

878509

//
29

UNIVERSIDAD NUEVO MUNDO

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

EL PROBLEMA DE LA CALIFICACION
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

SERGIO EMILIO SEGURA ORTEGA

DIRECTOR DE TESIS
LIC. ALEJANDRO R. CANCINO
MEXICO D.F.

1989



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

EL PROBLEMA DE LA CALIFICACION EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

I N D I C E

CAPITULO I

ANTECEDENTES

A).- DERECHO HIPOTECARIO	6
B).- DESARROLLO	7
C).- FINALIDAD	12

CAPITULO II

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A).- CONCEPTO.....	17
B).- ORIGEN	20
C).- DESARROLLO EN MEXICO	25
D).- EFECTOS DE NUESTRO SISTEMA REGISTRAL	32
E).- SISTEMAS REGISTRALES	34

CAPITULO III

LA FUNCION CALIFICADORA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A).- PROCEDIMIENTO REGISTRAL	41
------------------------------------	----

1.	CONCEPTO	41
2.	OBJETO Y FINES	42
B).-	PRINCIPIOS REGISTRALES	43
1.	PUBLICIDAD	44
2.	INSCRIPCION	45
3.	ESPECIALIDAD	47
4.	CONSENTIMIENTO	49
5.	TRACTO SUCESIVO	50
6.	ROGACION	51
7.	PRIORIDAD	52
8.	LEGALIDAD	54
9.	LEGITIMACION	54
C).-	PROCEDIMIENTO	55
D).-	EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	65
1.	REQUISITOS	65
2.	SANCIONES	66
E).-	CALIFICACION REGISTRAL	72
1.	CONCEPTO	72
2.	CONSIDERACIONES	73
3.	ESENCIA DE LA FUNCION CALIFICADORA	76
4.	CALIFICACION	78
5.	RECURSOS	85

CAPITULO IV

EL NUEVO REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A).- CONSIDERACIONES	92
B).- CAMBIOS IMPORTANTES	93

CAPITULO V

LA FUNCION NOTARIAL

A).- CONCEPTO DE NOTARIO PUBLICO	106
B).- REQUISITOS	109
C).- EL NOTARIADO Y EL REGISTRO PUBLICO	113
D).- COMENTARIO FINAL	117

CONCLUSIONES

INTRODUCCION

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

Motiva este estudio, el trabajar bajo la tutela del Señor Licenciado Don Mario Rea Vázquez, Notario ciento seis del Distrito Federal, en donde en particular se me ha encargado, la cuestión referente al Registro Público de la Propiedad.

A través del tiempo y la práctica nos hemos dado cuenta que el Registro, como Institución representa una serie de problemas, tanto para el -- notariado, como para el público usuario en general.

Entre los problemas actuales de la Institución, quizá sea el más -- grave, el que se refiere a la función calificadora, misma que por el tiempo y la complejidad de los asuntos se ha vuelto la parte medular del Registro. Este problema, como los otros, son motivados por la falta de personal adecuado para llevar a cabo los trabajos específicos.

Es objeto de este trabajo, demostrar que tan delicada función debe -- cumplirse con estricto apego a la Ley, no puede dejarse a cargo de gente -- que no satisface los requisitos de la misma, para llevarla a cabo.

Describiremos los orígenes, desarrollo y finalidad del Registro, -- el procedimiento que actualmente se usa para llevar a cabo una inscripción, desglosaremos la importancia de cada paso y el conocimiento de los mismos -- así como de la materia.

En concreto, trataremos de demostrar que no es posible que una gente que no es profesional del Derecho, califique el trabajo de un notario público, corredor público o de un Juez.

Citaremos las sanciones a que se hacen acreedores los registradores en el desarrollo de su trabajo, a las cuales no son sometidos sino en casos excepcionales, así como las sanciones que puede tener un notario como consecuencia de la función registral.

Es necesario para el Registro Público de la Propiedad que su reglamento se aplique estrictamente, para mejorar la calidad de trabajo que actualmente se tiene, creemos que al aplicar rigurosamente el reglamento, -- procurando ser más severos por lo que se refiere al personal y a los conocimientos que deben de tener, comenzará a solucionarse el problema, sobre todo en cuanto a la acumulación de trabajo. De esta manera, este estudio se elaboró en la siguiente forma.

En el capítulo primero describiremos el porque de la necesidad de un Registro Público de la Propiedad, cuales fueron las causas que lo motivaron, su desarrollo y finalidad.

En el capítulo segundo nos concentramos en su origen y desarrollo en México, los efectos que produce así como los sistemas que se llevan a cabo en otros países.

Veremos la función Registral, los aspectos que implica su objeto y sus fines así como los principios registrales que son la base de la calificación.

Nos dedicaremos al registrador como persona en particular, analizando sus requisitos y las sanciones a las que se le puede someter.

Profundizaremos en la función registral, revisando los conceptos, - consideraciones y esencia de tan delicada función y la manera de aplicarla, observando al final los recursos que proceden contra una mala calificación o una inscripción denegada.

El último capítulo lo dedicaremos a la función notarial, sus requisitos, el ejercicio de la profesión, en si aclararemos aspectos del notariado, su interdependencia con el Registro y la necesidad de depurar ambas instituciones en beneficio del público usuario.

Trataremos de ser explícitos en los capítulos que componen este -- trabajo, para dar así a conocer lo delicado que es tanto la Función Registral como la Notarial y que sirva para aclarar aspectos que aunque mínimos ensombrecen al pleno disfrute de la propiedad inmueble.

Por último y a manera de pequeña exposición de motivos, citamos a - José María Chico y Ortiz, que a la letra dice:

UNA DE LAS SANCIONES QUE EL INCUMPLIMIENTO DE LA LEY ACARREA EN EL CAMPO DEL TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO ES LA FALTA DE PROTECCION REGISTRAL, LO CUAL, EN EL ORDEN DE VALORES, PUEDE SIGNIFICAR UNA SANCION DE MAS ENVERGADURA QUE LA DE UNA CONDENA PECUNIARIA O UNA PRIVACION DE LIBERTAD, PUES ELLO LLEVA CONSIGO LA NEGACION DE UN PRINCIPIO FUNDAMENTAL QUE TODA LA PROPIEDAD RECLAMA: SU PROTECCION JURIDICA.

EL TECHO AL QUE DEBE ASPIRAR CUALQUIER ACTO JURIDICO QUE PRE

TENDA LOGRAR SU PLENA EFECTIVIDAD ES LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. SOLO LA INSCRIPCION, AUN CON SU CARACTER GENERAL DE DECLARATIVA, PUEDE LOGRAR LO QUE NO ALCANZA UN ACTO INTERVENIDO POR NOTARIO, SANCIONADO POR UN JUEZ - O ASESORADO POR UN ABOGADO DEL ESTADO O CUALQUIER OTRA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA. NO BASTA QUE LA TITULACION SEA AUTENTICA Y QUE HAYA SIDO ELABORADA CON LA INTERVENCION DE ESOS FUNCIONARIOS DE GRAN PRESTIGIO EN LA ESFERA JURIDICA ESPAÑOLA . ES PRECISO, PARA SABER QUE EL ACTO O CONTRATO TENGA ACCESO AL REGISTRO, QUE SEA EXAMINADO POR UN FUNCIONARIO AL QUE LA LEY LE HA CONCEDIDO LA FACULTAD DE CALIFICAR Y DECIDIR. EN ESTE ACTO SOLEMNE DE LA CALIFICACION EL REGISTRADOR REUNE O DEBE REUNIR TODOS LOS CONOCIMIENTOS QUE LOS FUNCIONARIOS CITADOS TIENEN PARA EL DESEMPEÑO DE SUS CARRERAS, --- SIEMPRE QUE EL ACTO O CONTRATO DE QUE SE TRATE SE REFIERA A MATERIA INSCRIBIBLE. (1)

(1).- José María Chico y Ortiz. Teoría Práctica y Fórmula de la Calificación Registral, Editorial Marcia J. Pons, Madrid, 1977-1978, p. 18.

CAPITULO I
ANTECEDENTES

A N T E C E D E N T E S

A).- DERECHO HIPOTECARIO

A través de los actos civiles en la vida del hombre, surge un principio fundamental en materia de obligaciones y es que al ser contraídas está obligado a responder a ellas con su patrimonio, creando así una verdadera hipoteca sobre los bienes del deudor, sean muebles o inmuebles, presentes o futuros, acciones o derechos, en general se extiende a lo que conocemos como PATRIMONIO.

La hipoteca pierde su virtud y su eficacia cuando avanza en extensión y amplitud, ya que no limita al deudor en sus derechos como dueño o poseedor dando así lugar al incumplimiento de su obligación, esto es en base a que como toda institución en sus orígenes, para ser buena y eficaz presupone la mejor Buena Fe, el empeño más formal y decidido para ver como sagrados los compromisos contraídos y la indeclinable obligación de cumplirlos.

Es así como a través del tiempo surge el Derecho Hipotecario que a su vez es la base para el Registro Público de la Propiedad, en la necesidad de buscar garantías eficaces para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se contraen en relación a la propiedad inmueble y por medio de la publicidad.

Tiene el Derecho Hipotecario oscuros orígenes en la época romana, no como lo conocemos actualmanta, pero sí como preámbulo al aseguramiento,

de los créditos con la propiedad, lo que no es el principal objeto de este estudio, pero si el instrumento para relacionar la importancia que tuvo esta rama del derecho como origen del Registro Público de la Propiedad.

Al obtener la declaración de un derecho y la eficacia de la obligación correlativa, el acreedor lo hace efectivo sobre los bienes del deudor aún en contra de la voluntad de éste.

B).- DESARROLLO

En los inicios de la era romana este principio no era conocido, mas bien el acreedor no tenía acción sobre los bienes del deudor, sino únicamente sobre la persona. Encontrando que la "MANUS INJECTIO" en una de sus manifestaciones sometía al deudor en su persona con el acreedor, y sólo por el pago podía liberarse de su poder y redimir su persona. De no hacerlo -- así su libertad y aún su vida quedaban a disposición del acreedor. Esta -- circunstancia influye en la naturaleza de las garantías dadas por el deudor a su acreedor que al ser puramente personales dificultan la transacción que se tiene a diario en la vida. Sin embargo se podía garantizar la obligación si el deudor tenía suficientes bienes, no encontrando institución adecuada para regular esta forma, pero que al paso del tiempo ha tenido un desarrollo natural perfeccionándose en el sistema hipotecario.

En este desarrollo se distinguen principalmente tres instituciones, "LA FIDUCIA", "LA PIGNUS" Y "LA HIPOTECA".

En la evolución de Derecho Romano, el deudor que deseaba dar una -- garantía al acreedor entregaba sus bienes con la formalidad de la Mancipación, transmitiéndole el dominio pero a condición de que éste se lo devolviera luego del pago de la deuda o al vencimiento del plazo, modificando los efectos de la Mancipación convirtiéndose en fiducia, tomando así el contrato el nombre de "MANCIPATIO CUN FIDUCIA".

Su finalidad era otorgar al acreedor una garantía real, transfiriéndole la propiedad de una cosa que había de restituir, presentando así una serie de inconvenientes por conceder excesivos derechos al acreedor, entre ellos la venta de la cosa antes del plazo convenido, sin poder verificar la "REMANCIPACION" en favor del deudor.

La "MANCIPATIO CUN FIDUCIA" representa graves inconvenientes por lo que no debió aplicarse durante mucho tiempo, surgiendo así el contrato -- "PIGNUS" por medio del cual el deudor confería a su acreedor simplemente la posesión de la cosa dada en garantía, no la propiedad como en la Fiducia. Al cumplimiento del plazo el deudor paga la deuda quedando libre de perder la cosa dada en prenda teniendo contra su acreedor una acción personal "ACTIO PIGNORANTITIA" para restituir la prenda y una acción real, - la "REIVINDICATIO" contra los terceros poseedores. Si al vencerse el plazo el deudor no paga, el acreedor vende la prenda, se cobra con el producto --

y si hay exceso lo entrega al deudor. De cualquier manera no deja de tener inconvenientes ya que hay la necesidad de entregar al acreedor la posesión de la cosa, privando así al deudor mismo de la posesión y aprovechamiento de la prenda, aparte de impedir que el objeto cuyo valor es superior al de la obligación, sirva para garantizar otros créditos.

La necesidad de hacer flexibles y a la vez seguras este tipo de instituciones va dando lugar a otras. Así el Pretor Servio, tratando de conciliar los intereses de un arrendador de un predio con los del arrendatario, resolvió que por simple convención y sin tradición, el arrendatario pudiese constituir una prenda a favor del arrendador para garantizar el pago de las rentas, sobre los elementos introducidos en el predio, incluso los instrumentos de trabajo, mediante esta convención el arrendador podía usar una acción real para reivindicar contra cualquier poseedor de las obligaciones en que consistía la prenda, tomando el nombre de "ACCION SERVIANA"; aunque fue para un caso particular no tardó en generalizarse sobre los casos posibles. Admitiendo así el derecho pretorio por regla general que se pudiese constituir una prenda sin la necesidad de la entrega de la cosa. Así el acreedor gozaba de la facultad de perseguir la cosa dada en prenda por una acción real y el derecho de ser pagado con preferencia. Esta acción Serviana generalizada se le llamó "QUASI SERVIANA O HIPOTECARIA", estableciéndose el uso de la hipoteca entre los romanos utilizando indistintamente las palabras prenda o hipoteca.

La Instituta de Justiano dice que:

ENTRE LA PRENDA Y LA HIPOTECA, POR LO QUE TOCA A LA ACCION HIPOTECARIA, NO HAY DIFERENCIA ALGUNA, PORQUE YA SEA QUE -

UNA Y OTRA SE HAYA CONVENIDO ENTRE EL DEUDOR Y EL ACREEDOR, PARA QUE LA COSA QUEDE OBLIGADA POR LA DEUDA, AMBAS SE CONTIENEN EN LA MISMA DESIGNACION. PERO LA DIFERENCIA CONSISTE EN QUE CON EL NOMBRE DE PRENDA, PROPIAMENTE DESIGNAMOS EL CONTRATO, EN CUYA VIRTUD SE ENTREGA LA COSA AL ACREEDOR, PRINCIPALMENTE SI ES MUEBLE Y PROPIAMENTE ENTENDEMOS POR HIPOTECA LA PRENDA QUE SE CONSTITUYE SIN TRADICION Y SOLO POR UNA SIMPLE CONVENCION. (2)

Reconoce la legislación romana tres tipos de hipotecas.

La voluntaria o convencional, la judicial y la legal, siendo todas ocultas, principalmente la convencional y la legal, que con el tiempo son origen de dificultades, fraudes y largos litigios, que disminuyen a la hipoteca el carácter con el que la conocemos ahora, un instrumento sólido de crédito.

En la Legislación Virreynal se mantuvo a la hipoteca en la forma en la que se tomó del derecho romano con las dificultades inherentes a la misma.

Se procuró al menos por la hipoteca tratar de actualizar la misma.

Por principio los reyes Don Carlos I y Doña Juana en el año de 1539 y por D. Felipe II en Valladolid en el año de 1558.

LEY I TITULO 16 LIBRO 10 N. R.- Ordenaba el legislador que en cada cabeza de jurisdicción haya libro y persona destinada para registrar todos los censos de lo que transcribimos en lo conducente.

POR CUANTO NO ES HECHA RELACION, SE EXCUSARIAN MUCHOS PLEITOS SABIENDO LOS QUE COMPRAN LOS CENSOS Y TRIBUTOS, LOS CENSOS E HIPOTECAS QUE TIENEN LAS COSAS Y HEREDADES QUE COMPRAN, LO CUAL ENCUBREN Y CALLAN LOS VENDEDORES Y POR QUITAR LOS INCONVENIENTES QUE DE ESTO SIGUEN. (3)

Posteriormente en 1713 la Ley 2a. del mismo título y libro, Don Felipe V ponía en vigor la Ley anterior, reconociendo que tenía por objeto disminuir los innumerables pleitos, fraudes e inconvenientes que se tenían, por la inobservancia de la Ley y que aún seguían, aunque no tuvo gran efecto porque los tribunales en contra de estas disposiciones se seguían admitiendo indistintamente tanto los instrumentos y escrituras registradas como las que carecían de este indispensable requisito.

En el año de 1768 se dictaron disposiciones más estrictas contenidas en la Ley tercera del mismo título y libro con las cuales los beneficios de la publicidad por lo pronto, en lo que se refiere a las hipotecas convencionales, comienzan a hacerse notorios.

Con el paso del tiempo se hacen reformas a la legislación hipotecaria, fundándola principalmente en la publicidad y en la especialidad, toda hipoteca debía ser pública.

El primer paso en esta reforma general, lo da Alemania razón por la que se llama alemán al sistema hipotecario. Para dar idea cierta del desarrollo del sistema hipotecario lo sintetizamos de la siguiente manera:

(3).- IBID, pág. 10

1.- Sistema romano: el más antiguo en el que se reconocen las hipotecas generales y todas son ocultas.

2.- Sistema alemán: se finca en dos bases que lo convierten en fundamental:

La publicidad.

La especialidad.

No existen las hipotecas generales, y ya sean voluntarias o legales, deben ser públicas, lo que se verifica mediante el registro en las oficinas destinadas al efecto.

3.- Sistema francés: del que no hacemos comentario por haber sido un sistema, que aunque adoptado por varias naciones europeas fue condenado por razón de conveniencia pública. Establecía la publicidad para las hipotecas voluntarias y dejaba ocultas las hipotecas necesarias o legales.

C).- FINALIDAD

Nos referimos al derecho hipotecario en forma breve por que actualmente no se considera como una rama. Es parte del derecho civil pero es fundamento para el Registro Público de la Propiedad, no tratando de decir con ésto que lo instituya, ya que este existía como una función administrativa encargada de llevar una cuenta a cada titular de un predio.

