociedad, de las cuales nace la inquietud por su investigación en el presente estudio.

En la República Mexicana, por tratarse su regulación de la incumbencia de las esferas locales, existe un Registro Público de la Propiedad en cada entidad federativa. Aunque lo ideal sería que existiera una coordinación legislativa, técnica, material y humana entre los treinta y un estados y el Distrito Federal, su planteamiento rebasaría los límites y pretensiones de este trabajo, por lo que se circunscribiría al estudio de la posible conjunción de criterios administrativos y disposiciones legales de los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México, ya que en razón de la colindancia de sus territorios y, por ende, del constante tráfico económico - jurídico que se da entre los

habitantes de dichas demarcaciones, no es utópico el intento para lograr una concertación beneficiosa para ambas entidades.

En el primer capítulo de la tesis, se abordarán los conceptos generales, indispensables para el entendimiento del análisis, a saber: la publicidad registral, el Registro Público de la Propiedad, el Procedimiento Registral y su síntesis y regulación por el Derecho Registral.

En seguida, en el segundo capítulo, se orienta al estudio de los antecedentes históricos de la institución registral plasmados los Derechos mesopotámico, griego, egipcio, romano, germánico, francés, español y australiano, los cuales son los que mayor influencia y significación han tenido en la evolución actual de la figura que examinamos.

El tercer capítulo se dedica a la explicación específica de los antecedentes históricos de las fuentes jurídicas que utilizaremos a lo largo de toda nuestra investigación, así como su descripción. Tales fuentes con: el Código Civil del Distrito Federal y del Código Civil del Estado de México en sus partes concernientes, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

El análisis comparativo de las fuentes jurídicas aludidas en el párrafo anterior se realizará en el cuarto capítulo, en el se explicará el sistema y principios registrales que fundamentan la legislación de cada una de las entidades en sus respectivos códigos Civiles, así como las similitudes y diferencias existentes en su reglamentación especial y en la práctica administrativa.

En el quinto capítulo se desarrollara, someramente, sin profundizar en cuestiones técnicas, la problemática tecnológica que se ha dado en la materia registral y los avances que se han llevado a cabo para la organización y mejora de los servicios en el área.

En el último capítulo denominado "Recomendaciones", se sugiere una serie de medidas que pudieran lograr una unidad legal, técnica y administrativa para provecho recíproco del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal y el Estado de México.

Adicionalmente, para facilitar la consulta de las disposiciones legislativas registrales utilizadas en la tesis, se agrega un anexo en el que se transcriben los preceptos pertinentes de los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México, así como los Reglamentos relativos.

Con este análisis documental histórico-comparativo, se pretende dar una visión amplia de la institución registral en nuestro país, específicamente referida al Distrito Federal y al Estado de México, así como destacar la inquietud y provocar más estudios sobre una posible solución que permita la unificación registral entre sus cuerpos normativos, materiales, técnicos, administrativos y humanos.

## **CAPITULO 1**

### **CONCEPTOS GENERALES**

El Estado tiene atribuidos diversos cometidos. Uno de ellos es el de garantizar el Derecho. Esta tarea la lleva a cabo por medio de diversas instituciones.

La publicidad registral, el procedimiento registral, el registro público de la propiedad, y abarcando a todas ellas, el Derecho Registral, son las figuras jurídicas que se han construido para garantizar determinados derechos.

A continuación examinaremos la manera en que cada una de estas instituciones contribuye a la protección de tales derechos.

#### **1.- PUBLICIDAD REGISTRAL**

##### **1.1. CONCEPTO**

En sentido amplio, la palabra publicidad designa a la actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento.

En sentido estricto, técnico-jurídico, publicidad es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos.<sup>1</sup>

Una de las formas, quizá la más perfecta, en que se manifiesta jurídicamente esta publicidad es la llamada publicidad registral, que consiste en la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de

<sup>1</sup> Cacciatori, Miguel Angel. "La Publicidad Registral"

"Revista de la Asociación de Escribanos de Montevideo" 1978 tomo 64, núms. 5-6, (mayo-junio) 1978, Pp. 481

trascendencia real, para producir, cognoscibilidad general y con ciertos efectos jurídicos sobre la situación publicada.<sup>2</sup>

## 1.2. CARACTERISTICAS

Se trata de una exteriorización, pues se contrapone a la clandestinidad.

Se diferencia de la forma, aunque esta también lleve consigo una exteriorización, la forma es una exteriorización de la voluntad que se declara a través de la palabra o por escrito, es decir, tiene que ver con la declaración de voluntad en que consiste el acto jurídico.

En cambio, la publicidad funciona como exteriorización cuando ya se ha producido la forma del acto jurídico. La forma es anterior a la publicidad.

La publicidad registral es un grado posterior de exteriorización, que opera en un campo diferente. Primero es la forma del acto y luego, sobre la base de una forma pública está la publicidad de la situación jurídica resultante del acto. La forma la efectúan las propias partes del acto jurídico. En cambio, la publicidad registral se realiza a través de la exteriorización del acto en libros, asientos u otros medios técnicos.

---

<sup>2</sup> Cita García García, J. Manuel. "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Tomo I, Ed, Civitas, Madrid, 1988 Pp. 40

- La exteriorización en que consiste la publicidad no es una mera apariencia. Responde a la situación derivada de un acto jurídico otorgado y firmado por las partes contratantes.

- La exteriorización en que consiste la publicidad registral es continuada, es decir, no es intermitente ni esporádica. Como ya señalamos, se manifiesta en los datos sentados en libros, folios u otros métodos, donde constan las titularidades en todo momento hasta que se produce su cancelación.

- La publicidad registral es una exteriorización organizada, lo que significa que se lleva a cabo mediante una institución jurídica, que es el registro público de la propiedad, en el que existen libros, folios, asientos y un jurista encargado de informar y certificar lo que conste en tales asientos.

- La exteriorización en que consiste la publicidad registral tiene como finalidad producir cognoscibilidad general, no conocimiento efectivo. No se trata de publicar para producir un conocimiento, sino de posibilitar que sea factible ese conocimiento. No se puede alegar ignorancia, aunque el conocimiento no haya tenido lugar, ya que existe la posibilidad de conocer el contenido del registro. Esta cognoscibilidad se dirige fundamentalmente a los terceros. Esto se explica porque las situaciones jurídicas objeto de

publicidad son situaciones de trascendencia real, es decir, erga omnes, por lo que ha de existir la posibilidad de conocimientos por parte de todos aquéllos a quienes puede afectar el derecho real.

- La exteriorización publicitaria se caracteriza porque produce efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada. La naturaleza de estos efectos dependerá de cada sistema registral específico.

### **1.3. NATURALEZA JURIDICA**

La trascendencia que ha adquirido la publicidad registral, por haberse constituido en el medio idóneo para salvaguardar el interés que tiene el Estado de proteger el derecho de propiedad, ha provocado que se le considere como un servicio público, tarea que implica un cometido del Estado en atención a intereses colectivos.<sup>3</sup>

### **1.4. AMBITO DE APLICACION**

Durante mucho tiempo, y hasta hace poco, la publicidad registral estaba limitada a la propiedad inmobiliaria. Sin embargo, últimamente, como

---

<sup>3</sup> Cacciatori Miguel Angel, op. cit., Pp. 497

consecuencia de la valorización de la propiedad mobiliaria, el campo de la publicidad registral se ha extendido a ciertos bienes muebles.

De tal suerte, la publicidad registral abarca en general los derechos reales sobre bienes corporales.

Los derechos reales que comprende la publicidad registral son los derechos de propiedad y sus desmembramientos, así como los derechos reales accesorios, a saber, la hipoteca y la prenda.

Asimismo, ciertos derechos personales son objeto de la publicidad registral como es la hipótesis del arrendamiento. Cada legislación establece qué tipo de derechos pueden ser objeto de la publicidad registral, aunque puede señalarse como regla general que en el caso de los derechos personales se trata de circunstancias excepcionales.

También son objeto de publicidad determinadas situaciones jurídicas que afectan la disponibilidad de los bienes y que derivan de resoluciones judiciales.

## **1.5. FINES**

La vida de la sociedad de nuestro tiempo ha alcanzado un desarrollo vertiginoso. Es tan grande la interrelación social, tan numerosos los actos jurídicos que a diario se celebran y tan alto el número de sus componentes, que es indispensable la organización de un adecuado sistema de publicidad registral capaz de lograr sus fines, que son:

- Otorgar seguridad al tráfico jurídico.
- Fomentar el crédito.
- Evitar la proliferación de litigios.

## **2. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

El instrumento de que se ha servido la publicidad registral para plasmarse y difundirse ha sido el registro público de la propiedad por lo que a continuación lo analizaremos.

### **2.1. ACEPCIONES**

Primeramente se entiende al registro público de la propiedad como la oficina o local donde se lleva a efecto la publicidad registral, teniendo que distinguirse aquí también la oficina como demarcación o

circunscripción territorial, es decir, como una manifestación del sistema de competencia territorial en razón de que los derechos sobre bienes inmuebles se inscriben en la oficina correspondiente al lugar de situación de éstos.

En segundo termino tenemos al registro público de la propiedad como el archivo o conjunto de libros, folios u otros medios técnicos en los que constan los respectivos asientos.

Por último, y en el sentido al que nos avocaremos primordialmente, es el del registro público de la propiedad como institución jurídica.

Desde este punto de vista, el registro público de la propiedad es el instrumento de la publicidad registral, y a su vez, la publicidad registral es la finalidad de la institución.

Constituye una figura jurídica que comprende múltiples relaciones jurídicas y normas que las regulan, agrupadas bajo una determinada unidad conceptual.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> García García, José Manuel, op. cit., Pp. 54

## 2.2. CONCEPTO

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa.<sup>5</sup>

La publicidad registral se logra a través de la inscripción de los actos jurídicos referentes a los derechos reales, de tal modo que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones.

El registro público de la propiedad es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica, tiene por objeto el registro de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles y ciertos bienes muebles señalados por cada legislación positiva, así como de algunos derechos personales y otras resoluciones judiciales relativas a la indisponibilidad de las personas sobre determinados bienes y a la existencia y constitución de personas morales.

---

<sup>5</sup> Colín Sánchez, Guillermo Procedimiento Registral de la Propiedad 2da. edición ed. Porrúa, Méx. 1979. Pp. 17

### 2.3. NATURALEZA JURIDICA

El registro público de la propiedad es una institución encargada de prestar un servicio público.

En algunos países forma parte del órgano judicial y en otros, como el nuestro, del órgano ejecutivo.

La jerarquía de los intereses públicos que protege, exigen catalogarlo como un órgano público, es decir, una entidad o esfera de competencia encaminada a la consecución de uno de los fines del Estado, que en este caso es el dar seguridad a los derechos y al tráfico jurídico.<sup>6</sup>

### 2.4. CARACTERISTICAS

- El registro público de la propiedad está encargado de la realización de un servicio público, es decir, un servicio prestado por el Estado para asegurar en forma permanente y regular la satisfacción de esa necesidad jurídica consistente en la seguridad del tráfico jurídico.

- El registro público de la propiedad, como su nombre lo indica, es público, o sea, está a disposición de toda la colectividad para que se

---

<sup>6</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano"  
2 da. ed., Ed. Porrúa, México, 1988 Pp. 2292

entere de las inscripciones que en él se contienen. Es un medio público de información a la comunidad. Existe la obligación de expedir certificados a todo aquél que lo solicite.

### **3. PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

Para lograr sus fines, toda persona, toda institución, requieren llevar a cabo una serie de pasos que lo encaminen a ello. En el análisis que nos ocupa, para que el registro público de la propiedad consiga los objetivos que persigue la publicidad registral es necesario que se realicen diversas etapas, cuya unidad es a lo que se llama procedimiento registral, y que a continuación estudiaremos.

#### **3.1. CONCEPTO**

El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral. <sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Colín Sánchez, Guillermo, op. cit., Pp. 76

### **3.2. OBJETO**

Es la cuestión sobre la que va a versar el procedimiento, es decir, el acto jurídico (con los requisitos y condiciones específicos señalados por la legislación positiva) que debe ser publicitado registralmente.

### **3.3. CARACTERISTICAS**

- El procedimiento registral es público, porque son normas públicas las que lo regulan, debido a que en él se manejan no meramente intereses particulares, sino que responde a una necesidad colectiva consistente en la garantía que proporciona el Estado de dar publicidad a determinadas situaciones jurídicas.

En otro sentido, al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

- Es adjetivo porque implica un procedimiento tendiente a resolver la relación jurídica registral.

- Al mismo tiempo, es sustantivo, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares.

### 3.4. PRINCIPIOS REGISTRALES

Todos los países cuentan con un registro público de la propiedad, aunque según el sistema que siga cada uno de ellos otorga a su registro efectos y funciones que fluctúan dependiendo de los principios que sustentan al sistema respectivo.

Estos principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema.

Son ellos los que confieren al registro público de la propiedad su carácter científico y lógico, permitiéndole alcanzar sus finalidades ordenadamente.

No se trata de reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema.<sup>8</sup>

Los principios registrales conforman la síntesis de orientaciones sistematizadas e ideas esenciales que sirven de estructura fundamental a la organización de la institución del registro público de un país determinado.

La enunciación de estos principios se debe a los juristas alemanes de siglo pasado que siguieron la tendencia positivista de reducir o

<sup>8</sup> Carral, Luis ("Primera Conferencia). Principios Registrales" Revista de Derecho Notarial Mexicano" Vol. V, núm. 14 (septiembre) México, 1961, Pp. 20

sintetizar el contenido de las diversas ramas jurídicas en una serie de bases o directrices fundamentales, dándoles la cualidad de principios jurídicos.

Conforme a este criterio, los principios registrales vienen a ser el instrumento científico de comprensión, así como la estructura misma del Derecho Registra. <sup>9</sup>

No es fácil precisar cuáles y cuántos son los principios registrales, pero a continuación señalaremos los que con más frecuencia son admitidos por la mayoría de la doctrina.

### PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Por la inscripción debe entenderse todo asiento hecho en el registro y el acto mismo de inscribir. La palabra proviene del latín "inscriptio", y significa consignación gráfica de algo para su constancia y recuento.

Según este principio, para que opere la mecánica registral protegiendo o perjudicando al titular o a los terceros, es indispensable que los actos aparezcan asentados en los libros del registro.

El grado y extensión de la protección o perjuicio se determinará según los efectos que produce la inscripción sobre la existencia o validez de

---

<sup>9</sup> Dosamantes, Terán Jesús Alfredo. "Los Principios Registrales, Primera Parte", lex, Núm, Méx. 1979, Pp. 38

los actos jurídicos inscribibles, es decir, según el sistema registral de que se trate, y que analizaremos en el apartado siguiente.

### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION**

No es posible la publicidad registral si no se determina con precisión el bien sobre el cual recaen los derechos.

En los asientos deben aparecer inscritos con precisión: la finca de que se trate (base física), el derecho de que se trate (contenido jurídico y económico) y la persona que puede ejercer el derecho (titular).

La generalidad de la doctrina le da al principio de especialidad dos connotaciones: en sentido amplio, requiere la determinación específica o individualizada de los derechos reales inscribibles, y en sentido estricto, exige la organización y estructuración del registro sobre la base de la unidad registral, que comúnmente es la finca.<sup>10</sup>

### **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO**

Siempre que se hace una inscripción sobre la base de una instancia, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho.

<sup>10</sup> Ibid., Pp. 47

Es decir, para que la inscripción sea posible, previamente deberá existir el consentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de su situación jurídica.

Sólo puede consentir el que puede disponer del derecho afectado. Por lo tanto, únicamente puede consentir el verdadero titular. Así, para que el registro se realice, es suficiente un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente.

Las enajenaciones, cargas y extinciones de derechos se producen por convenio entre las partes.

### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO**

Los asientos del registro deben formar una serie eslabonada. De manera que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito. De este principio resulta la posibilidad de inscribir los actos que provengan del titular inscrito, y por otra, la prohibición de registrar los que no emanen de él.

Este principio contribuye a lograr la coincidencia del mundo registral con el mundo real.

Exige una relación de orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del derecho inscrito, de tal manera que resulte perfectamente concatenada la constitución o transmisión de derechos.

### **PRINCIPIOS DE ROGACION O INSTANCIA**

El registrador no puede registrar oficiosamente los actos jurídicos que por su naturaleza vayan a producir cambio en los asientos del registro, aunque los conozca, sino que se requiere instancia de persona legitimada para que la anotación se produzca.

Tienen facultad a instar tanto la parte cuyo derecho perjudique la inscripción, como la parte a cuyo favor haya de practicarse la misma.

### **PRINCIPIO DE PRIORIDAD O DE RANGO**

Es preferible el acto susceptible de registro que en primer término ingrese a éste, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente.

### **PRINCIPIO DE LEGALIDAD**

Unicamente puede autorizar se la inscripción respecto de títulos que hayan sido otorgados con los requisitos que exigen las leyes para su validez.

La garantía de efectividad de este principio es la calificación registral, es decir, la facultad-deber que tiene el registrador de hacer el previo análisis valorativo del título cuya inscripción se solicita, y rechazar los títulos que sean defectuosos.

### **PRINCIPIO DE LEGITIMACION**

Consiste en la presunción de veracidad que gozan los asientos registrales mientras no se demuestre la inexactitud entre el registro y la realidad jurídica extraregistroal.

Parte de la presunción de la buena fe en el obrar de las autoridades.

### **PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL**

Se presume siempre exacto el registro en beneficio del adquirente del derecho que contrató confiando en el contenido de los asientos registrales.

En relación con este principio se han aceptado tres sistemas distintos:

- El de publicidad negativa, en el que la nulidad, rescisión, inexistencia y cualquier causa de ineficacia de un acto registrado afecta a los terceros aún de buena fe.

Este sistema persigue que prevalezca la verdad material sobre la formal del registro.

- El de publicidad formal, de acuerdo al cual, los derechos constituidos sobre inmuebles radican directamente de la fuerza formal de la inscripción, rompiendo toda relación de causalidad con los actos jurídicos que les dieron origen, de tal manera que todo adquirente registral se vuelve titular definitivo del derecho inscrito, aunque su adquisición se base en un título nulo.

- El de publicidad material (seguido por nuestro Derecho), que atiende tanto a la realidad jurídica material como a la formal o aparente del registro. La ineficacia del acto que origina la inscripción produce la cancelación y, por ende, la privación total de efectos de ésta, pero habiendo terceros de buena fe con derechos inscritos adquiridos en base a las constancias del registro, la invalidez o ineficacia de los actos que

posteriormente se declare no les afecta, de tal manera que para dichos terceros las inscripciones que se originaron en los actos nulos o ineficaces, tiene plena eficacia y validez.

### **3.5. SISTEMAS REGISTRALES**

En cualquier país se preve la publicidad registral a través del registro público de la propiedad.

Sin embargo, cada uno de ellos han creado su propio sistema. Existen relaciones e influencias de unos y otros países en la creación del sistema registral, pero el resultado concreto ofrece siempre peculiaridades propias.

Ello se debe a que el sistema registral está íntimamente enlazado con la realidad social inmobiliaria del país respectivo, en el que ha alcanzado arraigo y consolidación.

La clasificación de los sistemas registrales puede hacerse atendiendo a varios criterios, como son:

### *A) Por los efectos de la inscripción*

- Sistemas de inscripción constitutiva: son aquéllos en los que la inscripción se requiere como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho.

- Sistemas de inoponibilidad respecto a terceros: la inscripción no es constitutiva entre las partes, ni determina la adquisición del derecho, pero la falta de ella hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero.

Dentro de este criterio se admite otra distinción:

- Sistemas de presunción de exactitud. En ellos, el asiento registral se presume exacto en virtud de los principios de legitimación registral y fe pública registral.

- Sistemas en que no se regula la presunción de exactitud.

### *B) Por la forma de organización*

- Sistemas de folio real: el registro se organiza tomando como base fundamental la finca, abriéndose un historial a cada una de ellas, en el que consten separadamente los diferentes actos y derechos constituidos sobre cada finca conforme al principio de especialidad.

- Sistemas de base personal: se trata de un archivo de documentos complementados por unas fichas, tomando como fundamento al titular.

*C) Por la forma de extensión de asientos*

- Sistemas de transcripción: en ellos se copia o transcribe íntegramente el documento.

- Sistemas de inscripción: en ellos los asientos se hacen a base de extractar y a veces transcribir algunos aspectos del título, pero no la totalidad de éste.

- Sistemas de encasillado: los asientos se extienden en los libros de acuerdo a las casillas establecidas con anterioridad, en las que está indicado el derecho correspondiente.

*D) Por su relación con la causa del acto jurídico*

- Sistemas abstractos: se desconectan totalmente de la causa y del negocio obligacional que dio a la inscripción.

- Sistemas causales: la inscripción tiene una base causal, que es proporcionada por el acto jurídico.

Independientemente de estas clasificaciones, existen tres sistemas que se considera que han influido en la mayoría de las

legislaciones actuales y son: el sistema germánico, el sistema francés y el sistema australiano.<sup>11</sup>

### **SISTEMA GERMANICO**

El registro inmobiliario está a cargo de los tribunales judiciales. La propiedad inmueble tiene un carácter público que obliga la intervención del Estado.

Para tener el derecho real de la propiedad sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales judiciales, a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante sobre la validez de la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla. Esta decisión judicial sólo examina la validez del mero acuerdo transmisivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa precedente. Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa.

---

<sup>11</sup> Sánchez Medal, Ramón "De los Contratos Civiles" 9na. ed., Ed. Porrúa México, 1978 Pp. 534.

La función calificadora del registro se limita a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto.

Sólo después de esa resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independientemente de aquéllos, y hasta que se practica la misma inscripción se trasmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo.

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

## **SISTEMA FRANCES**

El registro público de la propiedad es una oficina administrativa, y no existe una distinción entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al Derecho Privado.

La propiedad y demás derechos reales se adquieren por el sólo consentimiento entre las partes, es decir, por un acuerdo extraregistro, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo 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 como respecto a los terceros de buena fe.