Fue producto y cimentación del citado derecho, la publicidad que se logró únicamente a través del Registro Público, tomando fuerza como Institución no sólo para este caso, sino para infinitas aplicaciones.

Por último, para definir al derecho hipotecario citamos al señor - Don IGNACIO DE CASSO Y ROMERO y al señor Don FRANCISCO SERVERA Y JIMENEZ ALFARO que nos dicen:

DERECHO HIPOTECARIO.- EN DOS ACEPCIONES PUEDE EMPLEARSE ESTA EXPRESION, UNA QUE PUEDE TITULARSE HISTORICA O TRADICIONAL Y OTRA ESTRUCTA. SEGUN LA PRIMERA ES DERECHO HIPOTECARIO EL - DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, ES DECIR ..."EL DERECHO INMOBILIARIO FUNCIONANDO A TRAVES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE". (4)

EN FRASE DE ROCA,

O ... EL CONJUNTO DE NORMAS QUE REGULAN LOS DERECHOS REALES INSCRIBIBLES, DETERMINAN LOS EFECTOS QUE LAS ACCIONES PERSONALES ADQUIEREN CONTRA TERCERO POR LA ANOTACION Y FIJAN EL ESPECIAL ALCANCE DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER'. (5)

Según J. GONZALEZ en su contenido una parte sustantiva o material, integrada por:

- A) Los asientos en su aspecto formal.
- B) Su rectificación por errores.
- C) Proceso de inscripción y modo de llevar el Registro en general.
- D) Organización en los Registros.

(4).- IGNACIO DE CASSO Y ROMERO, FRANCISCO CERVERA JIMENEZ ALFARO, Diccionario de Derecho Privado, Tomo I, A-F, Editorial Labor, S.A., Barcelona 1950.

(5).- RAMON MARIA ROCA SASTRE, Derecho Hipotecario, Tomo I, Barcelona -- 1948, pág. 8.

Esta acepción ha sido criticada de poco correcta porque caracteriza toda una rama del derecho por una institución regulada en ella -
- LA HIPOTECA -, siquiera sea la más o una de las más fundamentales; pero es la de más uso, arraigo y tradición en España. Sobre todo desde que la Ley Fundamental de 1861 se le dió el nombre de Ley Hipotecaria.(6)

Según la acepción estricta, derecho hipotecario significa derecho referente a la hipoteca, conjunto de normas que la regulan o desarrollan.

Esta definición en su mayor extensión se refiere al Registro en sí. De esta manera es conocido en España como derecho hipotecario porque la Ley que lo regula y su Reglamento se llaman Ley Reglamento Hipotecarios, pero de la misma definición se deduce que es el derecho hipotecario el que da origen o nace paralelo al Registro, aunque en la actualidad este regule un campo más amplio que la hipoteca.

El Derecho Registral es un derecho moderno, el Registro Público de la Propiedad no se crea en Roma, se contempla en esta época única y exclusivamente "LA MANCIPIATIO", la "INJURE CESSIO" y la "TRADITIO". Como mencionamos anteriormente, es a través del derecho germano donde encontramos sus principios. El interés de CARLOS III en el año de 1568 al tratar de combatir la clandestinidad, procurando la publicidad de aquellas hipotecas tácitas, ocultas y generales es para nosotros un antecedente remoto.

De esta expresión general es de donde comienza el principio de derecho registral llamado Especialidad, en contra de la generalidad, que debe

(6).- JERONIMO GONZALEZ, "Principios Hipotecarios", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año VII, Barcelona 1931, pag. 421.

ría llamarse de Determinación y cuyo origen fue acabar con esas hipotecas Ocultas, Tácitas o Generales.

La Ley Hipotecaria Española de 1861 es el fundamento, el comienzo de este derecho registral y el porqué del mismo.

La exposición de motivos de esta Ley cita:

LAS LEYES ANTERIORES QUE REGULABAN LOS ACTOS JURIDICOS ESTABAN CONDENADAS POR LA CIENCIA Y LA RAZON A DESAPARECER PORQUE NO - GARANTIEAN SUFICIENTEMENTE LA PROPIEDAD, NI EJERCIAN SALUDABLE INFLUENCIA EN LA PROPIEDAD PUBLICA, NI ASIENTAN SOBRE SOLIDAS BASES EL CREDITO TERRITORIAL NI DAN ACTIVIDAD A LA CIRCULACION DE LA RIQUEZA, NI MODERAN EL INTERES DEL DINERO Y FACILITAN SU ADQUISICION A LOS DUEÑOS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, NI ASEGURAN DEBIDAMENTE A LOS QUE SOBRE LA GARANTIA PRESTAN SUS CAPITALS.

Conceptos que crean la Ley Hipotecaria para poner fin entre cosas a la mala fé, para liberar al propietario del yugo de los usuarios despiadados y en resumen para dar certidumbre al dominio.

Elementos que maneja el Maestro ROCA SASTRE, Registrador del Sistema Hipotecario Español, (7)

CAPITULO II

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A).- CONCEPTO

La palabra registro significa la anotación o inscripción que se realiza sobre algo; así como libro o cuaderno en que se hacen las anotaciones, por extensión se hace referencia a la oficina en donde se llevan a cabo los asientos.

Tres relevantes maestros españoles lo definen de la siguiente manera. DE CASSO dice:

.... INDICE DE LOS BIENES INMUEBLES SITUADOS EN DETERMINADA DEMARCACION Y DE SUS PROPIETARIOS; DE LOS GRAVAMENES O DERECHOS REALES SOBRE TALES BIENES ESTABLECIDOS, CON MENCION DE SUS TITULARES Y DE LOS CAMBIOS QUE, OBJETIVA O SUBJETIVAMENTE, EN UNOS Y OTROS SE VAYAN REALIZANDO. (8)

SANCHEZ ROMAN dice:

....CENTRO PUBLICO EN EL CUAL SE HACE CONSTAR EL VERDADERO ESTADO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, POR LA TOMA DE RAZON DE TODOS LOS TITULOS TRASLATIVOS DE SU DOMINIO Y DE LOS DERECHOS REALES INHERENTES QUE LA AFECTAN Y AUN DE CUANTO MODIFICA LA CAPACIDAD DE LAS PERSONAS EN EL ORDEN A LA LIBRE

(8).- IGNACIO DE CASSO Y ROMERO, FRANCISCO CERVERA JIMENEZ ALFARO. Diccionario de Derecho Privado, Tomo II, G, Z. Editorial Labor, S.A. Barcelona, 1950.

(9)

DISPOSICION DE SUS BIENES.

CLAUDIO ANTON DE LUZURIAGA da un concepto tan amplio como definido donde -
explica:

....TODOS HAN RECONOCIDO QUE EL SUELO, INSTRUMENTO EL MAS VASTO Y SEGURO DE PRODUCCION, DEBE RECIBIR DE LA LEY LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA SER TRASMITIDO EN TODA LA LIBERTAD (INSPIRANDO EN EL ADQUIRIENTE LA CONFIANZA FIRME DE SU PROPIEDAD DESCANZA EN UN TITULO IRREVOCABLE) Y PARA PODER SER OBLIGADO EN IGUAL SEGURIDAD. ANTES QUE TODO ES NECESARIO QUE LA PROPIEDAD MISMA OFREZCA EN SU TRANSMISION UNA COMPLETA SEGURIDAD AL QUE TRATA DE ADQUIRIRLA; DE OTRA MANERA, LA INCERTIDUMBRE PUDIERA ALEJAR LA CONCURRENCIA, SI LA NECESIDAD U OTRA CAUSA, SOBREPONIENDOSE AL TEMOR DAN LA RESOLUCION DE COMPRAR, A PESAR DE AQUEL PELIGRO, QUEDA SIEMPRE EL DE PERDER LAS MEJORAS; Y AUNQUE NADA DE ESTO HUBIERA, EL LEGISLADOR DEBE PROCURAR QUE LA PROPIEDAD NO ESTE INCIERTA, QUE EL FRAUDE Y LA CLANDESTINIDAD NO VENGAN A FRUSTRAR LOS CONTRATOS, Y SOBRE TODO, QUE EL DOMINIO DEL SUELO SEA TAN SEGURO QUE SIRVA DE BASE PARA ASENTAR SOBRE EL, CON TODA CONFIANZA, EL CREDITO DE TAL MODO QUE OFREZCA A LOS PRESTAMISTAS MAYOR GARANTIA -- QUE EL QUE SE FUNDA EN LA INDUSTRIA. (10)

(9).- FELIPP SANCHEZ ROMAN, Estudios de Derecho Civil III, 2a. Edición, --- Madrid 1900, pag. 86.

(10).- CLAUDIO ANTON DE LUZURIAGA citado por BIENVENIDO OLIVER.- Derecho Inmobiliario, Madrid 1892-1896, pag. 65-66.

San estos conceptos fundamentales para la creación del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado. Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la Función Notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo -- primero lo define:

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ES LA INSTITUCION MEDIANTE LA CUAL EL ESTADO PROPORCIONA EL SERVICIO DE DAR PUBLICIDAD A LOS ACTOS JURIDICOS QUE, CONFORME A LA LEY, PRECISAN DE ESTE REQUISITO PARA SURTIR EFECTOS ANTE TERCEROS. (11)

Definición resumida pero que a su vez implica los factores primordiales que son la Publicidad y la Seguridad Jurídica, mismo que dan origen a la Institución, se extiende en su artículo segundo que dice:

LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA DEPENDENCIA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A LA CUAL ESTA ENCOMENDADA EL DESEMPEÑO DE LA FUNCION REGISTRAL, EN TODOS SUS ORDENES, CON ARREGLO A LAS PREVENIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA

(11) Art. 1 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Andrade, México, 1987

REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, DE ESTE REGLAMENTO Y DEMAS DISPOSICIONES LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS ENCAMINADAS AL EJERCICIO DE DICHA FUNCION. (12)

B).- ORIGEN

Nace el Registro de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular de un inmueble, para hacer posible conocer su verdadera situación jurídica.

El Registro Público de la Propiedad es una Institución cuyos orígenes se remontan al derecho germano, no dejando por eso de tener antecedentes en el derecho romano, a través de Instituciones como la "MANCIPATIO", la "INJURE CESSIO" y la "TRADITIO", pero como se dijo son únicamente antecedentes. Son formalidades para transmitir la propiedad, ya que no cuentan con ninguna forma de publicidad registral.

1) La "MANCIPATIO" era una forma de contratar caracterizada por un acentuado formalismo en el que frases, rituales y la actitud en general -- (SOLEMNIDADES) perfeccionaban la operación. Intervénían en el acto varias partes que eran:

TRANSFERENTE (MANCIPATIO DANS)
ADQUIRENTE (MANCIPATIO ACCIPIENS)
AGENTE PUBLICO (LIBRIPENS)
TESTIGOS (TESIS CLASSICIS)

(12).- Ibid, pag. 11.

La operación con sus formalidades se realizaba estando presentes --- todos los sujetos, quedando a cargo del Agente Público la observación del ritual acostumbrado (NUNCIPATIO).

Es en sí la "NUNCIPATIO" un medio de adquirir la propiedad solemne y de derecho quirritario, es decir, del primitivo derecho civil de los romanos.

2) "INJURE CESSIO" era un juicio reivindicatorio simulado, procedimiento que tenía el propietario para transferir voluntariamente su propiedad a otros, en este caso el demandado confesaba la demanda. Interventían en el acto:

INJURE CEDENS (DEMANDADO TRANSFERENTE)

REIVINDICANTE O VINDICANS (ADQUIRIENTE O ACTOR)

MAGISTRADO

Al paso del tiempo decrece el acentuado formulismo característico -- de los procedimientos anteriores, dando paso a la "TRADITIO" que es la simple entrega de la cosa, teniendo como ventajas sobre las dos anteriores:

PRIMERO.- No exigir la presencia de las partes y por tanto se podía llevar a cabo por representante.

SEGUNDO.- No podía subordinar a un término o condición suspensiva.

TERCERO.- No necesitaba formalidades.

Posteriormente en los albores de la época Alemana se trató de - - -

imitar las Instituciones anteriores, con el "THINX" equiparable a la ----
mancipatio y el "AUFLASSUNG" con la injurecessio.

1).- "THINX".- Era una formalidad para la transmisión de inmuebles,
llevada a cabo entre la Asamblea Popular o el Consejo Comunal en donde el__
transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble quedando__
este investido de la titularidad.

2).- "AUFLASSUNG".- Es la entrega de la cosa ante un juez, un jui-
cio ficticio ya que el juez únicamente consta la investidura, es decir, --
cumple con el requisito de forma, no existe la entrega simbólica sino que__
el transferente abandona el inmueble.

Estas solemnidades fueron orales, convirtiéndose en escritas, pero -
siempre se inscribieron, primero en los archivos judiciales o en los muni-
cipales y después se hizo en libros especiales.

Con la influencia del derecho romano estas Instituciones se debili-
tan y por lo tanto la publicidad de estos actos, tomando fuerza de nuevo -
en el siglo XVII, quedando como definitivo, que para la transferencia de -
propiedad se debían observar formalidades, contemplado ésto en el Código -
Civil de 1896.

En España según el Maestro ROCA SASTRE se considera la evolución de__
la publicidad registral en cuatro períodos, citado así por LUIS CARRAL Y DE
TERESA.

1.- Período de publicidad primitiva: La influencia del Derecho Roma__

no termina con los sistemas propios, pero no se conocen leyes que ordenen publicar transacciones con inmuebles. Se desarrolla la "ROBRACION" a través de la cual públicamente y observando formalidades se transmitían -- inmuebles usando una carta o escritura.

2.- Período de influencia romana: las formas de publicidad son substituidas por la traditio que se tomaba "COMO UN ACTO PRIVADO DE CONSUMACION DE UN CONTRATO DE FINALIDAD TRASLATIVA".

Esta forma no va acorde a la época ya que se enajenaban inmuebles como libres de gravamen, pero que estaban sujetos a cargas, dando así lugar a la inseguridad de la transacción con la propiedad. Se tiene la necesidad de adoptar medidas de publicidad para toda enajenación de bienes inmuebles.

Por Real Pragmática de CARLOS III de 31 de enero de 1768 se crean -- los oficios de hipotecas.

3.- Período de iniciación del Régimen de la Publicidad: No es un -- sistema general de publicidad inmobiliaria pero si de actos como gravámenes o hipotecas referentes a los mismos.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos. tenían derechos por Arancel, llevados por sistemas de encasillado y por orden de despacho.

El primer testimonio del notario servía de base para el Registro, el cual era anotado al pie de la mención del mismo.

Pone fin a los problemas anteriores (pleitos, fraudes, perjuicios, -

etc.) recibiendo impulsos y refuerzos.

Este oficio de hipotecas es base para la creación del Registro.

4.- Período de Consolidación del Régimen de Publicidad Registral: --
originado con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1961. (13)

(13).- ROCA SASTRE.- Derecho Inmobiliario, T.I. p. 513 y sqts. citado por --
LUIS CARRAL Y DE TERESA. Derecho Notarial, Registral. Ed. Porrúa, ---
México 1986. pag. 22 y sqts.

C) DESARROLLO EN MEXICO

Se instituye el Registro Público de la Propiedad a fines del --- siglo pasado el cual ha sido transformado hasta adquirir la forma y características actuales.

Es fundamental la legislación Española en esta materia como fuente de nuestra propia institución, la cual tuvo vigencia durante la época de la colonia encontrando las Leyes de las Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, Cédulas Reales, y demás legislación.

Estas Leyes regulan funciones de los escribanos y sus Protocolos, -- pero no tienen injerencia sobre la materia registral. Pero que al fin por la misma necesidad de la seguridad del tráfico jurídico de la propiedad, -- el crédito y demás derechos reales hacen la creación del Registro.

Es en el año de 1870 cuando se crea el Registro Público de la Propiedad, con el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, teniendo como fundamento la Ley Hipotecaria Española de 1861.

En su artículo 3324 del título Vigésimo Tercero establece

.... EN TODA LA POBLACION DONDE HAYA TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SE ESTABLECERA UN OFICIO DENOMINADO REGISTRO PUBLICO. (14)

En este registro se hacían constar: nombres, domicilios y profesión, tratándose de personas morales, el nombre oficial por su razón social, la fecha, autoridad que expedía el documento, la hora de presentación en el registro, el derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el título etc. Se estableció que las anotaciones del registro se enumeraran por orden de presentación, firmadas siempre por el encargado del registro.

Se establece con claridad su carácter de público al obligar al encargado de los Oficios de Hipotecas que permitiera la consulta de los re--

(14).- Art. 3324 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, México 1870.

gistros y la expedición de las certificaciones que le fueran solicitadas - por el público en general.

La importancia que adquirió la Función Registral debido al objeto --- por el que fue creada, fue tal que si el encargado del Registro rehusaba - la recepción de documentos o si cometía errores en las certificaciones, -- el interesado, a través de información testimonial de dos testigos podía - utilizarlos como medio de prueba en el proceso contra el encargado.

El veintiocho de febrero de mil ochocientos setenta y uno se expide - el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y Ter- ritorios de la Baja California ordenando se instalen oficinas del regis- tro en Tlalpan y la Capital del Territorio de Baja California, dependiendo el registro del Ministro de Justicia, cabe mencionar como dato interesan- te los requisitos para ser director: ser abogado con ocho AÑOS de prácti- ca en la profesión o en la materia, no haber sido procesado y ser de noto- ría probidad, para los oficiales eran los mismos requisitos con cuatro -- años de ejercicio profesional, contenía además este reglamento, entre -- otras disposiciones la de rectificación consignada en el Título IV. Esta_ se pedía ante el Registro o el Juez competente quien declaraba su proce- --- dencia, verificada por el Registrador.