La inscripción no produce un efecto positivo, sino sólo un efecto negativo, consistente en hacer el acto pueda perjudicar a los terceros.

Las inscripciones se llevan a cabo en libros y por orden cronológico. Los asientos se agrupan en un índice por nombres de personas. No se lleva a cabo una calificación previa a la inscripción y ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título.

Los asientos son copias literales de los documentos firmados por los interesados, careciendo de valor sustantivo propio, puesto que dependen del valor que tengan tales documentos y los actos traslativos consignados en éstos.

### **SISTEMA AUSTRALIANO.**

Creado por Sir Robert Torrens, en primer lugar, se práctica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del registro sobre el título presentado, en torno a estos dos problemas: identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación, para la cual se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones en un plazo variable sean tramitadas en la vía judicial. Si no hay tales reclamaciones o la resolución judicial que les recaer es adversa se hace la inscripción, que es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de los gravámenes y demás derechos reales como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un

ejemplar se encuaderne en el registro y el otro se entregue al titular del derecho.

El registro es potestativo, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro.

Cuando se cambia 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 bien inmueble.

El registro se lleva a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto.

#### **4. DERECHO REGISTRAL**

Una vez examinados los fundamentos de la materia registral, consideramos oportuno explicar la rama del Derecho que los comprende y estudia.

#### 4.1. DENOMINACIONES

Los nombres que ha recibido esta rama jurídica han sido múltiples.

La primera denominación que se le dio fue la de Derecho Inmobiliario, como conjunto de normas a las que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.<sup>12</sup>

Posteriormente surgió la corriente que comenzó a hablar de un derecho Hipotecario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.<sup>13</sup>

Subsecuentemente se decidió por la denominación de Derecho Inmobiliario Registral, circunscribiéndose el campo de la disciplina.

El proceso de transformación culminó con el término de Derecho Registral, en razón de las limitaciones de los anteriores nombres, puesto

---

<sup>12</sup> Curbelo Díaz, Nelson "Derecho Registral: Notas para una Introducción", "Revista de la Asociación de Escribanos de Montevideo" Pp. 723 tomo 61, núms. 11-12, (noviembre- diciembre) 1975

<sup>13</sup> Idem

que no podían comprender derechos sobre bienes muebles u otros derechos personales, o parecían aludir sólo a ciertos derechos reales (hipotecas).

#### **4.2. CONCEPTO**

El Derecho Registral es el sistema jurídico que regula la publicidad de la titularidad de los derechos subjetivos (o de los actos jurídicos de los cuales resultan) y de sus modificaciones, relativos a bienes y derechos aptos para ser publicados, asegura el conocimiento y oponibilidad erga omnes y protege a los terceros interesados mediante un régimen de garantías registrales.<sup>14</sup>

#### **4.3. OBJETO**

El Derecho Registral tiene por objeto la publicidad registral realizada por medio del registro público de la propiedad, siguiendo un procedimiento registral específico.

---

<sup>14</sup> Ibid., Pp. 726

#### **4.4. NATURALEZA JURIDICA**

En esta disciplina intervienen normas de muy variada naturaleza: civil, comercial, procesal, administrativa y registral en estricto sentido, por lo que es difícil encontrar una respuesta única respecto a su naturaleza.

Sin embargo, consideramos que se trata de una rama del Derecho Público por los intereses que se protegen, por el organismo público que lleva a cabo y por las condiciones imperativas de las normas que comprende.

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES HISTORICOS

La evolución del ser humano, y conjuntamente con ella, el desarrollo del concepto de propiedad han ocasionado la necesidad de otorgar seguridad a sus relaciones por medio del instrumento más idóneo creado por el hombre: el Derecho.

Ha sido en el ámbito jurídico en el que se ha forjado la institución del registro público de la propiedad con el propósito de dar garantía al derecho de propiedad. Por lo tanto, puesto que el derecho de propiedad surgió poco tiempo después de la aparición del hombre, desde ese momento nació también la necesidad de protegerlo.

El registro público de la propiedad no es pues una figura contemporánea, sino que cuenta con antecedentes históricos remotos.

La existencia de publicidad registral requiere varias condiciones que no se daban en pueblos muy primitivos. Primeramente, es indispensable un instrumento técnico basado en la escritura y en los libros, por lo que si éstos no existían no es posible pensar en un registro público. Por otra parte, se necesita la existencia de propiedad inmobiliaria y derechos relativos a la misma, ya que constituyen el objeto directo de la publicidad, por lo que en

los pueblos tan antiguos en los que no hubiera propiedad individual o si ésta no era suceptible de transmisión tampoco cabe hablar de publicidad registral.<sup>15</sup>

No obstante lo anterior, encontramos civilizaciones muy antiguas en las que es factible encontrar huellas de la existencia de una organización registral.

## 1. DERECHO MESOPOTAMICO

La transmisión de inmuebles estaba sujeta a ciertas condiciones de publicidad aunque no consistió nunca en ningún acto de registro oficial, puesto que los documentos de transmisión se han encontrado en casos particulares, donde se guardaban en vasijas.

Como forma de publicidad de los inmuebles existía en Babilonia la "piedra miliar" denominada "kudurru" que contenía el testimonio de la transmisión a particulares de determinados inmuebles propiedad colectiva de ciertos grupos de parientes. Posiblemente, esto se extendió después a todo género de transmisiones.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> García García, José Manuel, op. cit., Pp. 139

<sup>16</sup> Ibid., Pp. 140

## 2. DERECHO GRIEGO

El documento griego, extendido ante testigos y sellado por éstos y las partes, se conservaba en poder de éstas, pero paulatinamente prevaleció la costumbre de depósito en el archivo público que existía en todas las ciudades griegas.

Este depósito podía llegar a ser una verdadera obligación jurídica cuando lo estipularan los contratantes o cuando el documento contuviera una transmisión de dominio.

A tal efecto, en algunas ciudades griegas consta que existieron registros para la propiedad y las hipotecas, en ellos se transcribían las transmisiones.

Con el depósito de los documentos en los archivos públicos se abrió la posibilidad de que fueran redactados directamente ante los funcionarios del archivo, de tal manera que se estableciera una correspondencia entre la custodia y la autenticidad pública.

Ordinariamente lo que se depositaba en el archivo no era el documento original sino una copia simple de éste. Pero también podía redactarse el documento en doble ejemplar, depositando uno de ellos en el archivo. Parece que los funcionarios del archivo ejercían una especie de

derecho de examen antes de admitir un documento para su custodia, y lo rechazaban si no era regular en la forma o había sido simulado mediante dolo o fraude (antecedente de la calificación registral).

En Rodas, ninguna transmisión de la propiedad territorial era válida mientras no se inscribiese en los registros públicos de la ciudad. En efeso las enajenaciones y las particiones inmobiliarias se hacían públicas por medio de un cuadro expuesto en el templo de Diana, debiendo cuidar los pontífices de que el archivero tuviera una copia de este anuncio, para comunicarlo a toda persona interesada que lo demandase.

En Atenas no existían registros, pero sí otra forma de publicidad muy incipiente referida a hipotecas.

Se trata de los llamados "oroi" o mojones colocados en las fincas anunciando la existencia de hipotecas sobre las mismas.

Los mojones hipotecarios áticos quizá históricamente fueron la primera manifestación publicitaria de gravámenes jurídicos de la tierra.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Ibid., Pp. 140-144

### 3. DERECHO EGIPCIO

Los hallazgos de numerosos papiros han permitido dar a conocer la existencia de registros bastante evolucionados.

A partir del siglo III a. C., en la época ptolemaica, se organizan registros por influencia griega, que se denominan "Katagrafe". Esta denominación no sólo significaba el registro, sino también el certificado más extractado de lo que resultaba del archivo y que expedía el encargado de dicho registro.

Se ha dicho que estos registros tenían una doble finalidad: fiscal o impositiva, de recaudación de impuestos y además, una finalidad de publicidad inmobiliaria.

Implicaban un control sobre la legitimación para disponer de las fincas, pues para otorgar cualquier documento, el notario debía exigir el certificado del registro, sin el cual no podía disponer de las fincas.

Hacia el año 55 d. C., durante la época de la dominación romana, se implantan los llamados "Registros de Adquisiciones", que venían a ser equivalentes a los registros de la propiedad.

El registro está al frente de los "Bibliografilakes" que expedían certificados denominados "epistalma", sin los cuales no se podía otorgar el documento de disposición de las fincas.

En el año 89 d. C. se dictó un edicto para recordar la obligación de inscribir las fincas, con objeto de impedir la enajenaciones realizadas por el no propietario.

En estos registros se hacían las inscripciones a petición de los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, incluso se han encontrado papiros con anotaciones preventivas.

El archivo era llevado por orden alfabético de propietarios, reuniendo alrededor de cada propietario todos sus bienes.<sup>18</sup>

Estos registros tan importantes de la época egipcia, organizados por los romanos, cuando en su propio país no contaban con la institución del registro, desaparecieron en el siglo IV d. C., en la época de Diocleciano, cuando la transmisión se efectúa solamente de modo consensual.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Núñez Escalante, Genaro "Registro Público de la Propiedad" Tesis ELD, México 1946 Pp. 9

<sup>19</sup> García García, José Manuel op. cit., Pp. 146

#### 4. DERECHO ROMANO

Comúnmente se ha considerado que en el Derecho Romano se manifestaba el sistema de clandestinidad en el tráfico inmobiliario debido a que en Roma no estaba difundido el documento como ocurría en Grecia y en Egipto, además en el Derecho Romano existían fuertes sanciones civiles y penales para prevenir los problemas de doble venta o de venta de fincas gravadas.

Pese a este sistema de clandestinidad, existen evidencias que señalan importantes aspectos de la publicidad de las transmisiones en el Derecho Romano.

La *mancipatio* era un modo solemne de transmisión de la propiedad de las *res Mancipi* (fundos itálicos, esclavos, animales de tiro y carga, ciertas servidumbres).

La transmisión tenía lugar ante cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes, y ante otra persona llamada "*librepens*".

Se acompañaba del simbolismo de un trozo de tierra, teja o ladrillo y de un trozo de cobre, que se pesaban en la balanza que sostenía el *librepens*. El adquirente, que recibía la propiedad, pronunciaba una

fórmula sacramental antes de golpear uno de los platillos de la balanza con el trozo de cobre.

Se ha visto una manera de publicidad en la mancipatio y no simplemente una formalidad, por la existencia de los testigos y del librepens, como representantes de la colectividad, para dar fijeza y certeza a las transmisiones.

Los testigos grababan en su mente la transmisión y operaban a modo de registros vivientes.

Los testigos sirven para fijar, haciendo notoria, la conexión entre el objeto y el titular: imprimen en su mente la configuración precisa de la cosa que se adquiere en cuanto a su individualidad física y jurídica, es decir, en cuanto a los derechos reales que se creen en el acto de la enajenación a cargo de la propiedad transferida.

Otra forma de publicidad en el Derecho Romano es la *in iure cessio*, que sólo existió en los períodos primitivo y clásico. Se aplicaba tanto a las *res mancipi* como a las *res nec mancipi*. El modo de publicidad es diferente, pues no se trata de testigos sino de la intervención de la autoridad judicial como mecanismo de publicidad. Consiste en un proceso fingido en el que el comprador demanda al vendedor, que figura como "aparente"

demandado, reclamando el comprador la propiedad. El vendedor demandado se allana, confesando el derecho que asiste al demandante, y el juez declara la propiedad a favor del demandante comprador. Así, la publicidad de la *in iure cessio* deriva de la sanción formal que da al acto la intervención del magistrado.

La introducción de la *traditio* (entrega material de la cosa) como forma general de adquisición de la propiedad, ocasionó la desaparición de la *mancipatio* y la *in iure cessio* como medios publicitarios de adquisición.<sup>20</sup>

## 5. DERECHO GERMANICO

Es en este sistema jurídico donde se manifiesta específicamente la publicidad típica de las transmisiones como elemento fundamental en la fase adquisitiva del dominio y de los derechos reales, existiendo instituciones muy importantes que constituyen antecedentes directos de los modernos sistemas de publicidad registral.

Dichas instituciones son la *Gewere*, la *Auflassung* y la inscripción en los libros registrales.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pp. 149-151

La publicidad derivada de las mismas se desvanece en cierta medida durante el periodo de recepción del Derecho Romano con la admisión de la traditio, pero renace después, teniéndose muy en cuenta en la redacción del Código Alemán y en otros sistemas registrales.

La "Gewere" es la investidura solemne del acto de transmisión. Se descomponía en dos actos simultáneos: por un lado, la toma de posesión de la finca por parte del adquirente, que se hacía simbólicamente, recorriendo los linderos o recibiendo una vara o un guante de manos del transmitente; y por otra parte, la desposesión o abandono de la finca por parte del transmitente, que en algunos pueblos germánicos se realizaba saltando la tapia de la finca. Esta investidura se realizaba con plena publicidad ante testigos. En ciertos pueblos, esos testigos eran tres, seis o doce, según la extensión de la finca, y en el caso de la Ley Ripuaria (para los ripuarios) se integraban en el acto otros niños, a los que se daba bofetada y se les retorcia las orejas, para que guardasen siempre memoria de la transmisión y pudiesen testificar de la investidura en caso necesario.

La Gewere es antecedente directo de la publicidad registral por el carácter público que la misma tenía, no sólo por los varios actos simbólicos, sino por la presencia de testigos.

La Gewere producía importantes efectos:

- Defensivos: dada la íntima unión que existía entre la investidura y el derecho real, se consideraba el estado posesorio como situación jurídica y se prohibía la perturbación o el despojo, así como se autorizaba al investido para defenderse contra ellos y emplear en caso necesario la violencia. Sólo judicialmente podía ser combatida la investidura, pero el investido tenía importantes ventajas procesales.

- Ofensivos: el despojo de la posesión no sólo podía tomar por la fuerza la misma, sino que, teniendo la investidura, podía reclamar en trámites ejecutivos su restitución, por lo que no sólo tenía eficacia defensiva, sino ofensiva, si llevaba la iniciativa del investido.

- Traslativos: sin la investidura no se producía la transmisión de la propiedad.

En las primeras épocas, la investidura se realizaba de modo material tomando posesión de la finca (Gewere corporal), con el tiempo se admitió también la Gewere ideal (ejemplo: el heredero recibía la investidura de su causante con la muerte del mismo).

La Auflassung fue considerada primeramente como uno de los elementos del acto traslativo, y concretamente como uno de los elementos

de la investidura: el elemento de la desposesión o abandono de la finca por parte del transmitente. Después, al idealizarse la investidura, cambia el significado, pues era la declaración de voluntad del enajenante de que renunciaba o abandonaba el derecho. Más adelante, ya no se trataba de la declaración unilateral del enajenante, sino la doble declaración de transmitir y de adquirir.

La *Auflassung* aparece siempre junto a la *Gewere*, primero inmersa en ella y después como figura que sustituye a ésta, pero en todo caso íntimamente relacionada con el fenómeno de la publicidad inmobiliaria.

Un giro importante es cuando la *Auflassung* no se realiza en el mismo lugar donde se encuentra la finca, sino ante un tribunal, por las meras declaraciones de las partes y de la propia autoridad judicial.

Más importante es cuando se acostumbra a redactar la *Auflassung* en libros registrales. Es en este momento cuando nace propiamente el registro inmobiliario.

En el siglo VII existió la costumbre de redactar los negocios en libros registrales por parte de iglesias y monasterios, donde se han encontrado libros y documentos relativos a transmisiones inmobiliarias. En el siglo X son los señores feudales los que usan esa costumbre respecto a

sus propiedades. Cuando surge el antecedente del registro es en el momento en que el libro y sus asientos se redactan y conservan por un tribunal o por el consejo de la ciudad. Entonces se pasa de los libros meramente particulares a los libros oficiales, a los registros públicos.

Estos libros recogen los derechos por orden cronológico. Hasta el año 1484 aparece un libro en Munich que sigue el sistema moderno de folio real del registro por fincas y no por simple orden cronológico de actos.

Esta institución de los libros registrales comienza siendo un medio de prueba entre las partes, pero después sirve para transmitir la propiedad, constituir hipotecas y, por último, se presenta como una parte esencial del acto de enajenación.

Con la recepción del Derecho Romano en Alemania, se dio lugar a la intromisión del sistema de clandestinidad en determinadas regiones.

Esta recepción fue parcial, dando lugar a una pluralidad de sistemas registrales en Alemania.

La superación del sistema romano y la formulación de los principios registrales germánicos en Alemania se produce a partir de la unificación alemana de 1870 con la primera Ley Hipotecaria de aplicación general en todo el territorio alemán, que se basaba en el principio de

inscripción registral como modo de adquirir el dominio, siendo sus bases recogidas en el Código Civil Alemán de 1896 y en la Ordenanza Inmobiliaria que lo completa en 1897.<sup>21</sup>

## 6. DERECHO FRANCES

En las regiones del norte de Francia, a diferencia de lo sucedido en el sur, la recepción del Derecho Romano encontró fuerte resistencia, pues en ellas se mantiene vivo el Derecho consuetudinario de base germánica. Ahí, encontramos figuras interesantes a efectos de la publicidad registral.

El "nantissement" era una institución de antecedentes germánicos que se aplicó en el norte francés, además de en Bélgica, Holanda y Luxemburgo.

Se trata de una investidura que comprendía dos actos simultáneos y correlativos: a) el despojo o desposesión, por el cual el enajenante renunciaba al derecho; b) la investidura a favor del adquirente.

Se realizaba no sólo simbólicamente, mediante la entrega de un bastón, sino además, ante un consejo u oficina, cuya composición variaba

<sup>21</sup> Ibid., Pp. 155-157

según la clase de propiedad y según las regiones. En 1626, se ordenó que los actos verbales de enajenación se registrasen en la cancillería de la provincia en el plazo de un mes, bajo pena de nulidad.

Los bienes objeto de nantissement eran sólo los inmuebles. En 1789 la formalidad del nantissement queda sustituida por la transcripción del acto en el registro público.<sup>22</sup>

El Código de Napoleón de 1804 no tiene un apartado especial sobre el registro público de la propiedad, pero lo trata en diversas disposiciones.

En 1855 se redacta la Ley Hipotecaria, que tuvo las siguientes características:

- Continuó con el folio personal, por lo que subsistieron las hipotecas generales. Por no ser registro basado en la inscripción de las fincas, los principios de tracto sucesivo y legalidad se entorpecieron.

- Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte.

---

<sup>22</sup> Ibid., Pp. 160

- El registro público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias.<sup>23</sup>

## 7. DERECHO ESPAÑOL

Al extender el Imperio Romano sus dominios, España entró a formar parte de él, por tanto la influencia romana fue preponderante y su derecho penetró igual que su dominio, desembocando en una ausencia de publicidad.

En la Edad Media la península se encuentra con otra nueva influencia: la germánica, la cual ocasionó la atenuación significativa de la situación anterior.

Van a ser los fueros municipales lo que instauren el sistema de publicidad inmobiliaria.

El fuero de Alcalá señalaba que se hicieran constar por escrito los contratos de venta de heredades y haciendas y que fueran robrados, es decir, confirmada la transmisión por los testigos.

El Fuero de Sepúlveda establecía la robración ante el consejo y en días determinados.

<sup>23</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo "Derecho Registral" Ed. Porrúa, México 1990 Pp. 22.

Otro sistema extendido fue el de la "insinuatio", sobretudo en Aragón, Cataluña y Valencia, que contenía no sólo una publicidad testifical sino mediante libros.

A comienzos del siglo XV, el rey Juan II por una Real Pragmática, ordena sancionar con pena de nulidad todas aquéllas prebendas o mercedes inmobiliarias obtenidas si no se presentaban ante los contadores mayores a fin de ser tomada su razón en sus libros. ..

Como los abusos y fraudes que la clandestinidad comportaba se estaban propagando, surge en 1539 la pragmática de Don Carlos y Doña Juana que ordenaba que en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción hubiera una persona que llevase un libro en el que se registrasen los contratos de censos, tributos, imposiciones e hipotecas, y no registrándose en los seis días no harían fe, ni obligarían a ningún tercero poseedor, la pragmática careció de efectividad.

Felipe V, por Real Pragmática de 1713, intenta poner en vigor estos registros de censos y tributos, pero también fracasó.

Bajo el reinado de Carlos III, el Consejo de Castilla insta la aplicación de la Real Pragmática de 1539 y, si era precisa, su modificación.

Viendo que la misma era insuficiente, Pedro Rodríguez, conde de Campomanes y José Moñino, conde de Floridablanca, fueron designados por el antedicho Consejo redactores de una Instrucción sobre Organización de los Registros. El 31 de enero de 1768 se promulga la Real Pragmática por la que se crean los oficios de hipotecas, pasando luego a llamarse Contadurías de Hipotecas.

La disposición, que tuvo la fuerza de ley, se aplicó a todo el territorio español, salvo en Navarra.

Los actos sujetos a registración eran: las imposiciones, enajenaciones o redenciones de censos o tributos; las ventas de bienes raíces gravados; las fundaciones de mayorazgos y obras pías; los actos en que se pactaban hipotecas expresas; la libración y redención de hipotecas y demás gravámenes reales.

Las Contadurías se establecían en todas las cabezas de jurisdicción, estando a cargo de los Escribanos de Ayuntamiento, los cuales tenían obligación de prestar fianza, estaban sujetos a responsabilidad y percibían remuneración por arancel.

Los libros se foliaban y numeraban con similitud a los protocolos notariales siendo competente la contaduría del municipio en que estuviese la

finca. En los mismos se anotaban la fecha del documento, circunstancias de los otorgantes, naturaleza del acto y descripción de los bienes que quedaban gravados.

Las Contadurías eran públicas, pudiendo expedirse las oportunas certificaciones. Sus efectos eran simplemente negativos: los actos registrales que no estuviesen registrados carecían de valor ante los tribunales.<sup>24</sup>

En 1843, una Comisión de Códigos elabora un proyecto para el futuro Código Civil, en el que se proclama un sistema de inscripción.