En el Título V se trata la Publicidad, aspecto primordial. Esta se - proporcionaba a petición verbal del interesado, que debía especificar lo - deseado, los libros relativos a las inscripciones estaban a disposición -- del público.

Se instalaron oficinas en la Ciudad de México y en Tlalpan y con la - creación de los Juzgados de Primera Instancia, se abrieron las oficinas -- respectivas en Tacubaya, Xochimilco, Azcapotzalco y Coyoacán, mismas que - estaban a cargo de los jueces.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja Califor- nia en mil ochocientos ochenta y cuatro ordena el establecimiento de ofi- cinas en toda la población a donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

Este Código abrogó al de mil ochocientos setenta y uno siguiendo --- sus lineamientos sin introducir reformas de importancia en lo relativo al Registro Público de la Propiedad, establece el Sistema Declarativo que posteriormente veremos y conserva el Principio de Publicidad.

Se establece como objeto Único de Registro los Títulos que constaban en escritura pública así como las sentencias y providencias judiciales cartificadas legalmente.

Ambos Códigos establecen el sistema declarativo y consagran la Publicidad como principio.

En el año de mil novecientos veintiuno el ocho de agosto entra en -- vigor un nuevo Reglamento, aparte de llevarse a cabo la Centralización del Registro Público en el Distrito Federal.

Este Reglamento establecía un Director General, cuatro jefes encar-- gados de las secciones 1a, 2a, 3a, y 4a. oficiales auxiliares y escribien-- tea.

Para ser Director se requería ser abogado con 5 años de práctica en la profesión o en la materia, de reconocida probidad y no haber sido sen-- tenciado por causa criminal. A los jefes de sección se exigía lo mismo -- pero sólo tres años de práctica, para los oficiales auxiliares no se les -- exigía que fueran abogados, pero debían sustentar examen de conocimiento -- sobre títulos notariales e inscripción registral.

La Sección Primera se refería a los títulos traslativos de dominio -- de inmuebles o derechos reales.

La Sección Segunda era para el registro de hipotecas.

La Sección Tercera era para el registro de arrendamientos y actos -- de beneficencia privada.

La Sección Cuarta para resoluciones judiciales.

Siendo Presidente Constitucional de la República, Plutarco Elías Ca-

lles se publica el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal el día veintiseis de marzo de mil novecientos veintiseis, el que establece, por lo que se refiere al registro de la propiedad, que la naturaleza del acto o contrato produce diferentes efectos jurídicos según las nuevas bases del Registro Público.

La falta de registro de actos o contratos por los que se adquiere, transmite o modifica el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan efectos contra terceros, se establece que la inscripción no convalida actos ni contratos que sean nulos.

Se introducen las Informaciones de Dominio para facilitar las transacciones sobre inmuebles que carecen de titulación.

Con el Gobierno de Lázaro Cárdenas se expide un nuevo Reglamento -- para el Registro Público de la Propiedad que estuvo vigente hasta mil novecientos setenta y nueve.

El quince de diciembre de mil novecientos cincuenta y dos se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que no entró en vigor, ya que el artículo primero transitorio deja a voluntad del Ejecutivo la facultad para dar el inicio de su vigencia. Se habla por primera vez de que las inscripciones ya no serán llevadas a cabo en libros, -- ni no más bien en fascículos que contendrían la historia de cada finca.

El diecisiete de enero de mil novecientos setenta y nueve se expide un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad mismo que es derogado el seis de mayo de mil novecientos ochenta por el actual Reglamento que cambia la organización interior del registro, modernizando los sistemas para la demanda del crecimiento de la población de la capital. -- se introducen modificaciones como: creaciones de nuevos sistemas de inscripción, los sistemas en publicidad registral se llevan a cabo a través de computadoras, microfilmación de los asientos registrales.

Actualmente se utilizan cuatro tipos de fascículos que se llaman -- folios y se dividen en: reales para inscripciones de propiedad, mercan--

tiles inscripciones de sociedades y sus actos, personas morales que abarcan las sociedades y las asociaciones civiles, y el de bienes muebles que son para los mismos.

Después de esta relación del desarrollo del Registro Público de la Propiedad, donde se citan alguna de sus características, entre ellas y como preámbulo al estudio principal de este trabajo los requisitos tanto para ser director como registrador, que en la actualidad siguen en el Reglamento, pero al cual se le hace poco o ningún caso por parte de la Institución.

Para completar esta parte citaremos conceptos importantes que delimitan al Registro en sus diferentes aspectos.

1) Se ha hablado del Derecho Registral durante este trabajo y atendiendo a diversos autores no es la denominación más adecuada a esta rama, sin querer decir con ésto que se clasifique como autónoma.

Se le dan distintas denominaciones como: Derecho Inmobiliario, Derecho Hipotecario, Derecho Registral, según el Maestro CARRAL Y DE TERESA las primeras denominaciones no corresponden, porque el Derecho Inmobiliario abarca más materias que las que abarca en si el Registro Público, Derecho Hipotecario as el nombre con el que se le denomina en España por la Ley y su Reglamento que lo regulan, pero la denominación no es adecuada porque el Registro abarca un campo mucho más amplio que la hipoteca, la denominación que él le dá es Derecho Registral Inmobiliario, resumiéndola a Derecho Registral porque el registro no sólo ampara lo referente a inmobiliario. (15)

El Maestro COLIN SANCHEZ no le da jerarquía, ni siquiera autonomía al Derecho Registral, dice que forma parte íntegra el Derecho Civil por lo

(15).- Cfr.- LUIS CARRAL Y DE TERESA; Derecho Notarial y Derecho Registral, Ed. Porrúa, México pag. 211 y sgts.

tanto no le corresponde ni siquiera una denominación, para él es un procedimiento registral para la propiedad. (16)

El Doctor OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO afirma que el Derecho Registral bajo esta denominación es una rama autónoma porque reúne las características para ello, es decir tiene objeto propio, jurisprudencia definida en la materia, que se encuentra en los planes de estudio como cátedra fundada y que existan investigadores al respecto, además de amplia bibliografía y legislación sobre el tema.

El Derecho Registral se ocupa de un servicio público, por lo que no pueda caer en la tentativa del Derecho Civil, lo que abunda para ubicarlo como autónomo. (17)

En base a este estudio la denominación Derecho Registral se adecua a las necesidades de la materia, pero haciéndola depender del Derecho Civil pues es ahí de donde nace. Con Derecho Registral se abarcan las secciones que conforma a la Institución, así como las características y problemas de cada una.

2) Sabemos de la necesidad del Registro Público, pero se debe enfocar al mismo como una Institución integrada a la Administración Pública.

En el Artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se preveo que:

.... EN CADA ESTADO DE LA FEDERACION SE DARA ENTERA FE Y CREDITO A LOS ACTOS PUBLICOS, R E G I S T R O S Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE TODOS LOS OTROS. EL CONGRESO DE LA UNION, _

(16) .- Cfr. GUILLERMO COLIN SANCHEZ.- Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa 1972, pag. 14.

(17) .- Cfr. OTHON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO.- Naturaleza Jurídica del Procedimiento Registral en el Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana.- Dirección General del Registro de la Propiedad de Comercio y del Plan Directo para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, México 1978 pag. 41.

POR MEDIO DE LAS LEYES GENERALES, PRESCRIBIRA LA MANERA DE -
PROBAR DICHOS ACTOS, REGISTROS Y PROCEDIMIENTOS.

EL CRITERIO DEL CONGRESO PARA LA FORMULACION DE ESAS LEYES, _
SE ORIENTARA CON ARREGLO A LAS BASES SEÑALADAS POR LA PROPIA
CONSTITUCION DE LAS CUALES EN RELACION A NUESTRA MATERIA SON
LAS SIGUIENTES:

.... I.- LAS LEYES DE UN ESTADO, SOLO TENDRAN EFECTO EN SU -
PROPIO TERRITORIO, Y POR CONSIGUIENTE, NO PODRAN SER OBLIGA-
TORIAS FUERA DE EL, II.- LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES SE_
REGIRAN POR EL LUGAR DE SU UBICACION, III.- LAS SENTENCIAS_
PRONUNCIADAS POR LOS TRIBUNALES DE UN ESTADO, SOLO TENDRAN -
FUERZA EJECUTORIA EN ESTE CUANDO ASI LO DISPONGAN SUS PRO---
PIAS LEYES. LAS SENTENCIAS SOBRE DERECHOS PERSONALES, SOLO_
SERAN EJECUTADAS EN OTRO ESTADO, CUANDO LA PERSONA CONDENADA
SE HAYA SOMETIDO EXPRESAMENTE O POR RAZON DE DOMICILIO, A --
LA JUSTICIA QUE LAS PRONUNCIO Y SIEMPRE QUE HAYA SIDO CITADA
PERSONALMENTE PARA OCURRIR A JUICIO.⁽¹⁸⁾

Expuestas las anteriores generalidades, es pertinente advertir. De
acuerdo con el Sistema Federal adoptado por nuestro país, la Legislación_
Civil de cada Entidad Federativa, dentro del ámbito de las constituciones
locales prevee el establecimiento de la "INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD", enuncia las bases jurídicas y administrativas en que -
se sustenta; lo cual considera como una Institución de buena fé y de ser-
vicio público, complementaria y declaratoria de los actos y contratos que
se derivan de una estructura social en el régimen de propiedad privada; y
que en la división del poder público, el Registro Público de la Propiedad
forma parte íntegra del Poder Ejecutivo, teniendo por objeto primordial_
proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho -
Civil, cuya forma la da el Notario Público, con el fin de facilitar el -
tráfico Jurídico a través de un procedimiento legal cuyo fin es la SEGU-
RIDAD JURIDICA.

(18).- Art. 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexica--
nos, Porrua, México. 1987.

D) EFECTOS DE NUESTROS SISTEMA REGISTRAL

El fin sintético del Registro Público de la Propiedad es el de otorgar una seguridad jurídica, este fin produce un efecto llamado declarativo.

Este efecto declara la existencia, transmisión, modificación o la --extinción de un derecho, cuya realización fue operada fuera del Registro. _ por un negocio jurídico, en la mayoría de los casos llevado ante el Notario Público.

El negocio jurídico es plenamente válido, independientemente de que sea presentado para su registro, el registro no es obligatorio ya que el - registrador se concreta a constatar de que el negocio se celebró conforme _ a las formalidades exigidas.

Registrado el acto de inmediato surte efectos contra terceros; resumiendo, el acto existe jurídicamente y no requiere del registro para ser - perfecto, vale por si mismo, pero de esta manera vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca para los terceros.

Se conoce también el efecto constitutivo, que no es el que produce - el Registro Público de la Propiedad en México. Consiste en que el negocio jurídico sólo se perfecciona en cuanto es inscrito, por lo que el registro interviene como factor primordial para que el negocio produzca el efecto - deseado, de lo contrario sería inexistente.

Por ser antecedente directo del nuestro, el Sistema Español, se afirma que en el caso particular de la hipoteca los efectos producidos son --- constitutivos por que el artículo mil ochocientos setenta y cinco y su correlativo de Ley Hipotecaria establecen:

.... PARA QUE LA HIPOTECA QUEDE VALIDAMENTE CONSTITUIDA, ES INDISPENSABLE QUE EL DOCUMENTO EN QUE SE CONSTITUYA SEA --- INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. (19)

Nuestro artículo dos mil novecientos diecinueve del Código Civil establece que la hipoteca:

...PARA PRODUCIR EFECTOS CONTRA TERCEROS NECESITA SIEMPRE -
DEL REGISTRO.... (20)

De lo que se deduce que no necesita del registro para quedar válidamente constituida.

A su vez el Registro Público de la Propiedad produce otros efectos - como es el HECHO, es decir, que el asiento registral existe y esta a disposición de quien quiera consultarlo y el efecto probatorio, porque registrado el documento es un medio privilegiado de prueba.

(20) .- Art. 2919 del Código Civil para el Distrito Federal; Porrúa, México 1987, pág. 499.

E).- SISTEMAS REGISTRALES

Para completar este capítulo cabe citar los Sistemas Registrales con siderados por la doctrina como los más significantes, teniendo todos, en común dotar de estabilidad y seguridad a la propiedad inmueble.

SISTEMA FRANCES:

Llevado a cabo en la forma de transcripción hasta mil novecientos veintiuno.

Es independiente del sistema judicial, se lleva a cabo en una oficina administrativa.

La propiedad se adquiere por el consentimiento de las partes, siendo la inscripción potestativa, debido a que el valor o efecto de la misma es declarativo.

En la actualidad se rige por el decreto - Ley del cuatro de enero de mil novecientos cincuenta y cinco y por el decreto de catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco.

En el sistema de Transcripción se copiaba todo el acto, en el año de mil novecientos veintiuno se exigen dos ejemplares de los que uno se encuaderna, devolviendo el otro con la mención de su registro.

Los documentos se encuadernan por orden de entrada, anotándose por fechas. Para el caso de inmuebles se lleva un índice doble, uno que hace referencia al propietario, mencionando sus inmuebles y sus derechos reales en una ficha, y el otro para las fincas teniendo igualmente una ficha por cada finca.

Actualmente este registro por fincas es concordante con el catastro, pero sólo donde éste ha sido renovado, sin haber una liga estrecha entre ellos, ya que el catastro se dedica exclusivamente al interés fiscal, es decir que las fincas registradas, a la vez entran al catastro. Se tiene la precaución de identificar a los otorgantes, así como las fincas, exigiendo la formalidad a través del instrumento notarial, no es una inscripción constitutiva, pero sí obligatoria para la autoridad ante la cual se lleve u otorgue el acto. El documento debe referirse al inmediato anterior (TRACTO SUCESIVO), debiendo el tenedor del registro de examinar la identidad de las personas y de los elementos que han de inscribirse, de no cumplirse con los requisitos, rechazar el documento, tiene pues, la obligación de calificar el documento, función que anteriormente no se llevaba a cabo.

Se registran actos traslativos o declarativos y modificativos de la propiedad de inmueble, arrendamientos por más de doce años y si hubo anticipo de rentas por más de tres, si no se registra el derecho se tiene la no oponibilidad a terceros. Es un registro de publicidad negativa, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a terceros, es decir la nulidad, revocación, rescisión de un acto registrado afectan al tercero aún de buena fé.

SISTEMA ALEMAN:

En este sistema se considera a los bienes inmuebles como parte del estado, por esta razón las relaciones jurídicas sobre ellos tienen un carácter público, obligando al estado a intervenir en la enajenación de la propiedad, por lo que el procedimiento registral está a cargo de la fun -

ción jurisdiccional, existiendo una relación estrecha entre el catastro y el registro público.

El registro se obtiene por un procedimiento de jurisdicción voluntaria presentando la solicitud que es anotada en su ingreso. Contiene el consentimiento del afectado por la inscripción permitiendo así que se modifique su derecho.

La inscripción tiene una doble eficacia:

Los derechos son como están inscritos (ADMITE PRUEBA EN CONTRARIO).

La inscripción es eficaz para el adquirente de buena fé (RECORDANDO QUE SU REGISTRO ES CONSTITUTIVO).

Los asientos inscritos tienen fé pública, independiente del acto o documento que les de origen, por lo tanto la validez o nulidad, de uno u otro no influyen en la validez de la inscripción.

Se lleva a cabo el registro a través del folio real donde se asigna uno para cada finca integrándose por tres secciones:

Primera de propiedad, segunda carga y limitaciones, y tercera gravámenes e hipotecas.

SISTEMA SUIZO:

Similar al alemán, llevado el registro a través del folio real y es de efectos constitutivos.

Se exige un plano oficial que sea acorde a los registros. Así como el consentimiento del titular registral para enajenar la propiedad, en el

caso de las cancelaciones basta la firma del acreedor para liberar a la finca del gravámen.

SISTEMA AUSTRALIANO:

Conocido como "SISTEMA TORRENS" en honor a Sir Robert Richard Torrens, director de aduanas en Australia, caracterizando su sistema por la inatacabilidad del título inscrito.

Se conocían dos clases de títulos:

El Directo proveniente de la corona y otro derivado de éste, que por no tener registro daba lugar a todo tipo de fraudes.

Se establece el sistema de inmatriculación que era voluntario, con lo que se daba entrada al sistema registral, teniendo por objeto comprobar la existencia de una finca, ubicación, medidas y linderos y acreditar el derecho del propietario. Se presentan planos, títulos (si lo había) y demás documentos necesarios. Se sometían a peritaje haciéndose una publicación para que si se presentan reclamaciones sean tramitadas en la vía judicial, donde se delineaban tanto la finca como el propietario, otorgando un plazo para oponerse a esta resolución, de no ser así se inmatriculaba la finca a favor del presentante entregándole su título, existiendo además un fondo pecunario, formado por una contribución que se paga al estado por cada registro, teniendo por objeto, este fondo, indemnizar a los terceros que resulten afectados por la inatacabilidad del registro.

El registro es potestativo, pero una vez hecha la inscripción no puede sustraerse del registro, porque las operaciones posteriores sobre la finca deberán ser inscritas.

SISTEMA ESPAÑOL:

Según Manuel Amoros Guardiola:

...ES UN REGISTRO DE FINCAS Y ACTOS, DERECHOS Y SITUACIONES JURIDICAS QUE AFECTAN A LAS FINCAS. ESTA REGULADO FUNDAMENTALMENTE POR LA LEY HIPOTECARIA VIGENTE DEL 8 DE FEBRERO DE 1946 Y EL REGLAMENTO HIPOTECARIO DEL 14 DE FEBRERO DE 1947 QUE FUE REFORMADO EL 17 DE MARZO DE 1959.

El Registro de la Propiedad funge como un registro múltiple o descentralizado. En principio se estableció en las cabezas de cada partido judicial. La circunscripción territorial, capitalidad y denominación de los registros de la propiedad se acomodan, siempre que sea posible y no se oponga a ello el interés público, o los respectivos juzgado de primera instancia.