Esta Comisión fue sustituida por otra, de la que formaron parte Bravo Murillo, García Goyena y Sánchez Puy, quienes finalizan el anteproyecto de 1848, que va a cuajar en el proyecto de 8 de mayo de 1851 que señala:

<sup>24</sup> Oliva Rodríguez, Manuel C (Perfil del Notariado y de la Institución del Registro de la Propiedad en Madrid) Su Influencia en América", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Vol. 68, núm. 609 (marzo-abril 1992) pp. 706-711.

"Para que produzcan efectos en cuanto a terceros los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de los bienes raíces en el Registro Público".<sup>25</sup>

Fracasa el proyecto de Código Civil de 1851, pero la reforma hipotecaria se consideraba urgentísima e inaplazable, por lo que se acudió al método de crear una ley hipotecaria hasta que pudiera integrarse en el futuro Código Civil.

El Real Decreto de 8 de agosto de 1855 fundamentaba la urgencia de la reforma: "pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que la de las leyes hipotecarias. Las actuales se hallan condenadas... porque ni garantizan suficientemente la propiedad... ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza... ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan capitales..."<sup>26</sup>

La reina Doña Isabel II sanciona el 8 de febrero de 1861 la Ley Hipotecaria. Esta ley consta de 416 artículos distribuidos de la siguiente manera:

<sup>25</sup> Ibid., Pp. 711

<sup>26</sup> Idem

- título I.- "De los Títulos sujetos a Inscripción";
- título II.- "De la Forma y Efectos de la Inscripción";
- título III - "De las Anotaciones Preventivas";
- título IV.- "De la Extinción de las Inscripciones y Anotaciones Preventivas";
- título V.- "De las Hipotecas";
- título VI.- "Del Modo de Llevar los Registros";
- título VII.- "De la Rectificación de los Asientos del Registro";
- título VIII.- "De la Dirección e Inspección de los Registros";
- título IX.- "De la Publicidad de los Registros";
- título X.- "Del Nombramiento, Cualidades y Deberes de los Registradores";
- título XI.- "De la Responsabilidad de los Registradores";
- título XII.- "De los Honorarios de los Registradores";
- título XIII.- "De la liberación de las Hipotecas Legales y otros Gravámenes Existentes";
- título XIV.- "De la Inscripción de las Obligaciones Contraídas y No Inscritas Antes de la Publicación de la Presente Ley";

**título XV.- "De los Libros de Registro Anteriores a Esta Ley y su  
Relación con los Nuevos".**

Esta Ley Hipotecaria instauró un sistema de publicidad registral basado en las legislaciones germánica y australiana, aunque adaptándose a las características y condiciones nacionales. Fue sustituida por la Ley Hipotecaria de 1946. El influjo de estas leyes llega hasta los registros actuales no sólo en España sino también en América Latina.

### **CAPITULO III**

#### **FUENTES JURIDICAS**

El análisis que pretendemos realizar en este trabajo, toma como parámetros los Regiamentos del Estado de México y del Distrito Federal, los que a su vez tienen como base fundamental las normas en materia registral que establecen los respectivos Códigos Civiles de las entidades federativas.

Por lo tanto, nos dedicaremos, en este capítulo, al estudio de los antecedentes y generalidades de estas fuentes jurídicas que utilizaremos para el ulterior desarrollo de nuestro tema.

#### **1. ANTECEDENTES**

Con la conquista de la Nueva España, el Derecho Español se introdujo también en el territorio. Primero se aplicaron las leyes de Castilla como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que fueron, en cierta medida, sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos Acordados de la Real audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

Los antecedentes de registro público en México derivados del antiguo Derecho Español son la Ley 6, Título 16, libro 10 de las Siete partidas; la Cédula de 10 de marzo de 1868, la cédula de 9 de mayo de 1778, la Pragmática de 16 de abril de 1783, la Cédula de 25 enero de 1789, la Circular de 22 de enero de 1816 y el Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.<sup>27</sup>

Una de las principales disposiciones que reguló al oficio de Hipotecas, siguiendo la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda" dictada en España el 31 de enero de 1768, es la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España", aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784, y en la que se preveía el registro de escrituras de hipotecas, censos y gravámenes de bienes raíces por medio de libros.<sup>28</sup>

Si no se registraban en los plazos señalados las escrituras o instrumentos públicos en que constaban las hipotecas, no harían fe en juicio ni fuera de él para el efecto de perseguir las hipotecas, ni para que se

<sup>27</sup> Sánchez Colín Guillermo, op. cit., Pp. 21.

<sup>28</sup> Pérez Fernández del Castillo Bernardo, op. cit., Pp. 23

entendieran gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se hubiera omitido.

La toma de razón y registro se consideraba una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto viciaba la sustanciación del acto en cuanto a la persecución de las hipotecas, que de lo contrario no se entendían constituidas.

Posteriormente, por Bando de 16 de julio de 1789 se publicó una Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas, que completaba las disposiciones anteriores.

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc., dados durante la Colonia, continuaron aplicándose una vez lograda la independencia, pero poco tiempo después se empezaron a dictar leyes para la nueva República.

El 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de Hipotecas fueron expedidos. Estos ordenamientos se refieren a la venta del oficio de hipotecas a particulares. Igualmente, para estos efectos se dictó una ley de 29 de septiembre de 1853.

Posteriormente, el primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas fue el proyecto de Código Civil de Zacatecas de

1828. Aunque no fue aprobado, se estableció ahí, en 1832, un Registro General de Hipotecas, el cual fue extinguido el 24 de noviembre de 1843.

### **1.1. DISPOSICIONES REGISTRALES EN EL DISTRITO FEDERAL**

El 8 de diciembre de 1870 se aprobó el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, cuyo título XXIII regulaba la institución del registro público.

Proporcionaba las bases legales para el establecimiento del oficio denominado registro público en toda población en que hubiera tribunal de primera instancia.

Este código se refería al registro de hipotecas, e indicaba que la hipoteca sólo produciría efectos a partir del momento en que fuera registrada.

Instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.

El registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

Era obligación del titular de la función permitir consultar los registros a cualquier persona, y expedir las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de fincas.

El 28 de febrero de 1871 el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Registro.

Constaba de 86 artículos repartidos en cinco títulos que se referían a las oficinas de la institución, sus empleados y los libros que en ellas debían llevarse, los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de la inscripción, la rectificación de los actos del registro y su carácter de publicidad.

El 31 de marzo de 1884 se expidió un nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, que seguía casi textualmente al Código Civil de 1870, quedando vigente el reglamento de 28 de febrero de 1871.

Dicho código establecía también que habría oficinas del registro público de la propiedad en todos los lugares en donde hubiera juzgados de primera instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

I. Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.

II. Registro de hipotecas

III. Registro de arrendamientos

IV. Registro de sentencias

Era competente para realizar el registro el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se tratara, pero si los bienes estaban situados en diversas demarcaciones, el registro debía hacerse en todas ellas.

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

Eran registrables el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres, las canteras, los criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales.

El 3 de abril de 1917 se dictó un decreto por el que reformaron diversos artículos del Código Civil relativos al registro público, estableciéndose que la hipoteca sólo produciría efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el registro público.

El 8 de agosto de 1921 se expide el Reglamento del Registro Público de la propiedad que sustituye al anterior de 1871.

En este año se lleva a cabo la centralización del registro público en el Distrito Federal, concretándose los órganos jurisdiccionales encargados del registro a sus funciones características.

En 1928 se promulga el actual Código Civil para el Distrito Federal que entra en vigor el 1º de octubre de 1932. El registro público de la propiedad se regula en el Libro cuarto, tercera parte.

El 21 de junio de 1940 se dicta un nuevo reglamento que estableció como personal del registro público a un director, registradores, jefe de sección administrativa, controladores y oficiales.

El 3 de enero de 1979 se abroga todo el título referente al Registro Público de la propiedad del Código Civil de 1928. Las reformas señalaron la utilización del folio real en sustitución del antiguo sistemas de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal manera que en un solo documento se pudiera conocer la situación de la finca, quién es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes

muebles y las personas morales. Se estableció además el procedimiento de inmatriculación administrativa.

En 1979 entró en vigor un nuevo Reglamento del Registro Público de la propiedad, el cual fue abrogado por el de 6 de mayo de 1980, que siguiendo las reformas del Código Civil cambia la organización del registro.

El 6 de agosto de 1988 se expidió el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, integrado por 118 artículos dentro de tres títulos que contienen las disposiciones generales, el sistema registral y el procedimiento registral.

## 1.2. DISPOSICIONES REGISTRALES EN EL ESTADO DE MEXICO

En el Estado de México, el registro público de la propiedad fue instituido por los Códigos Civiles de 1870 y 1884 para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, ya que en esa entidad fueron puestos en vigor, de igual forma que los reglamentos del 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 21 de junio de 1940.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Sánchez Colín Guillermo, op. cit., Pp. 51

El 7 de abril de 1956 se aprobó por el congreso local el primer Código Civil para el Estado de México, en cuyo título II en su tercera parte regula la institución del registro público en cinco capítulos que tratan lo siguiente:

- La organización de la oficina
- Los documentos registrables
- Los títulos inscribibles y anotables en el registro de la propiedad inmueble.
- El registro de operaciones sobre muebles
- El registro de personas morales

El 21 de mayo de ese mismo año se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1874, en que se expidió un nuevo reglamento, el cual fue abrogado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad promulgado el 12 de agosto de 1980, que consta de 163 artículos y está dividido en cinco libros que tratan sobre el objetivo, la estructura y el funcionamiento del registro; las actas registrables; las secciones y libros del registro; los procedimientos administrativos y la publicidad.

En los próximos capítulos serán estudiados en detalle los dispositivos vigentes en materia registral tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México.

## 2. SISTEMA QUE HAN INFLUIDO EN EL DERECHOS REGISTRAL MEXICANO

La regulación del registro público de la propiedad en México ha sido influenciada principalmente por el sistema francés, ya que reconoce los derechos reales creados entre las partes contratantes originales fuera del registro. De tal modo, la propiedad inmueble puede ser enajenada, transferida o hipotecada sin necesidad de registro.

Por otro lado, también sigue al sistema alemán, al proteger los derechos de los terceros cuando la fragilidad en sus títulos no aparezcan claramente en el registro.<sup>30</sup>

Como podemos observar, el sistema registral mexicano al igual que su antecedente más inmediato, el español, es un sistema ecléctico en cuanto a derechos y obligaciones.

<sup>30</sup> Kozochyk Boris, "El Registro de la Propiedad en México: Una Evaluación Crítica", Revista de la Facultad de Derecho, UNAM tomo XXIV, núms. 93-94 México 1974 Pp. 142.

En otro sentido, también el sistema australiano ha ejercido influencia en la materia registral mexicana, principalmente en los relativo a la inmatriculación.

**CAPITULO IV**  
**SIMILITUDES Y DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE**  
**LOS**  
**REGLAMENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA**  
**PROPIEDAD DEL**  
**DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO**

**1. SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES ESTABLECIDOS**  
**EN LOS CODIGOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO**  
**DE MEXICO**

Antes de realizar el análisis comparativo específico que nos permita determinar las diferencias y semejanzas existentes entre los Reglamentos del Registro Público del Distrito Federal y del Estado de México, expondremos el sistema y los principios establecidos en las disposiciones legislativas registrales que se encuentran en los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México.

Estas disposiciones son esencialmente similares, se localizan en el Libro IV dedicado a las obligaciones, en la tercera parte, título segundo. En ambos Códigos las normas registrales se agrupan en cinco capítulos dedicados a la organización, documentos registrables, registro de propiedad inmueble, registro de operaciones sobre muebles y registro de personas morales.

El sistema registral seguido por ambos cuerpos normativos, en cuanto a los efectos de la inscripción, es el de la inoponibilidad con respecto a terceros. Así lo manifiesta el Código Civil del Distrito Federal en el artículo 3007 y el Código Civil del Estado de México en el artículo 2859.

A diferencia del sistema de inscripción constitutiva, el registro no se requiere como elemento determinante para la constitución del derecho, pero su falta hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero.

Por otra parte, ambos códigos prevén un sistema de presunción de exactitud como lo señalan los artículos 3010 del Código Civil del Distrito Federal y el artículo 2862 del Código Civil del Estado de México.

Ahora bien, en cuanto a los principios registrales se refiere, al cuadro siguiente indica los artículos de cada código en que están plasmados:

<b>Código Civil del Distrito Federal</b>	<b>Código Civil del Estado de México</b>
<b>Principio de inscripción:</b> arts. 3007, 3008	<b>Principio de inscripción</b> art. 2859
<b>Principio de especialidad:</b> arts. 3052 fracc. I, inc. b, 3070 fraccs. I, II, 3072.	<b>Principio de Especialidad</b> arts. 2905 fracc. IV, 2906 fraccs, I II, 2915, 2917

**Principio de consentimiento Principio de consentimiento**

arts. 3010, 3030, 3033, arts. 2862, 2881,  
3041, 3045, 3049, 3052 2900, 2903  
fracc. IV.

**Principio de tracto sucesivo Principio de tracto sucesivo**

arts. 3019, 3020 arts. 2870, 2871

**Principio de rogación Principio de rogación**

art. 3018 art. 2869

**Principio de prioridad Principio de prioridad**

arts. 3013, 3015 arts. 2864, 2866

**Principio de legalidad Principio de legalidad**

art. 3021 art. 2872

**Principio de legitimación Principio de legitimación**

art. 3010 art. 2862

**Principio de fe pública Principio de fe pública**

**registral** **registral**  
art. 3009 arts. 2860, 2861

## **2. REGLAMENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO**

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la federación el 5 de agosto de 1988 se encuentra dividido de la siguiente forma:

### **TITULO PRIMERO** Disposiciones generales

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II Del área jurídica

Capítulo III De los registradores

### **TITULO SEGUNDO** Del sistema registral

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II De la solicitud de entrada y trámite

Capítulo III De los folios

Capítulo IV De los índices

### **TITULO TERCERO** Del procedimiento registral

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II Del registro inmobiliario

Capítulo III Del registro mobiliario

Capítulo IV Del registro de las personas morales

Capítulo V De la rectificación, reposición y  
cancelación de los asientos

Capítulo VI De la publicidad, notificaciones y de  
los términos

Capítulo VII De la inmatriculación

Capítulo VIII Del recurso de inconformidad

Por su parte, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad  
del Estado de México de 12 de agosto de 1980, se organiza así:

## **LIBRO I**

Objetivo, estructura y funciones.

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II Estructura y funcionamiento

Capítulo III De la Dirección General

Capítulo IV De la Coordinación de registradores

Capítulo V Del Departamento de Asistencia  
Técnica

Capítulo VI Del Departamento de Regularización  
de Bienes Inmuebles

Capítulo VII Del Archivo General de Notarías

Capítulo VIII De la Unidad de Apoyo  
administrativo

Capítulo IX De las Oficinas Registrales

Capítulo X De los servidores públicos

adscritos a las oficinas registrales

## LIBRO II

Actos registrables

- Capítulo I Del procedimiento registral.
- Capítulo II De las anotaciones y de la rectificación y extinción de los asientos.
- Capítulo III De la cancelación de las inscripciones y anotaciones.
- Capítulo IV De los medios de impugnación.

## LIBRO III

De las secciones y Libros del Registro

- Capítulo I Generalidades.
- Capítulo II De la sección primera.
- Capítulo III De la sección segunda del registro de bienes muebles.
- Capítulo IV De la sección tercera del registro de personas morales.
- Capítulo V De la sección cuarta de planeación del desarrollo urbano.

**LIBRO IV**

De los procedimientos administrativos

- Capítulo I Del procedimiento administrativo de inmatriculación.
- Capítulo II Del procedimiento administrativo para la constitución del patrimonio familiar

**LIBRO V**

Capítulo único de la publicidad

### **3. SIMILITUDES EXISTENTES ENTRE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MÉXICO**

En primer término, tanto el Reglamento del registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como el del Estado de México prescriben que el archivo será público, lo cual implica que todo interesado tenga derecho a la consulta de los libros o folios, para cuyos efectos, deberá formular solicitud ante el jefe de sección correspondiente.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México cuenta, inclusive, con un capítulo entero dedicado específicamente a esta característica: la publicidad del registro (arts. 149-163), mientras que el

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal la regula en sus artículos 88 a 98.

El artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, así como el del mismo numeral en su homólogo del Estado de México, señalan que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual se proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

Ahora bien, los actos inscribibles se encuentran señalados en los artículos 3042, 3043, 3069 y 3071 del Código Civil del distrito federal, y en los artículos 2893, 2894, 2914 y 2916 del Código Civil del Estado de México.

En esencia, ambas legislaciones son coincidentes al respecto. Tanto los códigos y los correspondientes reglamentos de estas entidades prevén el registro de bienes inmueble, operaciones sobre bienes muebles y personas morales.

En relación a esto mismo observamos que las disposiciones registrales concuerdan al establecer la posibilidad de llevar a cabo anotaciones preventivas de determinados actos.

. Por otra parte, los dos reglamentos prevén el procedimiento de inmatriculación tanto de manera judicial como administrativa.

Finalmente, es posible interponer en el procedimiento registral del Distrito Federal y del estado de México el recurso de inconformidad contra las resoluciones que se emitan suspendiendo denegando el servicio registral, las que esblezcan la cotización de derechos o las que rehúsen la recificación de algún asiento.

#### **4. DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL ESTADO DE MEXICO**

La primer distinción que se advierte entre los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de México es la relativa a su ubicación.

El artículo 3º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México señala que existirá una oficina de la institución en todas las cabeceras de los distritos judiciales del Estado, posibilitando al ejecutivo de la entidad, cuando sea necesario, determinar su establecimiento en otros centros de población.

De manera distinta, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal centraliza la función en una oficina instalada en el propio Distrito Federal.

En segundo término, el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal preve la existencia y señala las funciones del Director General a cuyo cargo está el registro, el área jurídica y los registradores, dejando al manual de organización que expida el jefe del Departamento del Distrito Federal la creación de otras áreas necesarias para el funcionamiento de la institución.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en cambio, lleva a cabo una descripción explícita de las funciones y atribuciones del Director General, la coordinación de Registradores, el Departamento de Asistencia Técnica, el Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, el Archivo General de Notarías, la Unidad de Apoyo Administrativo y las Oficinas Registrales. Observamos que no se hace referencia a la existencia del área jurídica, por lo que al Director General se le asignan obligaciones que deberían estar a cargo de otros funcionarios del registro (por ejemplo: la inmatriculación de predios, la aprobación del registro del patrimonio familiar), específicamente de dicha área jurídica, para

que aquél se dedicara únicamente a la dirección coordinación y organización de las actividades registrales.

En cuanto a los requisitos para ser Director General y registrador, advertimos que en el Estado de México son los mismos: ser ciudadano del Estado, tener 25 años, ser licenciado en derecho con título debidamente registrado, tener dos años de práctica y acreditar solvencia moral.

En el Distrito Federal, los requisitos varían, ya que para ser Director General se necesitan 5 años de práctica, para ser responsable del área jurídica es indispensable contar con 3 años de experiencia en materia registral al igual que para llegar a ocupar el cargo de registrador, quien además deberá presentar un examen de oposición.

Además, el artículo 15 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal impone a los registradores la obligación de excusarse para ejercer la función calificadora cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar.

En cuanto al sistema de organización registral se refiere, existen diferencias sustanciales entre ambos ordenamientos.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se sigue el sistema de organización mediante folios; existiendo cuatro folios :

- I. Folio real de inmuebles
- II. Folio real de muebles
- III. Folio de personas morales
- IV. Folio auxiliar

La unidad básica registral la constituyen la finca, el bien mueble o la persona moral, según el registro que se trate.

El folio numerado y autorizado es el documento que contiene sus datos de indentificación, así como los actos jurídicos que versen sobre ellos.

El folio en su carátula describe la unidad básica y sus antecedentes; las otras partes, diferenciadas según los actos, contienen los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integran el folio cuentan con los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y la firma del registrador. Cada folio cuenta con el número progresivo que le corresponda, el cual servirá de guía

para su ordenación en los archivos, y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

Tratándose de bienes inmuebles contendrá su descripción, ubicación denominación si la tiene, superficie, rumbos, medidas y colindancias.

En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y si se trata de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

Cada folio está compuesto de tres partes, divididas en dos columnas, utilizándose la de la izquierda para contener los datos de los asientos de presentación, y la de la derecha para las inscripciones señaladas en el artículo 61 del Reglamento (bienes inmuebles), ventas condicionadas (bienes muebles), constitución (personas morales) en la primera parte; los gravámenes y limitaciones de dominio (bienes inmuebles), prendas (bienes muebles), reformas (personas morales) en la segunda parte; anotaciones preventivas (bienes muebles e inmuebles), poderes (personas morales) en la tercera parte.

El registrador autorizará con su firma cada asiento.

Para facilitar el manejo y la organización de los asientos, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal cuenta con un método de índices que contienen todos los inmuebles (por nombre de la finca si lo tiene; por calle, avenida o número de ubicación; por lote, manzana y fraccionamiento o colonia y por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios), los muebles (por los datos contenidos en las facturas) y las personas morales (por denominación o razón social).

La información contenida en estos índices se deberá proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine el Director General.

La bondad de este sistema es la comodidad y fácil manejo de los folios, así como la supresión del método de "siga la flecha", en el cual se deben consultar varios libros para conocer la situación de cada una de las unidades registrales.

Contrastantemente, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México está organizado mediante el sistema de libros, los cuales se agrupan en cuatro secciones destinadas:

- 1.- Al registro de bienes inmuebles
- 2.- Al registro bienes muebles
- 3.- Al registro de personas morales
- 4.- Al registro del planeamiento y ordenación del suelo

Los márgenes de cada plana de los libros se destinan para anotaciones de presentación y el centro para las inscripciones.

Hay un libro en el que se hacen constar los nombres de los contratantes, el acto, la hora, y el número de orden de presentación de los documentos, así como la fecha de su devolución.