Similar al Sistema Mexicano por ser declarativo o intermedio entre los sistemas Francés y Alemán; se realiza a través de títulos traslativos de dominio.

Nuestro sistema registral proviene directamente del sistema español (Ley hipotecaria), que a su vez contiene elementos de los sistemas antes mencionados.

Se distingue de los sistemas alemán y australiano por ser éstos de efectos constitutivo y semeja al sistema francés, por producir efectos declarativos.

Actualmente el registro se lleva a cabo por medio del sistema de folios, a donde la historia de cada finca se tiene condensada en el mismo.

En síntesis, nuestro sistema registral como gran parte de nuestra legislación, es recopilación de los principales sistemas registrales del mundo.

CAPITULO III

LA FUNCION CALIFICADORA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

LA FUNCION CALIFICADORA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A).- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Hemos llegado a la parte medular de este trabajo donde explicaremos la importancia que tiene la función calificadora y los efectos que produce independientemente del Registro.

Es importante conocer técnicamente la manera de llevar a cabo la función, misma que se basa en principios conocidos con el nombre de principios registrales o como los denomina la doctrina española "Principios Hipotecarios".

Primero veremos que es el procedimiento del Registro Público de la Propiedad; porque es necesario seguirlo, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad Jurídica, y de esa manera los actos puedan producir los efectos para los cuales fueron constituidos, particularmente en nuestro caso la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

1).- CONCEPTO.

El Procedimiento del Registro es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido forma notarial alcancen publicidad y se obtenga la seguridad jurídica que el acto mismo demanda.

Esta materia forma parte íntegra del Derecho Civil, deducción a la que se llegó en el capítulo anterior y es de ahí donde los actos, formas

y formalidades a que aludimos en el procedimiento, tienen su fuente inmediata (Código Civil) y la mediata en el reglamento.

2).- OBJETO Y FINES.

Definido el concepto del procedimiento del Registro, veremos su objeto y sus fines.

Se entiende por objeto, aquello sobre lo que va a llevarse a cabo - el procedimiento, el acto jurídico que de acuerdo a nuestra legislación - necesita una forma, que se da a través de la función notarial, sin la - cual no exista para efectos registrales, tomando éste en sentido amplio, por que no se deba dejar afuera las resoluciones y providencias judiciales, documentos privados debidamente legalizados y demás, de acuerdo con el artículo 3005 del Código Civil.

Los fines del procedimiento son dos:

Principales.

Accesorios.

El fin principal a su vez se subdivide en inmediatos y mediatos.

Inmediato: Es la publicidad que se logra con la inscripción.

Mediato: Es la seguridad jurídica que se logra a través de la inscripción.

El fin accesorio es que las inscripciones constituyen un medio de prueba absoluto.

B).- PRINCIPIOS REGISTRALES .

Según Jerónimo González principio es:

...ES EL PUNTO DE PARTIDA O BASE DISCURSIVA QUE, SI ES FUNDAMENTAL PARA LAS DEMAS VERDADES ESTUDIADAS NO TIENE FUNDAMENTO DIALECTICO O NO LO NECESITA POR SU PROPIA - EVIDENCIA. (21)

Según este concepto, aún cuando el principio no es la ciencia, debe, no obstante, contener sintéticamente todas las verdades o elementos - complejos que de él deriven.

Por principios Registrales (Hipotecarios) debe entenderse según -- Roca Sastre, la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario (refiriéndose al Registro) en una serie sistemática - de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema. (22)

Son entonces los presupuestos a seguir, de una manera técnica, para lograr la transmisión y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través de la Institución del Registro.

(21).- Cfr. JERONIMO GONZALEZ; Principios Hipotecarios en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Año VII, Madrid 1931, pág. 421.

(22).- ROCA SASTRE, Instituciones de Derecho Hipotecario, citado por IGNACIO DE CASSO Y ROMERO: Diccionario de Derecho Privado, Tomo II, 6-2 Editorial Labor, S.A. Barcelona 1950.

Estos principios registrales, según la doctrina se subdividen en varios, pero en general se mencionan los siguientes:

PUBLICIDAD, INSCRIPCIÓN, ESPECIALIDAD, CONSENTIMIENTO, TRACTO SUCESIVO, ROGACION, PRIORIDAD Y LEGALIDAD.

1).- PUBLICIDAD.

Principio que se instituye en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal. Es el principio registral primordial teniendo por ello la función registral ese carácter.

Tiene como finalidad revelar la situación jurídica de los inmuebles, es decir que los actos jurídicos objeto de inscripción puedan ser consultados por quien lo solicite, o si el que tenga derechos reales que conforme a la Ley deban inscribirse y no lo hace por propia determinación, no causará perjuicio a terceros, que pudieran adquirir la finca, con un gravamen oculto, por ser necesario su registro y por lo tanto la publicidad del mismo.

Practicada la inscripción, cualquier persona se puede informar del contenido, obteniendo las certificaciones que expida la oficina correspondiente, teniendo esta la obligación de hacerlo.

Según Guillermo Colín Sánchez, este principio registral es una consecuencia o efecto del procedimiento, por que la publicidad no da cuando el acto ha sido registrado y por lo tanto no es propiamente hablando un principio es más bien una consecuencia.(23)

(23).- Cfr. GUILLERMO COLIN SANCHEZ.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Edit. Porrúa, México 1972, pág. 50.

Se puede ver desde dos puntos; el formal o manifestación del registro y el material.

El formal explicado anteriormente.

El material se refiere a la presunción de la titularidad a favor del inscrito o una protección que no admite prueba en contrario para la persona que recibe sus beneficios.

2).- INSCRIPCIÓN.

Es todo asiento hecho en el Registro Público; es en sí el acto mismo de inscribir, son los diversos cambios que tiene la propiedad de inmuebles a través de los derechos reales que la vayan afectando y de los que se toma registro para el conocimiento de terceros.

El maestro Sánchez Román, dice que es:

...CONSTATAR O AFIRMAR DE UN MODO INDUBITABLE Y POR CUALQUIER PROCEDIMIENTO, LA EXISTENCIA DE UN HECHO, Y EN SENTIDO JURIDICO ESTE TOMA RAZON DE UN HECHO QUE SIRVA PARA PRODUCIR EFECTOS JURIDICOS. (24)

La inscripción abarca varios aspectos aparte del acto mismo de inscribir, por que no solo se lleva a cabo esta, va que se tienen las inscripciones (registro por primera vez) anotaciones marginales y el avalso preventivo.

(24).- FELIPE SANCHEZ ROMAN, citado por MANUEL ANCOS GUARDIOLA: Los Registros Jurídicos en el Derecho Español, II Congreso Internacional de Derecho Registral, Dpto. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Históricos. Madrid 1974.

Es importante el estudio de este principio por la necesidad de reafirmar que las inscripciones en México producen un efecto declarativo y no constitutivo, es decir, la inscripción en el registro es el elemento determinante para que acto jurídico surta sus efectos, recordando que -- entre otros con la publicidad, oponibilidad y demás.

Como señalamos en México el acto nace fuera del registro, sin lugar a duda, lo que se infiere con el artículo 1792 del Código Civil que dice:

...CONVENIO ES EL ACUERDO DE DOS O MAS PERSONAS PARA CREAR, TRANSFERIR, MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES.

1973.- LOS CONVENIOS QUE PRODUCEN O TRANSIEREN LAS OBLIGACIONES O DERECHOS TOMAN EL NOMBRE DE CONTRATOS. (25)

El artículo 2249 del citado ordenamiento, señala:

...POR REGLA GENERAL, LA VENTA ES PERFECTA Y OBLIGATORIA - PARA LAS PARTES CUANDO SE HAN CONVENIDO SOBRE LA COSA Y SU - PRECIO.... (26)

Será constitutiva la inscripción, cuando supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y -- extinción de derechos reales.

(25).- Art. 1972 y 1973 del Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, México, 1987, pág. 325

(26).- Art. 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, México, 1987, pág. 393.

Es declarativa porque viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del registro.

En México no existen las inscripciones constitutivas, la inscripción es voluntaria, no se debe efectuar en ningún plazo, ni hay sanción por no llevarla a cabo.

No se inscribe más que a solicitud de la parte interesada (rogación) pero los efectos de la inscripción la hacen indispensable.

En el sistema francés, la inscripción no tiene valor como elemento constitutivo, porque la transmisión vale sin la necesidad del Registro, - en cambio en el sistema alemán la inscripción es indispensable para que - produzca sus efectos el negocio jurídico con excepción de las sucesiones, accesiones, expropiaciones en las que la inscripción no es indispensable.

Según Colín Sánchez:

....TAMPOCO ES UN PRINCIPIO REGISTRAL, PORQUE CORRESPONDE A UNA FORMA PROCEDIMENTAL SEÑALADA POR LA LEY, Y QUE SE UTILIZA PARA PATENTIZAR CONCRETAMENTE EL ACTO CUANDO ESTE HA REUNIDO LOS REQUISITOS LEGALES NECESARIOS. (27)

3).- ESPECIALIDAD.

Este principio hace referencia a la individualización, tanto respecto del titular como respecto de la finca o derecho objeto de la inscripción.

(27).- Cfr. GUILLERMO COLIN SANCHEZ, Procedimiento Registral de la Propiedad.-Edit. Porrúa, México, 1972, pág. 51

Se conoce también como principio de determinación, porque la publicidad exige que se determine el bien inmueble materia de la operación.

Según Luis Carral y De Teresa llamarlo principio de determinación es la forma correcta, porque "ESPECIALIDAD" nació en contraposición a la "GENERALIDAD" de las hipotecas. (28)

Este principio nació como consecuencia de las hipotecas tácitas y generales, en la actualidad abarca todos los actos inscribibles porque se debe determinar el inmueble, con todos los datos necesarios, como la indica el artículo 62 fracción III y VII de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y el artículo 63 del mismo ordenamiento, aplicándose a la persona. (29)

El registro se lleva por fincas, descritas con su ubicación, superficie, linderos y medidas, los derechos que recaen sobre la finca determinando la naturaleza de éstos.

El Código Civil enuncia este principio en su artículo 3061 expresando lo que los asientos registrales deben contener; en el artículo 2919 se establece que la hipoteca no debe ser tácita ni general, el artículo 2912 establece la obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando varias garantizan un crédito. (30)

(28)- Cfr. LUIS CARRAL Y DE TERESA, Derecho Notarial y Derecho Registral, - Edit. Porrúa, México, 1986, pág. 244.

(29)- Art. 62 y 63 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, Andra de, México, 1980, pág. 31 y sgts.

(30)- Art. 2912 y 2919 del Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, México, 1987, pág. 497.

4).- CONSENTIMIENTO.

Para que el registro se lleve a cabo, la inscripción debe tener el consentimiento de la parte a la que se le va a afectar su derecho, tiene que existir un acuerdo de voluntades entre el que aparece como titular registral y el nuevo adquirente.

El consentimiento según Guillermo Colín Sánchez es un elemento de los actos jurídicos para que estos tengan no sólo una existencia de hecho, sino de derecho y por lo tanto nada tiene que ver la formalización del acto en sí entre las partes, con el procedimiento registral, no lo considera como un principio porque este se da desde antes. (31)

Campuzano y Norma cita:

...ES LA COINCIDENCIA DE VOLUNTADES SOBRE EL NEGOCIO JURIDICO TENDIENTE A PRODUCIR LA ADQUISICION, MODIFICACION Y - EXTINCION DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES CUANDO NO TIENEN LUGAR POR MINISTERIO DE LEY.

Roca Sastre dice que los negocios obligacionales o por ministerio de Ley son aquellos que tienen por objeto inmediato y directo originar una obligación, disminuyendo el patrimonio e incrementando el pasivo, encontramos la diferencia en que en el primero se trata de la transmisión de la misma (consentimiento) y en el segundo es obligarse a transmitir. (32)

(31).- Cfr. GUILLERMO COLIN SANCHEZ, Procedimiento Registral. Edit. Porrúa, México, 1972, pág. 51

(32).- Cfr. CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL, Gobierno del Estado de México, Dirección General del Registro Público de la Propiedad, Toluca, 1982, pág. 36

5).- TRACTO SUCESIVO.

Con el Sistema del Folio Real puede seguirse la historia completa de cada finca, consistiendo el principio, en que la serie de asientos que figuran en el Registro Público, estén debidamente encadenados, por lo que cada acto por el que se pretenda enajenar o gravar aparezca derivado de la voluntad del titular registral. Encontrando una excepción cuando surga la figura de la Inmatriculación, que consiste en abrir el registro por primera vez.

Es un principio de sucesión y ordenación donde el titular queda protegido a toda enajenación o gravación sobre su finca si no lo autoriza:

...LOGRA LA COINCIDENCIA DEL MUNDO REAL CON EL MUNDO REGISTRAL; LOGRA QUE NO SE INTERRUMPA LA CADENA DE INSCRIPCIONES Y QUE EL REGISTRO CUENTE LA HISTORIA COMPLETA DE LAS FIN -- CAS. (33)

Según Guillermo Colín Sánchez es:

...LA SUCESION Y ORDENACION DE ACTOS COMO CONSECUENCIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES QUE LO LLEVAN A LA FORMA NOTARIAL Y SOMETEN AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, POR LO TANTO NO ES UN PRINCIPIO ES UNA CONSECUENCIA. (34)

(33).- LUIS CARRAL Y DE TERESA, Derecho Notarial y Derecho Registral, Edit. Porrúa, México, 1986, pág. 246.

(34).- GUILLERMO COLIN SANCHEZ, Procedimiento Registral de la Propiedad, - Edit. Porrúa, México, 1982, pág. 52.

Este principio tiene dos aspectos; el sustantivo que consiste en que la persona que es enajenante debe aparecer como titular registral y - el adjetivo que es presentar varios actos sobre la misma finca en un solo momento sin que por ésto se junten en un solo asiento y no impidiendo que se cumpla con el tracto sucesivo por no haber estado previamente inscrito (tracto comprimido).

6).- ROGACION.

El procedimiento del registro nunca se lleva a cabo de oficio, se hace a petición de parte interesada. Siendo esta la idea que envuelve el llamado principio de rogación la petición no es preciso hacerla formalmente o mediante una instancia o solicitud dirigida al registrador, sino que va sobreentendida por la presentación del título en el registro, bien por el interesado, por un mandatario o representante legal. Actualmente se exige el llenado de una forma, con recomendación de que se haga a máquina, con el desglose de los derechos, indicando la finca, datos de registro, - enajenante y adquirente, así como el nombre del solicitante y últimamente la clave de entrada a la computadora para su captura en el Folio Diario de Entrada y Trámite.

Como su nombre lo indica la inscripción es rogada, estableciéndolo así el artículo 3018 del Código Civil que dice:

....LA INSCRIPCION O ANOTACION DE LOS TITULOS EN EL REGISTRO PUBLICO PUEDE PEDIRSE POR QUIEN TENGA INTERES LEGITIMO EN EL DERECHO QUE SE VA A INSCRIBIR O ANOTAR, O POR EL NOTARIO QUE

HAYA AUTORIZADO LA ESCRITURA DE QUE SE TRATE. (35)

El registrador queda obligado a iniciar el trámite con la simple - presentación del título, anotándolo en el Folio Diario de Entrada y Trámi - te sin perjuicio de que al calificar el documento, inscriba, suspenda o - niegue el registro.

Se hace excepción a este principio cuando la inscripción solicitada es parcial, debiendo indicar al registrador la parte del título que debe quedar sin registro, de manera contrario este procedera a la inscripción total que por la naturaleza del acto jurídico en particular no conviene - al interesado, por lo que en la solicitud se expresará esta circunstancia claramente.

7).- PRIORIDAD.

Es principio fundamental en el derecho registral la frase:

"PRIMERO EN TIEMPO PRIMERO EN DERECHO".

Nos referimos al orden registral y la fecha de presentación de un - documento, tratando de evitar la existencia de títulos contradictorios, - la prioridad es una manifestación de legalidad característica del procedi - miento registral.

La contradicción se puede dar porque se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible o que se trate de derechos que sí pueden co -

existir por la naturaleza del acto, pero necesitan de una jerarquización dando lugar a un rango, como en el caso de las hipotecas.

De lo anterior se desprende que el principio de prioridad determina el rango que según Woff, citado por Roca Sastre:

...NO ES OTRA COSA SI NO LA RELACION EN QUE ESTE DERECHO SE HAYA CON OTROS. EL RANGO, ASI CONSIDERADO, TIENE UN VALOR PATRIMONIAL: DE AHI QUE LOS DERECHOS DERIVADOS DE EL SEAN - NECESARIOS, OBJETO DE PERMUTA, RESERVA O RENUNCIA POR PACTOS O CONVENIOS PARTICULARES. (36)

El artículo 3015 del Código Civil establece que la prelación de los documentos se determina por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que corresponde al presentarlos y el propio artículo 2266 establece que vendido un inmueble prevalece la venta que primero se haya registrado.

El principio se encuentra reglamentado por el artículo 3016 del citado ordenamiento, realizándose en el artículo 3017 que dice:

La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación se produjo. (37)

(36).- Cfr. RAMON MARIA ROCA SASTRE, Derecho Hipotecario, 2a. Edición, Casa Edit. Barcelona, 1956, pág. 83.

(37).- Arts. 2266, 3015, 3017 del Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, México, 1987.

8).- LEGALIDAD.

Se refiere al contenido de los documentos que ingresan al registro, los que serán sometidos a examen por parte del registrador.

Este principio se conoce en la práctica como CALIFICACION objeto principal de este trabajo, por lo que no ampliaremos su definición sino hasta el momento adecuado.

Tiene este principio plena eficacia jurídica por medio de la calificación, mediante la cual el registrador rechaza, provisionalmente o definitivamente, los títulos que sean defectuosos.

El artículo 3021 del Código Civil habla de la aplicación de este principio, pero consideramos que es aquí donde surge el problema por que da lugar, por su generalidad a la mala aplicación por parte del registrador.

9).- LEGITIMACION.

La realidad jurídica que tiene lugar en la vida diaria es un mundo extra registral, que mientras sea acorde con el desenvolvimiento técnico, el criterio de registración por fincas, los derechos reales que las afectan, que en conjunto forman el mundo registral, no existe ningún problema, pero al haber divergencia entre este mundo extra registral y el registral, y la necesidad de saber cual debe prevalecer se da como respuesta tres sistemas que en teoría existen para este caso.

Primeramente se sostiene que el registro es simplemente un órgano - informativo y en caso de conflicto permanecerá la realidad jurídica.

El segundo sistema dice que el registro tiene un carácter constitutivo y su contenido va en contra de la realidad jurídica, las inscripciones son por sí mismas fundamentos jurídicos de los derechos reales, generan la constitución o extinción de los derechos sobre el acto, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados, funda su eficacia jurídica formal en el registro, así que el único mundo que reconoce es el registral que surte sus efectos contra todos; contra las partes y contra los terceros.

En el tercer sistema prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe que es incorrecta, predomina el registro sobre la realidad jurídica en protección a los terceros adquirentes de buena fé.

C).- EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Para que surja el Procedimiento se requiere de presupuestos, que son la existencia de un acto jurídico, que esté revestido de las formalidades que existe la Ley y la solicitud de registro (rogación).

Las formalidades a que están sujetos los actos del procedimiento registral se preven por el Código Civil y por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, conociendo ya el efecto que produce, que es declarativo, es decir, el acto es plenamente válido independientemente de su registro y una vez llevado a cabo éste, surte inmediatamente efectos contra terceros.

Desde un punto de vista formal los actos del procedimiento registral se clasifican en:

Inscripciones, Anotaciones y Cancelaciones.

La inscripción es el acto procedimental a través del cual el registrador, sujetándose a las formalidades legales materializa en el folio --- correspondiente el acto jurídico.

Las anotaciones son actos del procedimiento a cargo del registrador para patentizar a través de la forma escrita, cuestiones importantes de la función registral, es el acto procedimental por el cual se inscribe en la parte final del folio real en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o derecho que ampara la inscripción.

Se diferencian entre si porque la inscripción se realiza en la parte principal del folio y la anotación en la última parte del mismo debiendo ésta corresponder con la inscripción para que pueda tener vida y en cuanto a su naturaleza la anotación es transitoria ya que los derechos que afecta no son definitivos como los de la inscripción.

La anotación tiene por objeto hacer una situación jurídica referente a la finca, como litigios, garantías, o situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales que afecten el orden inmobiliario, no es un --- ASIENTO PRINCIPAL porque depende esencialmente de la inscripción para --- operar.

Es importante mencionar que al "CIERRE DE REGISTRO" se produce por medio de anotaciones preventivas, contempladas en el artículo 3043 fracciones IV y VIII, pero salvo estos dos casos.

....LOS BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES ANOTADOS PODRAN ENAJENARSE Y GRAVARSE PERO SIN PERJUICIO DE LA PERSONA A CUYO FAVOR SE HAYA HECHO LA ANOTACION. (38)

La cancelación de los actos registrados es la forma por medio de la cual dejan de tener vigencia y surtir sus efectos, es el acto procedimental por medio del cual se anula y se deja sin efecto una anotación o una inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte, recae tanto sobre las inscripciones principales como sobre las anotaciones marginales.

Vistos estos elementos entraremos de lleno al procedimiento que trataremos de seguir en dos líneas paralelas, es decir, lo que ordena la ley y la actual manera de llevarlo a cabo, situación provocada por la gran demanda del público usuario, las exigencias de una comunidad sobrepoblada, la corrupción y la falta de capacitación para esta delicada función.

Se prevee en si el procedimiento en el artículo 84 del reglamento del registro que dice:

(38).- Art. 3043 y 3045 del Código Civil para el Distrito Federal, Porrua, México, 1987, pág. 527 y sgts.

...EL SERVICIO REGISTRAL ES DE ORDEN PUBLICO Y LA INSTANCIA RESPECTIVA SE ENTIENDE FORMULADA CON LA SOLA PRESENTACION DE LOS DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS DE SOLICITUD POR ESCRITO, SEGUN - EL FORMATO QUE DETERMINE LA DIRECCION.

El artículo 85 del mismo ordenamiento menciona:

...ESTAN FACULTADOS PARA SOLICITAR EL REGISTRO DE UN DOCUMENTO INSCRIBIBLE LA PERSONA QUE TENGA INTERES EN ASEGURAR EL DERECHO EN EL CONSIGNADO, LOS FUNCIONARIOS AUTORIZANTES Y LAS AUTORIDADES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS EN LA ESFERA DE SU COMPETENCIA. (39)

El procedimiento registral como hemos dicho es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido la forma requerida alcancen publicidad y la seguridad jurídica que el acto mismo demanda, comprende los siguientes pasos:

De acuerdo al reglamento vigente.-

- 1.- Presentación del documento.
- 2.- Anotación en el libro de entradas y salidas.

(39).- Art. 84 y 85 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad,- Andrade, México 1987.

- 3.- Distribución de documentos de acuerdo a su naturaleza.
- 4.- Calificación registral.
- 5.- Calificación fiscal.
- 6.- Ejecución del acto solicitado.
- 7.- Devolución del documento con la mención de su registro.

De acuerdo a la práctica actual.-

- 1.- Pago de derechos.
- 2.- Presentación.
- 3.- Anotación en el folio diario de entrada y trámite.
- 4.- Distribución.
- 5.- Calificación registral y fiscal.
- 6.- Inscripción.
- 7.- Entrega de documentos.

1.- La presentación del documento es el acto por el cual se hace entrega del mismo en la Oficialía de Partes, es el inicio del procedimiento registral, delinadoo en el artículo 85 del reglamento, así como el artículo 3018 del Código Civil, que consigna quien puede solicitar el registro.

El pago de derechos anteriormente se hacía después de la calificación fiscal por parte del registrador, llevada a cabo en un término de cinco días a partir de la calificación registral. Debido a la gran de-

manda de trabajo de esta práctica dejó de llevarse a cabo, en base a que el mismo reglamento prevé esta situación en su artículo 103 en su parte conducente dice:

...DETERMINARA LOS MEDIOS QUE ESTIME ADECUADOS PARA FACILITAR EL TRAMITE DEL PAGO DE DERECHOS. (40)

Por lo que actualmente el interesado, con fundamento en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, calcula los derechos que causa su particular operación, efectuando el pago en las cajas receptoras de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal que se encuentran en el mismo edificio; es decir PRIMERO se realiza el pago de derechos y después la presentación, no dejando por ésto de tener el Registrador la obligación de calificar fiscalmente el documento y si la cotización estuviere mal calculada, lo notifica al interesado por medio del boletín del registro.

2.- Calculados y Pagados los derechos se lleva a cabo la presentación en donde se asigna al documento, día, hora, número de presentación, a través del Folio Diario de Entrada y trámite, esta asignación se lleva a cabo en el formato que designa la Dirección, que contiene todos los datos necesarios para una propia identificación de la operación a registrar, así como del interesado, y sobre todo lo más importante, determina la prela

(40).- Art. 40 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Andra de, México 1987,

ción del documento. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad hace mención especial en sus artículos del 61 al 65.

3.- Anotación y Distribución de Documentos de acuerdo a su naturaleza.

La anotación es el acto por medio del cual el encargado de esta función toma nota del documento de que se trata, es propiamente el primer acto formal en el procedimiento registral.

Anteriormente en el proceso de anotación se tomaban los datos referentes a la operación, partes intervinientes, notario y demás. En la actualidad el formato de entrada se llena con todos los requisitos, así como el desglose de los derechos y es el propio interesado el que hace la distribución del documento de acuerdo a la naturaleza de éste en los diferentes marcadores de entrada distribuidos para tal efecto en la Oficialía de Partes. Esto lo establece el artículo 86 del Reglamento que dice:

...PRESENTADO EN LA OFICIALIA DE PARTES UN DOCUMENTO, SE -
ASENTARA EN LA PRIMERA DE SUS HOJAS UTILES Y EN LA SOLICITUD RESPECTIVA EL NUMERO DE PRESENTACION QUE LE CORRESPONDE, MISMO NUMERO QUE CONSTARA EN EL RECIBO QUE SE EXTIENDA PARA CONSTANCIA Y QUE, FECHADO Y SELLADO POR EL RECEPTOR, SERA ENTREGADO A LOS INTERESADOS. (41)

(41).- Ibid.

4.- La distribución se inicia con la anotación del documento y con cluye cuando éste llega al registrador para su calificación.

Debemos tener en cuenta que la distribución de documentos en la sección correspondiente se hará por riguroso orden, atendiendo la hora y la fecha de entrada con el fin de que opere de manera efectiva el derecho de prelación.

Los documentos se ponen a disposición del encargado de la sección para la realización de la calificación registral. Este encargado distribuirá entre los registradores los documentos de acuerdo al número de entrada, aspectos que se establecen en el artículo 64 del Reglamento que dice:

...EN CUANTO A LA ELABORACION DE CADA HOJA DEL FOLIO DIARIO LO PERMITA, EL OFICIAL DE PARTES REMITIRA LOS DOCUMENTOS EN ELLA RELACIONADOS AL JEFE DE OFICINA U OFICINAS CORRESPONDIENTES.

LOS DOCUMENTOS IRAN ACOMPAÑADOS DE UN EJEMPLAR DE LA REFERIDA HOJA PARA LA PRACTICA DE ANOTACIONES CONCERNIENTES A LA SECUE LA DEL TRAMITE. CUMPLIDO ESTE, LOS JEFES DE LAS OFICINAS IMPLICADAS DEVOLVERAN LA HOJA DEL DIARIO A LA OFICIALIA DE PARTES, CON LAS OBSERVACIONES q QUE HAYA LUGAR, PARA SU TOMA DE RAZON EN LA HOJA MATRIZ; ACTO SEGUIDO LA COPIA RESPECTIVA SERA REEXPEDIDA A LA OFICINA DE QUE PROCEDA PARA LOS EFECTOS -

UTERIORES DE ACLARACIONES. (42)

5.- La calificación registral es la etapa a la cual se dedica este trabajo, por lo que no nos ampliaremos aquí, pero si citaremos que va ligada íntimamente con la calificación fiscal, es decir forma parte de la misma.

El registrador está obligado a cerciorarse del correcto pago de derechos y si en su caso fue erróneo u omitido lo hará saber al interesado a través del boletín del registro, remitiendo el documento a la oficina jurídica para aclaración.

En si la calificación registral se traduce en el JUICIO CRITICO que realiza el registrador acerca de la legalidad e inscribibilidad de los títulos presentados en solicitud de inscripción.

6.- La ejecución del acto solicitado se reduce a que una vez cubiertos los derechos y llevada a cabo la calificación registral, el extracto que en base al criterio del registrador, produzca el documento se anotará en el folio correspondiente, que será autorizado por el mismo con su firma así como la mención que irá impresa en el documento que además contará con la firma del director.

7.- Concluye con la entrega del documento inscrito o en su caso rechazado previa la anotación o descargo de la mesa de reparto de la sección a -- que fue turnado el documento para su calificación. Además se hará contra la entrega de la boleta foliada que hace las veces de recibo, misma que es un - ejemplar de las que se presentó en la oficialía por primera vez.

Es así como se lleva a cabo el procedimiento registral, que como todo proceso varía de caso a caso.

D).- EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

1.- REQUISITOS.

La intención del Reglamento, es encargar esta función, a una persona con una preparación adecuada, así como la experiencia necesaria para el buen desarrollo de la misma.

Cita el Reglamento:

DE LA OFICINA DE CALIFICACION E INSCRIPCION.- ESTARA A CARGO DE UN JEFE, REGISTRADORES, INSCRIPTORES Y DEMAS PERSONAL QUE EL SERVICIO DEMANDE.

ARTICULO 21.- EL JEFE Y REGISTRADORES DE ESTA OFICINA DEBERAN REUNIR LOS MISMOS REQUISITOS QUE LOS INTEGRANTES DEL CUERPO DE AUXILIARES. (43)

Lo que nos remite al artículo 9 del citado reglamento.

ARTICULO 9.- PARA FORMAR PARTE DEL CUERPO DE AUXILIARES SE REQUIERE:

I.- HABER CUMPLIDO VEINTICINCO AÑOS DE EDAD Y SER CIUDADANO MEXICANO.

II.- SER LICENCIADO EN DERECHO CON AMPLIA EXPERIENCIA JURIDICA Y REGISTRAL Y

III.- SER DE RECONOCIDA SOLVENCIA MORAL. (44)

(43).- Art. 21 del R.P.P.

(44).- Ibid.

Se dejó una puerta abierta en el artículo 20 al indicar:

...Y DEMAS PERSONAL QUE LAS NECESIDADES DEL SERVICIO DEMANDEN. (45)

Como sabemos la demanda de servicio del Registro Público de la Propiedad es tremenda y más aún desde los acontecimientos del año de 1985 y es aquí donde surge un interrogante.

¿Para satisfacer las necesidades del servicio, debe éste bajar en su calidad?

Actualmente de 16 registradores, ni siquiera la mitad de ellos tienen terminados sus estudios en la Licenciatura requerida, no llegan -- siquiera a la etapa de Pasantes, por lo que la función recaá en personal no capacitado, volviéndose técnica, sin ser ésto la esencia de la misma. Queremos decir con esto que realizan su función en base a puntos marcados, no por que deba ser así, ya que la misma doctrina lo establece, como indicamos en el capítulo anterior, consideramos que es necesario saber más -- allá de la técnica, es decir, el saber al porque de las cosas para llevar adecuadamente la función.

2).- SANCIONES.

Surgen las preguntas.

¿Por qué de este inciso?

¿Qué es lo que se pretende?

Nos referimos a este punto por que es importante saber de que manera se protege al público usuario, desde la persona que acude a una consulta de folio, hasta el Notario Público que maneja un volumen de cincuenta documentos diarios.

El artículo 3003 del Código Civil dice:

ARTICULO 3003.- LOS ENCARGADOS Y LOS EMPLEADOS DEL REGISTRO PUBLICO, ADEMÁS DE LAS PENAS QUE LES SEAN APLICABLES POR LOS DELITOS EN QUE PUEDAN INCURRIR, RESPONDERÁN CIVILMENTE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS A QUE DIENEN LUGAR CUANDO:

I.- REHUSEN ADMITIR EL TÍTULO, O SI NO PRACTICAN EL ASIENTO DE PRESENTACION POR EL ORDEN DE ENTRADA DEL DOCUMENTO O DEL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 3016;

II.- PRACTIQUEN ALGUN ASIENTO INDEBIDAMENTE O REHUSEN PRACTICARLO SIN MOTIVO FUNDADO;

III.- RETARDEN, SIN CAUSA JUSTIFICADA, LA PRACTICA DEL ASIENTO A QUE DE LUGAR EL DOCUMENTO INSCRIBIBLE;

IV.- COMETAN ERRORES, INEXACTITUDES, U OMISIONES EN LOS ASIENTOS QUE PRACTICAN O EN LOS CERTIFICADOS QUE EXPIDAN Y;

V.- NO EXPIDAN LOS CERTIFICADOS EN EL TERMINO REGLAMENTARIO. (46)

Este artículo se refiere a dos tipos de sanciones.

Primeramente a las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir.

El Código Penal en su artículo 212 nos dice:

....ES SERVIDOR PUBLICO TODA PERSONA QUE DESEMPEÑE UN EMPLEO, CARGO O COMISION DE CUALQUIER NATURALEZA EN LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL CENTRALIZADA O EN LA DEL DISTRICTO FEDERAL,....

Lo que encuadra al Registrador de la Propiedad. Ejercicio indebido del Servicio Público.

Artículo 214. Fracc. I.-

Que dice:

....EJERZA LAS FUNCIONES DE UN EMPLEO, CARGO O COMISION SIN HABER TOMADO POSESION LEGITIMA, O SIN SATISFACER LOS REQUISITOS LEGALES.

Abuso de Autoridad.

Artículo 215. Fracc. III.-

Que dice:

....CUANDO INDEBIDAMENTE RETARDE O NIEGUE A LOS PARTICULARES LA PROTECCION O SERVICIO QUE TENGA OBLIGACION DE OTORGARLES O IMPIDA LA PRESENTACION O EL CURSO DE UNA SOLICITUD.

Concusión.

ARTICULO 218. COMETE EL DELITO DE CONCUSION EL SERVIDOR PUBLICO QUE CON EL CARACTER DE TAL Y A TITULO DE IMPUESTO

O CONTRIBUCION, RECARGO, RENTA, REDITO, SALARIO O
EMOLUMENTO, EXIJA PARA SI O POR MEDIO DE OTRO DINERO,
VALORES, SERVICIOS O CUALQUIER OTRA COSA QUE SEPA NO
SER DEBIDO, O EN MAYOR CANTIDAD QUE LA SEÑALADA POR LA
LEY.

Cohecho.

ARTICULO 222. EL SERVIDOR PUBLICO QUE POR SI O POR III
TERPOSITA PERSONA SOLICITE O RECIBA INDEBIDAMENTE PA-
RA SI O PARA OTRO, DINERO O CUALQUIERA OTRA DADIVA, O
ACEPTE UNA PROMESA, PARA SER O DEJAR DE HACER ALGO JUS
TO O INJUSTO RELACIONADO CON SUS FUNCIONES. (47)

Son estos los delitos en que incurrten los registradores de la propie-
dad en el ejercicio de sus funciones y que por desconocimiento de los mis-
mos, los cometen en forma regular, ahora bien, la denuncia de los mismos -
no se lleva a cabo por razones obvias en cuanto a la prestación del servi-
cio, es decir la actitud que puedan tomar los demás registradores, perso-
nal, etc. en contra del denunciante, como retrasos y pérdida de documentos.