Se preve la existencia de tarjetas-índice de predios y propietarios para facilitar la consulta.

En la sección primera se llevan tres libros en los que inscriben los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio del bien inmueble.

En el libro segundo de esta primer sección se inscriben los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezcan modificaciones al régimen del

propiedad. De toda inscripción que se practique en este libro, se pondrá una anotación al margen del derecho inscrito que se limite, grave o modifique.

En el tercer libro se inscriben los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable (Ej.: testamento), y los actos que sin implicar modalidades a ese derecho sean inscribibles.

En la sección segunda existe un solo libro en el que inscriben las operaciones sobre bienes muebles.

Igualmente, en la sección tercera hay un libro únicamente en el que se inscriben la constitución de la persona moral, la reforma de sus estatutos y cualquier otro acto o contrato referente a dichas personas morales que no sean objeto de inscripción en otro libro del registro.

La sección cuarta cuenta con los siguientes libros:

I. Del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas Interestatales.

II. Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

III. De los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

IV. De los Planes de Centros de Población Estratégicos y de los Centros de Población Municipales.

V. De las Declaratorias de Usos, Destinos, Reservas y Provisiones de áreas y predios.

En ellos se inscribirán los documentos que de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos deban registrarse, a petición de las autoridades estatales y municipales en materia de desarrollo urbano.

En todas las inscripciones que se realicen en el libro quinto de esta sección, se efectuará la anotación respectiva al asiento del libro primero, sección primera donde se encuentre inscrito el inmueble correspondiente, expresando la asignación de su uso o destino, o la mención de encontrarse comprendido en áreas de provisión o reserva.

Se considera que se obtiene mayor control y seguridad jurídica con los libros registrales, pues aunque el problema es el espacio que requiere para su guarda, la microfilmación de los mismo permite su conservación en un mínimo de espacio y la existencia de una información duplicada, de valiosa utilidad en casos de pérdida catastrófica o deterioro.

En lo relativo al procedimiento registral, existen también algunas variedades entre ambos reglamentos.

- El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México especifica, en el artículo 32, a las personas facultadas para pedir el registro, lo cual no está previsto en su homólogo del Distrito Federal, sino de manera general en el artículo 3018 del Código Civil.

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

- Igualmente, en el Estado de México se señalan los datos que todo documento inscribible deberá contener (art. 33).

- El tiempo marcado por el Reglamento para el desenvolvimiento del procedimiento registral, en el distrito federal, es de 5 días, contados a partir de aquel en que el registrador recibe el documento para su calificación. En el Estado de México, en cambio, el Reglamento indica que el documento se calificará dentro de los 3 días siguientes a su presentación.

Otra diferencia versa en el hecho de que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México existe un capítulo específico relativo al procedimiento administrativo para la inscripción de la constitución del patrimonio de familia, lo cual no es contemplado en la reglamentación registral del Distrito Federal.

Paralelamente a estas distinciones de orden legislativo que encontramos en el Derecho Registral del Distrito Federal y del Estado de México, existen otras diferencias en el ámbito administrativo que consideramos importante destacar:

- El cobro de derechos por los mismos servicios es disímulo en ambas entidades.

- Los formatos de solicitud difieren considerablemente, a pesar de tratarse de los mismos servicios como por ejemplo la solicitud de certificaciones de libertad o existencia de gravámenes o de no inscripción.

- No existe un Boletín Informativo Oficial del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, como sucede en el Distrito Federal, en el que se publiquen los precedentes judiciales y la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia; instructivos y circulares para uniformar criterios y práctica registral, además de evitar controversias; la relación de documentos que no sean retirados en la forma y términos previstos por el Reglamento, etc.

## CAPITULO V

### PROBLEMATICA Y AVANCE TECNOLOGICOS

En conjunción con los aspectos legales y la problemática jurídica ligada a la institución registral, encontramos una serie de aspectos tecnológicos que la afecta.

Puesto que el objetivo principal del registro: la publicidad, se logra mediante una exacta captura de los datos, la organización adecuada de ellos y una veloz obtención de la información, no es posible rechazar los avances tecnológicos más modernos que en este campo se han llevado a cabo. Nos referimos principalmente a la utilización de la informática.

La etapa histórica que estamos viviendo está prácticamente dominada por la informática, la cual viene impuesta por las urgencias de la vida moderna.<sup>31</sup>

Las ventajas de esta realidad ajustan perfectamente con las necesidades de la figura que estudiamos:

---

<sup>31</sup> Chico, José María "La Informática y sus Aplicaciones a la Institución Registral", Revista de Derecho Inmobiliario, vol. 66, núm 598, (mayo-junio) México, 1990  
Pp. 1118

A) La enorme potencialidad para el almacenamiento de datos.

B) La gran velocidad de sus operaciones.

C) La exactitud y fiabilidad de sus operaciones, siempre que sean correctos los datos de captura.

D) Su extraordinaria adaptabilidad a las exigencias humanas.

Sin embargo, cabe aclarar que no debe considerarse que es factible ayudarse de la informática en todas las fases del procedimiento registral, puesto que los principios en que éste se basa, especialmente, el de legalidad unido a la facultad calificadora, requiere de un riguroso control de validez del acto que genera el derecho inscribible, lo cual se realiza y debe seguirse realizando por el registrador bajo su exclusiva responsabilidad.

La computadora no puede sustituir al ser humano en su función de control de validez, ni podrá prever los múltiples casos que la realidad de la vida jurídica ofrece. Solamente como un elemento auxiliar, el sistema informático puede prestar un indudable servicio en la formación de índices, en los cálculos matemáticos de cantidades, en el seguimiento del documento, en su organización y clasificación, en la realización material de los asientos correspondientes, en la formación de las estadísticas, en la

rendición de cuentas de impuestos, en el suministro de información a los interesados, etc.

En el Distrito Federal se han estado llevando a cabo las medidas necesarias para agilizar la mecánica registral mediante la implementación de un sistema informático adecuado a las necesidades del registro público de la propiedad.<sup>32</sup>

La utilización del folio real en el Distrito Federal se encuentra apoyada, con la informática. Cada folio está provisto de un número ordinal que opera como llave para la identificación y localización correspondiente; como la información contenida en el folio se captura en una cinta magnética de la computadora, el contenido del folio o folios se proyecta en una de las pantallas destinadas al efecto, quedando automáticamente impresa la información en hojas cuyos textos se podrán adherir a las formas usuales de certificación en términos de la correspondiente solicitud.

Se espera que en una fase posterior, baste operar convenientemente los teclados del equipo para que éste suministre con presteza el número de inmuebles que se localizan dentro del perímetro de una delegación, zona postal o colonia, o a lo largo de una calle

---

<sup>32</sup> Serrano Díez, Carlos y Beceril García, Guillermo "La Cibernética y el Registro Público de la Propiedad".

determinada, igualmente podrán obtenerse los datos referentes a la finca o fincas pertenecientes a un mismo propietario, o de las que soportan algún gravamen, sólo con aportar los nombres del dueño, del acreedor o del deudor.

Asimismo, se anhela obtener resultados allegando datos relativos al propietario de una finca, a los antecedentes registrales del inmueble o inmuebles en cuestión, proporcionado los respectivos números catastrales o el número de folio.

Posteriormente, en una tercera etapa, se espera que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, al tener la información total en su base electrónica, elimine el folio y opere directamente.<sup>33</sup>

En el Estado de México, los procedimientos registrales conjuntamente a los volúmenes crecientes de información han provocado la misma problemática que ha llevado al Distrito Federal a hacer uso de la computadora.<sup>34</sup>

#### A) Grave pérdida cotidiana de información.

---

<sup>33</sup> Herrerías Alvarado Miguel Angel, "Alternativas de Actualización de los Sistemas Registrales", Primer Seminario Nacional sobre Notariado y Registro, México Pp. 218-219.

<sup>34</sup> Idem

B) Inseguridad en la búsqueda.

C) Riesgo de pérdida catastrófica de información.

Para solucionar estas dificultades técnicas. Se han estado planeando proyectos que permitan, mediante el uso de la computadora, optimizar la actividad registral, ofreciendo los niveles de seguridad que son indispensables para garantizar la integridad de la información a los usuarios del servicio.

Inclusive, en el reglamento del registro público de la propiedad de esta entidad se ha incorporando, otorgándole especial importancia, un Departamento de Asistencia Técnica con obligaciones y facultades específicas al respecto (arts. 13 y 14).

Ahora lo que tiene que esperarse es que estos proyectos sean pronto una realidad.

## **CAPITULO VI**

### **RECOMENDACIONES**

La imperiosa necesidad de mejorar la institución registral para que realmente cumpla con su finalidad: publicidad para garantizar los derechos que se registren, nos lleva a esbozar algunas recomendaciones para corregir las deficiencias legales, técnicas y administrativas que impiden que los registros públicos de la propiedad del Distrito Federal y del Estado de México cumplan cabalmente con sus objetivos.

El hecho de que el sistema registral (en cuanto al criterio de los efectos que se producen) y los principios registrales que los Códigos Civiles del Distrito Federal y del Estado de México sean los mismos, es un factor determinante para evidenciar la viabilidad de nuestra pretensión: la mayor coordinación posible entre las reglamentaciones y los criterios técnicos y administrativos en la materia registral.

Por lo tanto:

- Es conveniente que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México aumenten los requisitos para ser registrador, exigiéndose un examen de oposición para obtener el cargo.

Asimismo, debe incrementarse el tiempo de experiencia para ser Director General.

- Debe preverse la excusación de la función del registrador cuando éste, su cónyuge o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad tengan algún interés en el asunto sobre el que se ve el documento a calificar.

- Debe contemplarse, en el Estado de México, la existencia de un área jurídica que se encargue de las tareas asignadas al Director General que sean más propias de su esfera de actuación, tales como la aprobación y seguimiento del procedimiento de inmatriculación de un predio, o la aprobación del registro del patrimonio familiar.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal debe estudiarse y tomarse en cuenta, en el caso de que sea posible adaptarlo a las necesidades de la región, el procedimiento administrativo para el registro del patrimonio de familia contemplado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

- Es indispensable la elaboración y publicación de un Boletín Informativo del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, a semejanza del existente en el Distrito Federal.

- Tanto el registro público de la propiedad del Estado de México como el del Distrito Federal deben lograr una coordinación eficaz con el catastro mediante una comunicación directa a través de computadoras, que permita cruzar los datos del registro con los del predio de que se trate y que obran en dicho catastro siendo, entre otros, el plano general, el plano particular, superficie, medidas y colindancias, nombre del propietario y de los anteriores, número de cuenta o valor catastral y el uso o destino del predio.

- Debe implantarse un programa informático más avanzado, especialmente diseñado por especialistas en la materia en colaboración con juristas experimentados en el área registral, que satisfaga las necesidades registrales del Distrito Federal y del Estado de México, con el objeto de que realmente se logre un mejor servicio al usuario y una mayor rapidez en los trámites, pero sin menoscabar la seguridad jurídica indispensable. Se requiere que este programa permita una comunicación a través de los medios electrónicos con otras dependencias vinculadas íntimamente con la materia registral como son las notarías, el Archivo General de Notarías, los tribunales judiciales y otras oficinas administrativas.