En segundo lugar respondan civilmente de los daños y perjuicios a --
que dieron lugar.

(47).- Arts. 212, 214, 215, 218, 222 del Código Penal; Andrade, México, -
1987.

ARTICULO 2108 DEL COGIDO CIVIL. SE ENTIENDE POR DAÑOS LA PERDIDA O MENOSCARO SUFRIDO EN EL PATRIMONIO POR LA FALTA DEL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION.

ARTICULO 2109. SE REPUTA PERJUICIO LA PRIVACION DE CUALQUIER GANANCIA LICITA QUE DEBIERA HABERSE OBTENIDO CON EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION. (48)

Jurídicamente el registrador está obligado a actuar de manera efectiva despachando los asuntos con toda rapidez, buena calificación e inscripción acorde al título, el volumen de documentos que se recibe dilata la función, pero no por eso se justifica que un contrato de compraventa liso y llano, con los antecedentes registrales señalados, derechos que importe la operación desglosados y documentos requeridos anexos, permanezca en la Oficina de Calificación e Inscripción por más de dos meses y en casos, no pocos, hasta cuatro o cinco meses.

Agregamos fotocopia del Folio Diario de Trámite y Entrada del testimonio de una escritura de compraventa señalando con el número 1.- fecha de ingreso.

2.- El pago de derechos acorde al artículo 72 Fracción I de la Ley de Hacienda para el Distrito Federal.

3.- La anotación de la máquina registradora.

4.- La causa de suspensión por la Oficina Calificadora.

5.- Fotocopia de la fecha de denegación publicada en el Boletín del Registro.

(48).- Arts. 2018, 2019 del C.C.D.F.

6.- Fecha de inscripción.

Es suficiente relacionar la fecha de entrada del documento, la fecha de suspensión del servicio y la fecha de registro, para ver las sanciones en que incurrió el registrador, dejando estas copias a manera de constancia, no hacemos hincapié en la causa de suspensión, es decir, la mala calificación por -- que esto lo abordaremos en el siguiente capítulo.

105
JUA T RO
 CONTRA DE ENTADA

12
 016216
 CONTRA DE ENTADA

TDDFORM 207083 87mar12 pp 2
 PARTIDA: 1133A 150.443
 DERECHOS (CONTRIBUYENTE)
 MARCA REGISTRADA

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
 DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
 MAR 12 3 27 PM D FOLIO DE ENTRADA Y TRAMITE

SOLICITANTE: ING. RAUL REY VAZQUEZ NOTARIO 106 ESCRITURA: 38,198
 PARA SER LLENADO POR EL INTERILADO CON LOS DATOS DE APLICACION ORIGINAL Y SUS COPIAS

1 FOLIO (PERSONA USUARIA O BENEFICIA DE SU PARTE) **CASA DE PRODUCTOS Formada por cuartos departamentos para habi-
 tacion y que se encuentra cargada con el número CUATROCIENTOS
 CINCUENTA Y CINCO de las Calles de Cinco de Febrero
 Fracción VIO, Lote DIECISEIS, Manzana A7B Fra. Alcañán, D.F.**

2 ANTERIORES REGISTRALES

REG	NUMERO	FOLIO	VALOR	SEC	IMPON	VOLUMEN	FECHA	ASPECTO
	92285							
	592598							

3 VALORES DE ACTOS CONTRA LOS QUE SE PAGAN DERECHOS

ACTO	VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS
A C O M P R A V E N D A	72 T 8,059,000	60,443
B		
C		
D		
E		
F		

Doña...
Doña...
Doña...

4 TITULAR REGISTRAL ACTUAL: **JOSE TRINIDAD MURATAILA AYOYO**
 REGISTRAL ANTERIOR: **SERGIO AGUILAR CORDES, ANGELICA GUADALUPE CONZUELO FERNANDEZ,
 MIRIYA MARTINEZ AGUIRRE E IVAN MARI UE LOBDO**

5 RECORD DE DOCUMENTACION

TIPO	FECHA	VALOR
REGISTRO	1202	
SUPLEN		
DENEG		

6 NOMBRAMIENTO DE ASESORES

17 Reg
18 Reg


7 RECORD DE DOCUMENTACION

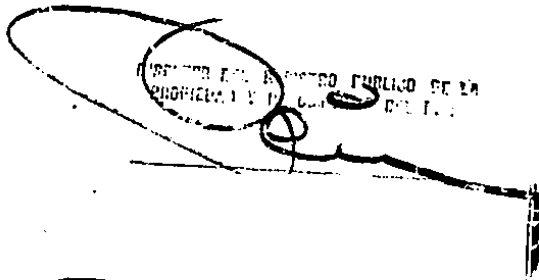
ALBUJARA	FECHA	VALOR

18 Reg
21-18-87

LIC.
NOTARIA NUMERO
MEXICO, D. F.

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL FOLIO REAL NUMERO 592898
DERECHOS \$ 60,443.00 - R.G. DE LA: - -
12578 - DE FECHA: 12-03-87
MEXICO, D. F., A 6 DE Octubre 1987

EL C. REGISTRADOR



OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CENSO DE LA CIUDAD DE MEXICO



REGISTRO
PROPIEDAD

REGISTRO PROPIEDAD

A	NUM. FOLIO	ENTRADA		AUTORIZA	NUM. FOLIO
		NUMERO	FECHA		
	447452	71440	180887	N. 198	9100012
	501369	71578-2	180887	N. 6	382093
	273649	71678	180887	INFORMAV	179921
		71692	"	"	447925
	581044	71875	190887	N. 99	389060
	529091	72715	210387	N. 142	554081
	683109	72737	210387	N. 54	87429
	37100	72738	"	"	"
	66703	72739	"	"	"
	17895	74425	270887	N. 134	527001
	549301	75143-2	270887	N. 157	563357
	379378	61915-2	240787	N. 136	9147213
	321562	31720	140787	N. 164	260092
	76331	65429	310787	N. 56	9248243
		57067	140787	N. 53	9415271
	596576	73247	240887	N. 42	9055938
	507392	71427	180887	N. 198	9088051
	582766	71936	190887	N. 167	131331
	4253001	68277	310887	N. 54	113780
	119659				
	103084				
	74724				
	323581				
	339407				
	13787				
	313677				
	174903				
	11813				
	412				
	131171	77561	030987	N. 171	
	330475	71867	190887	LCSA	
	9232144	76797	030987	CP. 26	
	224342	71643	150887	N. 9	
	6221029	72662	210887	N. 16	
	548758	71430	180887	N. 198	
	9127681	72980	250887	N. 43	
	528797	75092	260887	N. 58	
	113892	76007-2	280887	INFORMAV	
	195745	75212	270887	N. 71	
	759504	74254	260887	N. 42	
	556108	64727	030887	N. 74	
	577633	75966	210387	LCSA	
	30427	76912	280887	N. 10	
	112597	70528	210887	N. 177	
	49872	76303	210387	CP. 27	
	591685	76376	310387	N. 87	
	579632	60036-2	200787	N. 41	
		60743	200787	"	

DE LOS DOCUMENTOS SUSPENDIDOS O DENEGADOS TURNADOS A LA OFICINA JURIDICA.

	ENTRADA		AUTORIZA	NUM. FOLIO
	NUMERO	FECHA		
	77561	030987	N. 171	
	71867	190887	LCSA	
	76797	030987	CP. 26	
	71643	150887	N. 9	
	72662	210887	N. 16	
	71430	180887	N. 198	
	72980	250887	N. 43	
	75092	260887	N. 58	
	76007-2	280887	INFORMAV	
	75212	270887	N. 71	
	74254	260887	N. 42	
	64727	030887	N. 74	
	75966	210387	LCSA	
	76912	280887	N. 10	
	70528	210887	N. 177	
	76303	210387	CP. 27	
	76376	310387	N. 87	
	60036-2	200787	N. 41	
	60743	200787	"	

JUULIO 10 DE FORTALEZA DE 1967

REGISTRO PROPIEDAD

	ENTRADA		AUTORIZA	NUM. FOLIO	ENTRADA		AUTORIZA	NUM. FOLIO
	NUMERO	FECHA			NUMERO	FECHA		
	61163	220787	J. 15C		55841	020787	N. 169	
	20692	270387	N. 155		27307-2	220487	N. 97	
	61356	230787	NF. 17		51659	250687	N. 165	
	73508	250887	N. 10		53901	260687	NF. 19	
	74201	260887	N. 148		33435	210587	J. 30C	
	74202	"	"		58336	150687	NF. 16	
	76132	280887	N. 10		62830	250787	N. 10	
	76763	020887	N. 173		51515	270487	N. 10	
	76880	020887	N. 155		54039	260387	N. 146	
	69098	120007	N. 40		64361	110787	CAF.	
	71592	180887	N. 178		55903	070887	N. 16	
	59010-2	140787	N. 10		71594	040887	JLCA	
	57866	190787	N. 3		60065	70787	N. 103	
	60845-2	210707	N. 151		60999	210787	TDDP	
	73884	250887	N. 177		62393-2	200387	N. 124	
	72865	240887	N. 9		73247	240887	N. 72	
	72866	"	"		71579	180887	NF. 6	
	12024	190687	N. 166		55667	200787	NF. 8	
	74295	260887	N. 140		68433	110287	N. 137	
	59728	160707	NF. 33		70274	140887	N. 177	
	59355	160737	Part.		59120	150787	N. 154	
	60725-2	200787	N. 156		53121	"	"	
	59740	160787	N. 39		59122	"	"	
	60145	170707	N. 12		61189	220787	N. 51	
	60146	"	"		76169	240887	N. 124	
	55956	020787	N. 2		62113	240787	N. 63	
	55957	"	"		76371	310887	N. 162	
	60922	210787	N. 72		78336	310887	N. 14	
	72173	200887	N. 62		76875-2	220687	N. 155	
	75955	280887	N. 115		76707	220587	N. 129	
	76041	280887	N. 74		76708	"	"	
	76416	310887	N. 40		76709	"	"	
	76417	"	"		76614	020987	N. 150	
	52435	190687	NF. 6		78277	040987	NF-5	
	34085	250587	N. 68		77693	020987	N. 165	
	34086	"	"					
	63379	150787	N. 178					
	58705	107887	N. 93					
	62726	220387	"					
	61923	240787	N. 30					
	55837	020787	N. 128					
	54993	000687	N. 140					
	56356	090687	N. 61					
	56355	"	"					
	56615	070687	N. 62					
	56616	"	"					
	58095	080687	N. 62					
	58107	090787	NF. 23					
	37643	140787	N. 168					

DE LOS DOCUMENTOS TURNADOS POR LA OFICINA DE INMOBILIARIA A LA OFICINA DE AUXILIARES.

2179 NF. 33
75453 NF. 38

DE LOS DOCUMENTOS TURNADOS POR CUERPO DE AUXILIARES A LA OFICINA DE CALIFICACION E INSCRIPCION.

NO. DE ENTRADA	AUTORIZA
23280	N-67
62155	N-35

E).- CALIFICACION REGISTRAL.

1).- CONCEPTO.

La Función Calificadora es sin lugar alguno la parte medular del Procedimiento Registral, como hemos visto debe ser llevada a cabo por un profesional en derecho con conocimiento en la materia y amplia experiencia jurídica.

¿Pero que es esta importante función?

Se puede definir como el juicio crítico que realiza el registrador - sobre la legalidad e inscribibilidad de los títulos presentados en solicitud de inscripción.

¿Qué se quiere decir con esto?

El juicio crítico que realiza el registrador sobre la legalidad del documento, es el examen o verificación para determinar si procede el registro, con el fin de asegurar la concordancia entre la realidad jurídica, la Ley vigente y el contenido de los libros registrales.

Roca Sastre dice que la calificación registral consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos que se presentan para su inscripción verifica el Registrador, antes de proceder a - ésta, denunciándola o suspendiéndola cuando no estén arreglados a derecho. (49)

2).- CONSIDERACIONES.

La Ley otorga a los asientos registrales fuerza publicitaria y los efectos que esta produce están basados en un requisito previo y decisivo - que es la calificación registral, fundada ésta en la necesidad de controlar, vigilar, censurar, el posible acto inscribible para que solo los asientos que se extiendan en los folios revelen o publiquen los actos que sean válidos con arreglo a la Ley que los regula.

Surge entonces la necesidad de la calificación, que convierte o debe convertir a quien la ejerce en hombre del derecho, hombre concededor del derecho y capaz de descubrir los posibles defectos del acto que pretenda su ingreso en el Registro. La función y el funcionamiento a través de la cual se ejercita vienen a ser la seguridad en que la Ley confía para tener a su vez seguridad en el Tráfico Jurídico Inmobiliario.

El funcionario investido de este atributo se convierte en un vigia - para que la legalidad se cumpla.

El incumplimiento de la Ley en el campo del tráfico jurídico inmobiliario acarrea la falta de protección registral, que en un orden de valores puede equiparse a una condena pecuniaria o a la privación de la libertad por que llevará consigo la negación de un principio fundamental que toda la propiedad reclama: Su protección jurídica.

Los negocios jurídicos que por su naturaleza deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, ya sea que en su elaboración haya intervenido un notario, juez u otra autoridad administrativa, deben ser examinados por un funcionario al que la Ley ha concedido la facultad de cali-

ficar y decidir. Debe pues "REUNIR TODOS LOS CONOCIMIENTOS QUE LOS FUNCIONARIOS CITADOS TIENEN PARA EL DESEMPEÑO DE SUS CARRERAS" siempre que el acto o contrato de que se trate se refiera a materia inscribible.

El registrador no puede dudar, no debe vacilar, no puede eludir su juicio decisivo, debe pronunciarse y fijar con su criterio la validez y eficacia del acto sujeto a inscripción. Según su decisión podrá ser inscrito y protegido por el registro. (50)

MORREL Y TERRY dice:

....NO CABE, EN CAMBIO, NEGAR QUE SI LOS REGISTRADORES -
HUBIERAN DE ADMITIR TODOS LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS A INSCRIPCIÓN SIN QUE NI ELLOS NI OTRAS PERSONAS PUDIERAN APRECIAR SUS FORMAS EXTRINSECAS, NI LA CAPACIDAD DE LOS INTERESADOS, NI LA NULIDAD O LA VALIDEZ DEL ACTO, EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO CUMPLIRIA SU MISION, NO RESPONDERIA A LOS FINES DE SU CREACION Y CONTENDRIA UNA SERIE DE DERECHOS -
INSCRITOS, PERO DE EFICACIA DUDOSA, AMENAZADOS DE UNA POSIBLE NULIDAD QUE QUITARIA TODA LA SEGURIDAD O CERTIDUMBRE -
AL DOMINIO Y A LOS DERECHOS REALES. (51)

(50).- JOSE MARIA CHICO Y ORTIZ, Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral. Edit. Marcial Pons, Madrid, 1977-1978, p. 19.

(51).- Ibid.

Continúa en su exposición el citado autor diciendo que el registra--
dor al recibir una petición de inscripción:

....TIENE ANTE TODO EXAMINARLA, PARA VER SI ES MATERIA DE RE
GISTRO (DERECHO INSCRIBIBLE) Y SI ESTE DERECHO ES FECHACIEN-
TE, POR QUE NO BASTA QUE EL TITULO PRESENTADO SEA AUTENTICO,
PUEDE SER DEFECTUOSO, INSUFICIENTE, PUEDE CONTENER FALTAS O
DEFECTOS O HALLAR OBSTACULOS PARA SU INSCRIPCION. (52)

Roca Sastre se pronuncia en términos parecidos al decir:

....EN UN SISTEMA EN QUE LOS ASIENTOS REGISTRALES SE PRESU--
MEN O REPUTAN EXACTOS Y CONCORDANTES CON LA REALIDAD JURIDI-
CA, ES LOGICA LA EXISTENCIA DE UN PREVIO TRAMITE DEPURADOR -
DE LA TITULACION PRESENTADA A REGISTRO... LA CALIFICACION --
DE LOS TITULOS PRESENTADOS A INSCRIPCION CONSTITUYE EL MEDIO
O INSTRUMENTO PARA SER EFECTIVO EL PRINCIPIO DE LA LEGALI---
DAD. MEDIANTE ELLA, LOS TITULOS DEFECTUOSOS SON RECHAZADOS_
DEFINITIVA O PROVISIONALMENTE DEL REGISTRO, YA QUE EN EL - -
SOLO TIENEN ACCESO REGISTRAL LOS TITULOS PERFECTOS. (53)

Sanz Fernández es de la misma opinión comentando:

....EN LOS SISTEMAS REGISTRALES EN QUE LA INSCRIPCION PRODU
CE EFECTOS CONSTITUTIVOS O EN LOS QUE PRODUCE EFECTOS DECLA-

(52).- Ibid.

(53).- RAMON MARIA ROCA SASTRE.- Derecho Hipotecario T.I. Edit. Casa Boach.
Barcelona 1956, pág. 250.

RATIVOS; LLEGANDO A DAR PLENA EFICACIA A LOS DERECHOS INSCRITOS, PRINCIPALMENTE A TRAVES DE LA FE PUBLICA REGISTRAL, ES LOGICO QUE EL REGISTRADOR PROCURE ASEGURARSE DE QUE SOLO TIENEN ACCESO AL REGISTRO LOS TITULOS VALIDOS Y, EN GENERAL, - AQUELLOS QUE REUNEN TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL - ORDENAMIENTO JURIDICO PARA LA INSCRIPCION. (54)

Núñez Lagos resume la función calificadoradora en una frase:

...EL TITULO NO ES VALIDO POR QUE SE INSCRIBE, SINO QUE SE INSCRIBE POR QUE ES VALIDO. (55)

3).- ESENCIA DE LA FUNCION CALIFICADORA.

En esta serie de citas a autores, de origen español, por ser fuente primordial de nuestra materia, se mezclan, la razón justificativa de la función como la esencia de la misma; ¿pero que es en sí la esencia de la calificación?

Seleccionar entre lo que se consigna en el documento presentado, lo que tenga o pueda tener eficacia real y lo que tenga sólo eficacia obligacional, lo determinante y constitutivo del derecho real y lo que no trascienda de la relación obligatoria entre las partes.

(54).- Cfr. A. SANZ FERNANDEZ.- Instituciones de Derecho Hipotecario T. II. Madrid 1953, pág. 146

(55).- Cfr. RAFAEL NÚÑEZ LAGOS.- El Registro de la Propiedad Español, Edit. Separata, Madrid, 1949, pág. 146

La definición más acertada a nuestro juicio, es que la esencia de -
la función es:

....INICIADO EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL MEDIANTE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL TÍTULO Y VERIFICADO SU ASIENTO EN EL LIBRO DIARIO, EL REGISTRADOR REALIZA UN JUICIO LÓGICO DE ANÁLISIS FÁCTICO Y SOMETIMIENTO JURÍDICO, QUE DESEMBOCA EN SU RESOLUCIÓN, TÉRMINO DEL PROCEDIMIENTO: LA PRÁCTICA, DENEGACIÓN O SUSPENSIÓN DEL ASIENTO SOLICITADO;

completándolo con:

....CONSISTE EN UN JUICIO DE VALOR, NO PARA DECLARAR UN DERECHO DUDOSO O CONTROVERTIDO, SI NO PARA INCORPORAR, O NO AL REGISTRO UNA NUEVA SITUACIÓN JURÍDICA INMOBILIARIA. (56)

Es en conclusión la esencia de la función calificadora, el ser un juicio valorativo basado en una triple proyección: de fondo o jurídica, registral y formal.

a).- Se realiza una función de fondo o jurídica.

Esto es sobre la base de un conocimiento de la legislación vigente aplicando los preceptos al caso concreto, diciendo si el mismo se ajusta a dicha legalidad.

b).- Debe adocuar la realidad jurídica con la registral, por que lo primero que debe averiguar el registrador es si la finca está o no inscrita.

(56).- J.L. LA CRUZ BERDEJO y F.A. SANCHEZ REBUDILLA.-Derecho Inmobiliario Registral, pág. 354, citado por J.M. Chico y Ortíz op. cit. núm.50

c).- Debe extraer y seleccionar lo que ha de pasar a ser el asiento que realice, debiendo ser lo más claro posible, pensando en un futuro, procurando no omitir circunstancia alguna.

4).- CALIFICACION.

Una vez determinado el concepto de calificación, así como los aspectos medulares de ésta, pasaremos a sus aspectos prácticos y técnicos.

El Art.- 3021 del Código Civil vigente para el Distrito Federal se--ñala:

....3021.- LOS REGISTRADORES CALIFICARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN PARA LA PRACTICA DE ALGUNA INSCRIPCION O ANOTACION....

Además señala los casos de suspensión o denegación.

ART. 3022.- LA CALIFICACION HECHA POR EL REGISTRADOR PODRA RECURRIRSE ANTE EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO. SI ESTE CONFIRMA LA CALIFICACION EL PERJUDICADO POR ELLA PODRA RECLAMARLA EN JUICIO. SI LA AUTORIDAD JUDICIAL ORDENA QUE SE REGISTRE EL TITULO RECIBADO, LA INSCRIPCION SURTIRA SUS EFECTOS, DESDE QUE POR PRIMERA VEZ SE PRESENTO EL TITULO.... (57)

(57).- Arts. 3021, 3022 del C.C.D.F.

Se hace extensiva la facultad calificadora en el Reglamento del Registro Público en sus Artículos 24 y 25.

ART. 24.- LOS REGISTRADORES EJERCERAN LA FUNCION CALIFICADORA EN AUXILIO DEL DIRECTOR, Y A TAL EFECTO, TENDRAN LAS ATRIBUCIONES Y LIMITACIONES QUE LES SEÑALEN EL CODIGO CIVIL, ESTE REGLAMENTO Y LAS DEMAS DISPOSICIONES LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS DE APLICACION A LA MATERIA.

ART. 25.- CORRESPONDE A LOS REGISTRADORES. I.- REALIZAR - - UN ESTUDIO MINUCIOSO DE LOS DOCUMENTOS QUE LES SEAN TURNADOS, PARA DETERMINAR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE SU REGISTRO, SEGUN RESULTE DE SU FORMA Y CONTENIDOS DE SU LEGALIDAD EN FUNCION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES PREEXISTENTES; ---- II.- DETERMINAR EN CANTIDAD LIQUIDA, CON ESTRICTO APEGO A LAS DISPOSICIONES APLICABLES, EL MONTO DE LOS DERECHOS A CUBRIR; III.- DAR CUENTA AL JEFE DE LA OFICINA, CUANDO ESTE LO SOLICITE, DE LOS FUNDAMENTOS Y RESULTADOS DE LA CALIFICACION; - IV.- ORDENAR, BAJO ESTRICTA VIGILANCIA Y SUPERVISION QUE SE PRACTIQUEN LOS ASIENTOS EN EL FOLIO CORRESPONDIENTE, AUTORIZANDO CADA ASIENTO CON SU FIRMA; Y V.- CUMPLIR CON LAS DEMAS DISPOSICIONES DE LEY Y LAS INSTRUCCIONES QUE TRANSMITA - EL DIRECTOR. (58)

(58).- Art. 24, 25 R.R.P.P.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

A su vez El Reglamento del Registro Público en su libro tercero - habla del Procedimiento Registral, envolviendo éste la calificación.

Como hemos visto, un documento inscribible se presenta al Registro por la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él con-- signado.

El artículo 93 del citado ordenamiento indica que la califica--- ción del documento debe de ser dentro de los cinco días hábiles, para - determinar si es inscribible o no. Por un lado, debido al volumen de - trabajo es imposible, por parte del registrador, cumplir con el ordena- miento y a la vez produce que la inscripción sea incorrecta en un alto_ porcentaje, debido a que la acumulación de trabajo provoca la delega--- ción de funciones, entrando así en una escalera donde la persona que -- realiza la inscripción materialmente, es la misma que hace el extracto_ del documento. Este último escalón a que nos referimos es el encargado de la mecanografía, llevando a la mínima expresión la delicada función.

Durante el proceso el Registrador deberá ajustarse al siguiente_ plan de trabajo.

Confrontación del documento con sus antecedentes registrales.

Comprobación de que el acto que se pretende inscribir se ajusta a_ las disposiciones legales.

Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso ---
concreto.

Determinar por escrito la improcedencia de la inscripción fundamen-
tando jurídicamente la negativa para practicar el registro.

Para lograr ésto, es necesario proceder en forma exhaustiva a la ---
calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes, omisio--
nes o carencia de formalidades que pueda tener el documento a inscribir.

Consideramos que el artículo 96 del Reglamento desvirtúa la función_
calificadora porque la encuadra en supuestos generales que son causa de -
suspensión o denegación, señaladas por el artículo 3021 del Código Civil.

Del análisis del mismo, se determina que al fundamentar una suspen--
sión o denegación en la inscripción, el registrador no está calificando a_
fondo, si no que más bien lo usa como un escudo protector por los descono-
cimientos que tiene de la materia. Basando ésto en que la calificación --
es bajo su responsabilidad. Si el enjuiciamiento del registrador supone -
que el acto no es eficaz o por lo menos no es susceptible de registro ----
hará valer los preceptos del citado artículo, dando lugar a una falta sub-
sanaable o insubanaable determinando la suspensión o denegación del asiento
solicitado.

Si la falta fue subsanaable se procederá a la inscripción; ésta a su_
vez por no ser llevada a cabo por la persona idónea provoca un alto por---

centaje de casos.

Error Material.

Error de Concepto.

Contemplados en los Artículos 3024 y 3025 del Código Civil, por ser comunes, debido a una mal inscripción producto de una mala calificación -- que a su vez es producto de la persona que la lleva a cabo.

Se contemplan en el capítulo de rectificación de asientos.

El error material es aquél cuando se escriben unas palabras por -- otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los -- nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar el -- sentido de la inscripción o de sus conceptos.

El error de Concepto es cuando se altera o varía el sentido por el -- que el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por -- una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquier otra circunstancia.

En este mismo apartado se da la solución a los errores, que será -- llevada a cabo por el registrador.

Para alguien dedicado a la materia, como un notario, abogado, juez, -- etc., no existe problema alguno porque se presenta el documento con los --

anexos necesarios y sin cobro de derechos se lleva a cabo, pero para el --- público usuario común y corriente, ésto implica un grave daño no sólo a la consolidación de sus derechos de propiedad si no también a su patrimonio, - por lo que el desconocimiento le obliga a contratar un profesional en de--- recho o ser víctima de los usureros de la dependencia del registro, provo- cado otra vez por la poca aptitud de las personas que se reputan como regis- tradores; los que además, según el artículo 3003 del Código Civil fracción_ II y IV debería responder civilmente por los daños y perjuicios que han --- causado.

Las faltas subsanables o insubsanables que haya hecho valer el regis- trador se turnarán a la Oficina Jurídica junto con el documento para que -- el interesado dentro del término de diez días hábiles manifieste lo que - a su interés convenga.

Si la Oficina Jurídica revoca o modifica la determinación del regis-- trador en sentido favorable al interesado, se ordenará la reanudación del - procedimiento.

Si confirma la determinación suspensiva o denegatoria y el interesado manifiesta su inconformidad, se dará entrada al Recurso Administrativo que_ se sustanciará ante el Director del Registro, anotando en forma preventiva_ la operación que se pretende inscribir.

El artículo 187 del reglamento ordena que el Director conozca del --- recurso, lo que no se lleva a cabo, por que se substancia ante un abogado -

auxiliar en la misma Oficina Jurídica, pudiendo interponerse en forma verbal o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de la fecha de publicación. El director (auxiliar) resolverá de inmediato dando así por agotado el recurso. Si es favorable el recurrente se notifica al registrador para que reinicie el trámite normal. en caso contrario el documento será remitido a la Oficialía de Partes para que se proceda a su retiro sin registro, previo el pago de derechos.

Confirmada la calificación en sentido negativo para el interesado, tiene éste la facultad de reclamarla en juicio y si la autoridad judicial ordena, se registra el título rechazado.

Existe además como recurso la Oficina de Auxiliares que entre sus funciones está la de emitir opinión en casos de inconformidad de los usuarios del servicio de los dictámenes de la Oficina Jurídica y de inmediato participar sus conclusiones al director, ésto por vía diferente a la interposición del artículo 187.

El documento confirmado en su causa de denegación por el abogado de la Oficina Jurídica, a petición de parte pasa al cuerpo de auxiliares, los que están facultados para resolver sin dar vista al director, es decir, sin entrar al supuesto del artículo 10 fracción II del reglamento, una vez que tienen el documento resuelven sobre la causa, ya sea que el interesado recurra o no para manifestar sus conveniencias. Se publica en el boletín la causa de denegación y manda el documento a la Oficialía de Partes sin

registro. Si se revoca la suspensión pasa a su trámite normal para inscripción. Lo grave de esto es que en el lapso se pierden aproximadamente 30 ó 45 días, pudiendo en cualquier momento el abogado auxiliar rechazar el documento y hecha la notificación no hay recurso pues el documento se encuentra en la Oficialía de Partes para su retiro.

Es innegable que durante todo procedimiento la autoridad que lo lleva a cabo incurra en errores, ya sean por inexacta aplicación de la ley, falta de aplicación de ésta o por actuar de mala fe, lesionando así los intereses que legalmente se tratan de proteger.

El recurso utilizado en el Registro de la Propiedad se puede plantear ante el registrador, el director, de manera interna y ante una Autoridad Administrativa Superior o un órgano jurisdiccional de manera externa, para que de acuerdo a la naturaleza del acto solicitado se reconsidere lo resuelto.

Tiene por objeto (el recurso) inconformarse contra la resolución dictada por el registrador y su fin es la revocación de la determinación, para lograr lo solicitado.

Aparte del recurso, usado contra la determinación del registrador que lesiona el derecho del solicitante, son objeto de inconformidad y en su caso de recurso los siguientes actos llevados a cabo por personal del registro:

La negativa a admitir el documento o solicitud en la Oficialía de --

Partes.

La negativa a contestar las solicitudes de certificación.

La negativa para consultar folios y libros o documentos integrantes del Archivo.

La negativa del registrador para hacer las rectificaciones de los --- errores materiales o de concepto cometidos al llevar a cabo su función.

El recurso utilizado en el registro público de la propiedad puede --- clasificarse en:

INTERNO O ADMINISTRATIVO

EXTERNO O JUDICIAL

El recurso interno o administrativo es la inconformidad manifestada - ante el registrador o ante el superior jerárquico en su orden, con el fin - de que oyendo el parecer del interesado, confirme, revoque o modifique la - resolución impugnada.

Puede interponerse verbalmente o por escrito, usando generalmente --- la forma verbal ahorrando de ese modo tiempo y trámites perjudiciales al -- interesado.

El recurso externo es el medio de impugnación mediante el cual el in-

interesado, con la resolución del registrador acude ante el órgano jurisdiccional competente para que se determine conforme a derecho y de ese modo -- se niegue la procedencia de la acción o bien se conceda, y la resolución judicial del caso produzca los efectos que su contenido y parte resolutive ordena.

En este caso el registrador es parte de procedimiento, es a dicho -- funcionario a quien se demanda, y por lo tanto, tendrá derecho a ser oído en juicio.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico es discutible y en relación con la naturaleza de los recursos, si el planteado ante el registrador es un recurso propiamente dicho o simplemente una medida legal para -- dirimir controversias, frecuentes en este caso entre los registradores y -- los particulares. De cualquier manera al final será la Autoridad Judicial la cual, atendiendo al artículo 14 de la Constitución será la encargada de decidir sobre el fondo del asunto.

El interesado podrá recurrir a la resolución que le afecta, siguiendo los lineamientos legales; demandará ante el juez competente al registrador, notificándole a éste por escrito y con copia de la demanda sellada y certificada por el juzgado con el fin de que la conteste y por otra parte se lleve a cabo la anotación preventiva del acto al cual le neqó la -- inscripción, de acuerdo al artículo tres mil cuarenta y tres, fracción -- quinta del código civil.

Con las resoluciones registrales pueden inconformarse:

La persona a cuyo favor se hubiere de practicar la inscripción.

El tercero interesado.

El Ministerio Público, cuando de acuerdo con sus facultades legales se lesionen los intereses que representa con algún acto emanado del registro.

Por supuesto antes de solicitar la intervención del Organismo Jurisdiccional competente, es necesario agotar por completo el recurso interno al efecto instituido, con el fin de que administrativamente sea el superior jerárquico, quien enterado de la posición del registrador y del interesado, resuelva lo procedente y sólo en casos adversos a los intereses del particular se someta al procedimiento civil.

El titular de la función registral dentro de su trabajo puede llevar a cabo actos que lesionen las garantías consagradas en la Constitución General de la República.

Siendo así, el afectado acude al Amparo de la Justicia Federal para que a través de ella el registrador suspenda provisional o definitivamente el acto reglamado y en su caso acate la sentencia de Amparo.

La aplicación, en este caso del término Autoridad, no corresponde exactamente a lo que implica la función registral pero:

....COMPRENDE A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE DISPONEN DE -
LA FUERZA PUBLICA, EN VIRTUD DE LAS CIRCUNSTANCIAS, YA --
LEGALES, YA DE HECHO, Y QUE POR LO MISMO ESTAN EN POSIBI-
LIDAD MATERIAL DE OBRAR COMO INDIVIDUOS QUE EJERZAN ACTOS
PUBLICOS POR HECHO....⁽⁵⁹⁾

Es entonces el Director del Registro la autoridad correspondiente, quedando por lo tanto, sujeto a sus formalidades y a su resultado.

Los actos del registrador que se lleven a cabo en contravención -
de la Ley o dañen los intereses de los particulares, se reclaman por la
vía administrativa o judicial. En este sentido, el registrador no es --
una autoridad; no lo es en razón de que sus actos no son ni imperativos_
ni coercitivos, pero si para el caso de amparo se le considera como -
autoridad responsable, será en todo caso autoridad ejecutora, demandán-
dolo conjuntamente con las autoridades ordenadoras.

Tiene como consecuencia el amparo.

Si la inscripción no se ha practicado, la suspensión del acto, --
mantendrá las cosas en el estado en que están, es decir, el registrador_

(59).- Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, 1974-1975, Actualización
IV Administrativa # 161, pág. 85.

se abstendrá de hacer la inscripción o llevarla a cabo cuando su resolución haya sido suspensión definitiva.

Si la inscripción ha sido practicada el registrador anotará preventivamente el auto que decreta la suspensión, y en su caso cancelará el asiento.

La inscripción hecha no se anulará, pero si el objeto de la suspensión es el de mantener las cosas en el estado que guardan hasta que se resuelva el fondo del asunto, tendrá como objeto la anotación preventiva, producir el cierre de Registro para toda inscripción posterior.

En caso de que se diere la terminación del proceso sin que se haya resuelto sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad del acto reclamado, éste subsistirá y por lo tanto si es una inscripción o anotación practicada por el registrador, se cancelarán las anotaciones preventivas, reabriéndose el registro para la finca materia del amparo. De igual manera se procederá si la justicia federal niega su amparo y protección al quejoso. Si hubo protección, y fue el caso, la inscripción hecha se cancelará, o practicará.