- Mediante acuerdos de coordinación administrativa celebrados entre ambas entidades, siempre bajo el marco de respeto a la soberanía de cada una de ellas, es conveniente unificar criterios en cuanto al cobro de derechos y formato de solicitudes en aquéllos servicios cuya naturaleza, esencialmente similar, lo permita.

- Proponemos el establecimiento de un horario más conveniente y flexible para los usuarios que permita el mejoramiento del servicio. Verbigracia, la existencia de dos turnos, uno de ellos de trabajo interno, a puerta cerrada, y el otro dedicado a la atención al público.

- Igualmente, debe incrementarse el salario y las prestaciones del personal encargado de los servicios registrales con el propósito de evitar sobornos, corrupción y otras maniobras fraudulentas que entorpecen y vician sensiblemente el logro de los objetivos de la institución registral.

- Finalmente, debe reforzarse el adecuado cumplimiento y la correcta e imparcial aplicación de los preceptos legales, proveyendo al esquema jurídico de los medios idóneos para que sus fines no se vean obstaculados o malogrados por la insuficiencia de los elementos técnicos, materiales y humanos.

## CONCLUSIONES

1.- La publicidad registral es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos, así como para producir ciertos efectos sobre la situación publicada. El instrumento mediante el cual se lleva a cabo esta publicidad es el registro público de la propiedad, a través de un conjunto de actos y formalidades de necesaria observancia previsto por la ley, al cual se denomina procedimiento registral. La rama jurídica que comprende y estudia estos conceptos es el Derecho Registral.

2.- La necesidad de la existencia de un registro público de la propiedad no es actual, sino que cuenta con antecedentes históricos que se remontan desde el Derecho Mesopotámico, pasando por los Derechos Griego, Egipcio, Romano; Germánico, Francés, Español y Australiano.

3.- El registro público de la propiedad en nuestro país es De competencia local, y está regulado por los códigos civiles de cada entidad federativa y sus respectivos reglamentos.

4.- El Código Civil del Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928 y puesto en vigor el 1º de octubre de 1932, así como el Código Civil del Estado de México de 7 de abril

de 1956, regulan al registro público de la propiedad en el libro cuarto, tercera parte, título segundo. Ambos ordenamientos prevén la existencia de una reglamentación la cual se expidió, en el Distrito Federal, el 5 de agosto de 1988, y en el Estado de México el 12 de agosto de 1980.

5.- El Derecho Registral de ambas entidades es esencialmente el mismo respecto al sistema registral (en cuanto a los efectos de la inscripción): de inoponibilidad respecto a terceros y de presunción de exactitud, y a los principios registrales que lo fundamentan.

6.- De igual manera, son similares en cuanto a la característica de publicidad, los actos inscribibles; la inscripción de bienes inmuebles, muebles y personas morales; anotaciones preventivas; procedimiento de inmatriculación; rectificación de los asientos; cancelación de los registros y los recursos administrativos.

7.- En cuanto a las diferencias que encontramos entre ambos registros tenemos: lugar de ubicación (Distrito Federal: oficina administrativa descentralizada, Estado de México, distritos judiciales); requisitos para ser Director General y registrador; excusas para ejercer la función de registrador; descripción de las áreas y personal del registro; sistema de organización registral (Distrito Federal, folios, Estado de México: libros);

plazos de procedimiento registral; criterios para designar a las personas que pueden solicitar el registro; procedimiento administrativo para el registro del patrimonio familiar (previsto por el Reglamento del Registro Público del Estado de México, pero no por el Distrito Federal); cobro de derechos; formatos de solicitud; existencia de un Boletín Informativo del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, pero no en el Estado de México.

8.- La revolución informática que se vive actualmente también ha producido su impacto en el Derecho, auxiliando de manera importante a la organización del registro público de la propiedad, y a la celeridad y simplificación de los trámites registrales. No obstante, esto no implica la sustitución del ser humano, y en este caso del jurista, por la máquina, ya que la función calificadora que garantiza el cumplimiento del principio de legalidad debe seguir realizándose por el registrador bajo su exclusiva responsabilidad.

9.- La informatización del registro público de la propiedad ya se ha implantado en el Distrito Federal, pero aún es indispensable realizar múltiples reformas que corrijan sus deficiencias. Del mismo modo, debe

pugnarse por su implementación en el Estado de México, de acuerdo con las características propias de la institución en esta entidad.

10.- Se requiere una coordinación administrativa en materia registral que facilite el constante tráfico jurídico entre las zonas geográficas y esferas de competencia jurídica que hemos analizado, la cual debe darse en los siguientes rubros: cobro de derechos y uniformidad de formatos de solicitud de servicios comunes; requisitos para ser registrador y Director General; procedimiento administrativo para el registro del patrimonio familiar; comunicación directa entre el registro y el catastro; programas informáticos para la interrelación con otras dependencias vinculadas al registro y mejora de los servicios; establecimiento de un horario flexible y conveniente para los usuarios; remuneración justa al personal; publicación del Boletín Informativo del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

## BIBLIOGRAFIA

**LIBROS**

CARRAL Y DE TERESA, LUIS, "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, Edit. Porrúa, 3ra. ed., 1976. 266 pp.

COLIN SANCHEZ, GUILLERMO, Circulares, Tomo I.  
"Procedimiento Registral de la Propiedad", 2da Ed.  
Editorial Porrúa, México, 1979. p. 17

GARCIA GARCIA, JOSE MANUEL, "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", tomo I, Madrid, 1988 p. 40  
Edit. Civitas, 924 pp.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO, "Contratos Cuarto Curso de Derecho Civil", México: Asociación Nacional del Notariado Público, 1987. 730 pp.

NUÑEZ ESCALANTE, GENARO, "Registro Público de la Propiedad", Tesis ELD, México 1946. 77 pp.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "Derecho Registral", Editorial Porrúa, México 1990. p. 22

ROCA SASTRE, RAMON, "Instituciones de Derecho Hipotecario", tomo I, España.

SANCHEZ MEDAL, RAMON, "De los Contratos Civiles", 9na. ed. Ed. Porrúa, México 1988. p. 534

"El Nuevo Registro Público de la Propiedad", México: Edit. Porrúa, 1979. 95 Pp.

SANDOVAL HERNANDEZ, SERGIO, "Legislación Registral Mexicana" México: Instituto Mexicano de Derecho Registral, 1990.

## FUENTES DE INFORMACION

### REVISTAS:

AGUADO, CRESCENCIANO, "Notas a un Proyecto de Reorganización del Registro de la Propiedad", Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México, año IV, núm. 10, enero-abril 1951. México.

AGUIRRE TORRADO, AGUSTIN, "Ley Uniforme de Publicidad Inmobiliaria", Revista Critica de Derecho Inmobiliario, año XXXVIII, Núms. 406-407, marzo-abril 1962. España.

AMOROS GUARDIOLA, MANUEL, "Realidades y Problemas en Nuestro Derecho Registral", Anuario de Derecho Civil, tomo XV, fasc. II, abril-junio 1962. España.

BELLO, JOSE MARIA, "El Registro Público de la Propiedad", El Economista, núm. 44, diciembre 1940. México.

CACCIATORI, MIGUEL ANGEL, "Publicidad Registral", Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, tomo 64, núms. 5-6, mayo-junio 1978, Uruguay.

CAMPILLO S., ANTONIO G., "La Juricidad en el Derecho Notarial y los Registros Públicos", Revista de Derecho Notarial, año XXIV, núm. especial, noviembre 1980. México.

CARRAL, LUIS, "Primera Conferencia. Principios Registrales", Revista de Derecho Notarial Mexicano, vol. V, núm. 14, (septiembre) México 1961. p. 20

"Segunda Conferencia. Principios Registrales", Revista de Derecho Notarial Mexicano, vol. V, núm. 14, septiembre 1961 México.

CASTELLO G., JOSE, "Esquema Teórico y Práctico para la Organización y Reforma del Registro Público de la

Propiedad Inmueble en el Distrito Federal", Jus, tomo XVI, núm. 91, febrero 1946. México.

CASTRO MARROQUIN, MARTIN, "Conferencia sobre la Reorganización y Unificación del Registro", Revista del Derecho Notarial Mexicano, vol. II, núm. 5, septiembre 1958. México.

CRISTOBAL MONTES, ANGEL, "Derecho Inmobiliario Registral", Revista del Ministerio de Justicia, año XIII, núm. 50, julio-agosto-septiembre 1964. Venezuela.

"Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria", Revista del Ministerio de Justicia, año XII, núm. 74, enero-marzo 1963. Venezuela.

CURBELO DIAZ, NELSON, "Derecho Registral: Notas para una Introducción", Revista de la Asociación de Escribanos del Montevideo, tomo 61, núms. 11-12, noviembre-diciembre 1975. Uruguay p. 723

CHICO, JOSE MARIA, "La Informática y sus Aplicaciones en la Institución Registral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 66, núm. 598, mayo-junio 1990. España.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL,  
Primer Seminario Nacional sobre Notariado y Registro,  
México: Talleres del Boletín de Información del Registro Público de la Propiedad. Pp 268

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Conferencias, Instituto Mexicano de Derecho Registral, México: 1977.

DE LA OLIVA RODRIGUEZ MANUEL, "Perfil del Notariado y de la Institución del Registro de la Propiedad en España: su Influencia en América", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 68, núm 609, marzo-abril 1992. España.

DOSAMANTES TERAN, JESUS ALFREDO, "Los Principios Registrales (Primera Parte)", Lex, núm. 1, 1979. México.  
"Principios Registrales (Segunda Parte)", Lex, núm. 2, México.

GALINDO GARFIAS, IGNACIO, "El Registro de la Propiedad en México. Reflexiones y Comentarios", Revista de la Facultad de Derecho de México, tomo XXIV, núms. 93-94, enero-junio 1974. México.

GALLARDO RUEDA, ARTURO, "El Registro de la Propiedad y la Doctrina de la Seguridad Jurídica", Información Jurídica, núms. 98-99, julio-agosto 1951. España.

KOZOLCHYK, BORIS, "El Registro de la Propiedad en México: una Evolución Crítica", Revista de Facultad de Derecho UNAM tomo XXIV, México 1974 p. 142

LOPEZ MEDEL, JESUS, "Naturaleza de la Función Registral". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LVI, núm. 540, septiembre octubre 1980. España.

MADRIGAL, LUIS, "Tercera Conferencia: Aplicación de los Principios Registrales en las Reformas del Código Civil y en el Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad", Revista de Derecho Notarial Mexicano, vol. V, núm. 14, septiembre 1961. México.

MARTINEZ DE BEDOYA, IGNACIO, "La Mecanización del Registro", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año XLIX, núm. 494, enero-febrero 1973. España.

PEREZ MERCADO, R. B., "Significación del Registro de la Propiedad", Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, vol. XI, núm. 4, marzo-abril 1942. Puerto Rico.

### LEGISLACION

-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, 26 marzo de 1928.

-CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO, 29 de diciembre de 1956.

-REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, 5 de agosto de 1988.

-REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO, 12 de agosto de 1980.