Procede el amparo de acuerdo al artículo 103 fracción I de la Constitución General de la República y artículo primero fracción I de la Ley de Amparo.

CAPITULO IV

EL NUEVO REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

EL NUEVO REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

La elaboración de este capítulo, es necesario por la publicación --- del nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que entró en --- vigor a partir del cinco de agosto de 1988.

El reglamento, se expide con base en los lineamientos y políticas de modernización de la pasada administración, con el objeto de que el Registro Público de la Propiedad cumpla cabalmente con las atribuciones que se le --- han conferido; para tal efecto se modifica su estructura orgánica y --- sus funciones.

Es objeto del mismo dignificar la función registral, para que a --- quien se encomiende tenga un desempeño eficiente, profesional y respeta--- ble, lo que nos refiere a la esencia del capítulo anterior; y por lo mis--- mo, la necesidad de llevar a cabo observaciones sobre los puntos pertinen--- tes.

El considerando de este ordenamiento encuadra al Registro Público de la Propiedad entre las instituciones en las que se deben abatir problemas_ que dilaten los servicios de justicia y seguridad, simplificando sus --- artículos con objeto de mejorar el servicio de publicidad, para que ésta - surta sus efectos a fin de otorgar la seguridad jurídica que el patrimonio inmueble requiere.

Compulsar el reglamento vigente con el anterior, resulta repetitivo, por lo que nos referiremos exclusivamente a los enunciados que afectan --- directamente a la función calificadora.

Estos puntos son:

TITULO I

- A) Disposiciones Generales
- B) Del área jurídica
- C) De los registradores

TITULO II

- D) Del sistema registral

TITULO III

- E) Del procedimiento registral
- F) Del Registro inmobiliario
- G) De la rectificación, reposición y cancelación de asuntos
- H) Del recurso de inconformidad

a) Disposiciones Generales.

Esta parte del reglamento se refiere a la institución como tal y al servicio que debe de prestar. Condensa los lineamientos del anterior,

pero no hace mención de ciertas áreas que hasta-ahora tienen ingerencia di
recta, influyendo notablemente en el servicio, únicamente menciona lo si-
guiente:

.....SE AUXILIARA DE REGISTRADORES, UN AREA JURIDICA Y LAS -
DEMÁS QUE SEAN NECESARIAS PARA SU FUNCIONAMIENTO, CONFORME AL
MANUAL DE ORGANIZACION QUE EXPIDA EL JEFE DEL DEPARTAMENTO, -
DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

De acuerdo al reglamento anterior el registro contaba con las si-
guientes áreas: Dirección, Subdirección, Cuerpo de Auxiliares, Oficina --
Jurídica, Oficina Administrativa y de Control; Oficina de Oficialía de_
Partes, Oficina de Calificación e Inscripción; Oficina de Certificacio--
nes e Indices; Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística; Oficina de
Implementación Técnica, Oficina de Coordinación de Actividades Cultura--
les, Sociales y de Difusión, Oficina del Archivo de Notarías y Bibliote
ca y Archivo.

Consideramos que entre las que son necesarias para su funcionamien-
to y que hasta la fecha no se ha resuelto sobre su destino son la Subdi-
rección, Cuerpo de Auxiliares y Oficina de Certificación de Indices.

Estas oficinas influyen directamente en el proceso registral. Re-
solviendo asuntos que agobian a la Dirección, la delegación de estas fa-
cultades se señalaban en el anterior reglamento.

En el caso de la Subdirección, ésta se encarga de las funciones-

del director, por las ocupaciones políticas que él mismo desempeña, mismas que le impiden dar pronta solución a los problemas que se le plantean.

El cuerpo de auxiliares, encargado de resolver el recurso de inconformidad a que se refiere el artículo 187 además de las funciones señaladas, a la vez califica documentos, simplificando el trabajo tanto al Director como a la oficina de Calificación e inscripción; desaparece en el nuevo reglamento; trayendo como consecuencia 2 aspectos principales:

- 1.- Al no haber oficina a la que turnar el recurso de inconformidad, más que a la Dirección, el trabajo se acumula, se extravían los documentos, se vencen términos. Resultando además imposible sustanciar el recurso en forma verbal, teniendo que presentarlo por escrito perdiendo más tiempo.
- 2.- Encargada de la calificación de documentos complejos o problemáticos al desaparecer esta área, el trabajo de la oficina de Calificación se engrosa trayendo de inmediato, la acumulación del mismo, el abandono por la complejidad del asunto y la pérdida de documentos.

b) Del Area Jurídica.

El área jurídica ha ido convirtiéndose en elemento primordial para el desarrollo de la función calificadora, esto se debe a que la carga de trabajo que reciben los registradores es tal que los documentos por la mínima causa son turnados para su corrección a la oficina jurídica.

De acuerdo al nuevo reglamento el responsable del área debe ser licenciado en derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral. Este punto no es discutible; pero atendiendo al supuesto, aunque el responsable quisiera no puede atender todas las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores, delegando esta atribución a personal, para el que no se pide requisito alguno el reglamento, dando así lugar a el círculo vicioso que hemos comentado anteriormente.

c) De los Registradores.

El apartado pasa a ser la única novedad que presenta el reglamento.

En su artículo noveno, a diferencia del reglamento anterior define al registrador enumerando los requisitos, de que tanto hincapié hicimos en el capítulo anterior, para llevar a cabo la función calificadora.

Para ser registrador se requiera.

Ser Licenciado en Derecho, con título registrado.

Tener experiencia profesional mínima de tres años.

Que esta experiencia se relacione con el registro o con el notariado por lo menos un año, y,

Aprobar el examen de oposición correspondiente.

Esta síntesis que hacemos pone de manifiesto que la calificación no puede y no debe dejarse en manos de cualquier individuo, con el requisito del título y del examen, obliga al registrador a ser un hombre de derecho, tiene entonces la responsabilidad de su trabajo, tiene el compromiso moral de su profesión, es ahora cuando la esencia de la función calificadora tiene que surgir a través de quien la lleve a cabo.

Como hemos dicho, al ser la parte medular de este nuevo reglamento - la cuestión referente de los registradores y, al ser redistribuidos los - demás puntos que lo integraban, la Oficina de Calificación e inscripción, ha quedado conformada solamente por los mismos registradores, no se habla de un jefe de oficina, por lo que es conveniente hacer la siguiente observación.

En su artículo 14 Fracción III del Reglamento vigente dice:

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

El reglamento anterior habla de un Jefe de Oficina, que entre sus - atribuciones tiene la de vigilar que los asientos se practiquen con toda propiedad y corrección atento a las prevenciones legales. Además los registradores deben dar cuenta al mismo de los fundamentos y resultados de la calificación, cuando este lo solicite.

Por lo tanto y sin la expedición del manual de organización, el superior inmediato es el Director General. Siendo imposible que se le de - cuenta de los fundamentos y resultados de la calificación, por el volumen que se maneja.

d) Del Sistema Registral.

El sistema registral, no sufrió mayor variación que la condensación de sus artículos. en el nuevo reglamento, entre los puntos sobresalientes podemos mencionar los siguientes:

Se habla de folios por sección, ya no se habla de folios auxiliares, lo que permite la correcta distribución de los mismos, para las áreas específicas así como para su archivo.

Ambos reglamentos hacen referencia a que el folio es auténtico si contiene la fecha de autorización, sello y firma del funcionario autorizante. Sin hacer mención especial de quienes exclusivamente deben autorizar el folio. Nuestro criterio es que debe ser únicamente por el mismo registrador o por el jefe de Oficina.

El manejo de los folios por parte del público y del mismo personal ha resultado en el detrimento de los mismos, presentándose la destrucción total o por secciones o la pérdida de las mismas. Con el tiempo este problema se intensifica, cada vez son más los folios perdidos o destruidos, sin tener una solución, que no solamente sea jurídica, sino de hecho, cuando se presenta la destrucción o pérdida, se pide la reposición del folio que puede tardar hasta un año, presumiendo que hay registro en el sistema de computo, de no ser así se deben conjuntar los documentos originales, - llevar a cabo un procedimiento administrativo y esperar la resolución por parte de la oficina jurídica.

e) El Procedimiento Registral.

La función calificadora se rige por el procedimiento registral, que al igual que los anteriores puntos que hemos visto, no sufrió mayor varianción que la redistribución de sus artículos.

El artículo 34 del reglamento vigente contiene un punto relevante - que en lo conducente transcribimos:

...CUANDO SE TRATA DE INSCRIPCIÓN DE ACTOS RELATIVOS A LAS DIVERSAS UNIDADES RESULTANTES DE CONDOMINIOS, LOTIFICACIONES O SUBDIVISIONES, NO SE REQUERIRA UN CERTIFICADO POR CADA UNO DE ELLOS, CUANDO SE PRESENTE EL EXPEDIDO CON ANTERIORIDAD RESPECTO DEL INMUEBLE DE QUE PROVENGAN, SIEMPRE Y CUANDO NO HAYAN TRANSCURRIDO LOS PLAZOS A QUE SE REFIERE LA ULTIMA PARTE DEL PARRAFO ANTERIOR, A PARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICION.

Este plazo es el que se tiene con la presentación del segundo aviso preventivo, dentro de las 48 horas siguientes a la fecha de autorización preventiva de la escritura, contemplado en el artículo 3016 del Código Civil.

Por criterio general, los registradores utilizan este principio, y en casos excepcionales no. Al suspender el servicio por la falta de un certificado vigente, el documento se turna a la oficina jurídica en donde en la mayoría de los casos, si se aplica el citado criterio, pero existen también casos en los que el abogado requiere del nuevo certificado, provocando así un retraso mayor.

Consideramos que esta innovación es de los pocos puntos que cumplen con los lineamientos del considerando.

Continuando con el procedimiento registral, el reglamento anterior en sus artículos 93, 94, 95, 96, 97 que se refieren al término para determinar si un documento es inscribible o no, fue condensado a los artículos 36 y 37 sin más novedad que el cambio de palabras.

El problema sigue vigente porque no se da una solución para la ins-

cripción material que en la mayoría de los casos, es lo que retrasa el servicio.

El texto anterior menciona:

...DENTRO DE LOS CINCO DIAS HABILES SIGUIENTES, PROCEDERA A SU CALIFICACION PARA DETERMINAR SI ES INSCRIBIBLE O ANOTABLE DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL.

El texto actual dice:

...PROCEDERA A SU CALIFICACION INTEGRAL, EN UN PLAZO DE CINCO DIAS HABILES, PARA DETERMINAR SI ES ASENTABLE DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES.

El procedimiento registral, enmarcado en el Título Tercero del Reglamento vigente, no resuelve, ni simplifica ninguno de los agobiantes trámites, da claridad en un solo punto al que ya hicimos mención y por lo demás quizá deje algunas lagunas, que por costumbre de los empleados y usuarios (gestores de notaría en particular), no atraen por ahora la atención, pero con el tiempo, cambio de régimen político, así como de empleados y usuarios, poco a poco se irán convirtiendo en problemas para el servicio.

f) Del Registro Inmobiliario.

Se identifica como el capítulo II del Título tercero del reglamento vigente. Para evitar la compulsa de artículos, haremos solamente 2 observaciones:

Con respecto al orden del reglamento los artículos 123 y 124 del anterior localizados al principio del capítulo, que se refieren a los actos inscribibles y las partes destinadas para su anotación, de acuerdo a su naturaleza, pasan a ser el segundo punto.

Por lo demás, se resumieron artículos, quitando lo explícito del anterior reglamento, sin aportar novación alguna, más que para cumplir con lo señalado en el artículo 927 del C.P.C., el titular de un predio puede solicitar el asiento de lo que en el se edifique, por declaración ante notario, con documentos que acrediten la propiedad de la construcción.

g) De la Rectificación, Reposición y Cancelación de Asientos.

La inovación en este capítulo V del título tercero es la reposición de los asientos que se ennumeran en los artículos 79 y 80.

Es inobjetable la necesidad de este apartado, por la frecuencia de la destrucción o mutilación de los asientos, más no resuelve de fondo la situación, ya que además de la falta del asiento, se presenta como citamos, una gran pérdida de tiempo, lo que en muchos casos origina daños y perjuicios a los interesados.

Es posible llevar a cabo la reposición de un folio en 15 días, si se conjuntan los elementos necesarios, por lo que el término se debe incluir para beneficio del usuario y fluidez del servicio.

Por lo que respecta a la rectificación ésta debe tener igualmente un término no mayor de 15 días, teniendo como consecuencia, si no se lleva a cabo, para el solicitante, si no conjunta los elementos requeridos,

el retiro de su documento, previo el pago de derechos correspondientes. -
Para el servidor a quien se encargue, una pena disciplinaria, encuadrada_
bajo la responsabilidad administrativa.

La cancelación de asientos no sufre variedad.

h) Del Recurso de Inconformidad.

El recurso de incoformidad es la instancia que tiene el interesado -
cuando el área jurídica conforma la resolución suspensiva o denegatoria -
del registrador.

El reglamento vigente no aporta más que la condensación del capítulo,
entre los puntos sobresalientes, que en la práctica no aportaron beneficio
alguno, están los siguientes:

TEXTO ANTERIOR .

.... el abogado que conozca del
caso dará entrada al RECURSO AD
MINISTRATIVO que se sustanciará
ante el Director del Registro -
en la forma y términos previs--
tos por el artículo siguiente.

(Art. 186)

TEXTO VIGENTE

.... el servidor público que co-
nozca el asunto, dará entrada al
recurso de inconformidad que se_
sustanciará ante el Director ---
General en la forma y términos -
previstos por el artículo si----
guiente.

(Art. 115)

OBSERVACIONES

El primer punto importante, se refiere a quien de entrada al recurso, anteriormente lo hacía un abogado, al texto vigente menciona a un servidor público: como hemos mencionado, cuestiones de este tipo se dejaron al manual de organización, mientras tanto y de acuerdo al texto vigente el recurso se pueda plantear, inclusive, con una mecanógrafa.

Segundo; recurso es propiamente la acción que se concede a una parte agraviada por alguna resolución, para acudir a otro superior para que éste resuelva, por lo que es adecuado llamarlo administrativo y no recurso de inconformidad.

El recurso debe ser conocido por el Director, ya sea que se interponga en forma verbal o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contados a partir de la publicación de este en el boletín, de acuerdo al actual reglamento.

El planteamiento deberá ser por escrito, porque verbalmente es imposible, e inclusive, aún presentado así, sufre una serie de inconvenientes.

La peculiaridad del recurso, como se contemplaba en el reglamento anterior, es que al plantearse el documento en su causa suspensiva o denegatoria, podía permanecer cinco días más en el registro, porque ya -

sea que la instancia se resolviera en la oficina jurídica, o se turnará -
al cuerpo de auxiliares, que facultado podía resolver.

Es imposible que el Director resuelva el recurso de inconformidad, -
debe especificarse, por lo menos, que el encargado de la oficina jurídica_
le de la más pronta solución, de acuerdo al texto vigente.

CAPITULO V

LA FUNCION NOTARIAL Y SU RELACION CON EL REGISTRO

LA FUNCION NOTARIAL

A.- CONCEPTO

Afirmar que el notario es un funcionario público y de que, en el desempeño de una función pública encomendada por la Ley, se requieran determinadas condiciones de competencia profesional, de probidad personal y la autorización correspondientes del Estado, no quiere decir que sea funcionario público en el sentido del derecho administrativo, en cuanto no es parte de los poderes del gobierno, ni depende directamente de ellos, no percibe sueldo, ni está sujeto a los derechos y los deberes de los funcionarios oficiales, por lo que no se puede negar desde el punto de vista de la responsabilidad emergente de sus funciones, que tiene el carácter de público.

El notario es el funcionario que autoriza el acto que requiere de una forma y su documento, en forma pública con efectos de legalidad, autenticidad y ejecución y certifica la existencia del hecho con fuerza de prueba plena, la definición de la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo décimo indica.

Notario es un licenciado en derecho investido de fé pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de Ley, a los instrumentos en que se consigne los actos y hechos jurídicos.⁽⁶⁰⁾

Una vez conocido el concepto de notario público, definamos la fé pública, que en concepto jurídico quiere decir. Es la necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a su amparo, querramos o no crear en ellos.

En su acepción técnica puede definirse como: La función específica de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo. Es en pocas palabras, la relación de verdad entre el hecho y el dicho.

Surgió la fé pública como el medio a través del cual el Estado envía a una persona de una función autenticadora, de modo que al expedir éste un documento puede decirse que el estado estuvo presente, surgiendo esta delegación por el volumen de asuntos y la complejidad de los mismos que en la mayoría de los casos no pueden ser presenciados por todo el mundo, pero necesitan ser creídos para ser aceptados.

Francisco Carnelutti describe la función notarial así como las cualidades con que debe contar el notario, citado por Carlos Emérito González.

....LA ETAPA INICIAL DE LA ESTRUCTURACION INSTRUMENTAL ESTA A CARGO DEL NOTARIO AUTORIZANTE. EL RECIBE LAS DECLARACIONES DE VOLUNTAD DE LAS PARTES INTERVENIENTES, PROCEDE A SU INTERPRETACION, ORDENANDO LOS CONCEPTOS, VA DANDOLES LA FORMA CONVENIENTE Y CUANDO YA TODOS LOS ACTUANTES REITERARON SU CONSENTIMIENTO SOBRE EL CONTENIDO DEL INSTRUMENTO, LO AUTORIZA PROCEDIENDO A SU FIRMA. TODA ESTA LABOR, VA UNIDA A LA DE LOS -

INTERESADOS QUE LE REQUIRIERON SU ACTUACION Y BAJO TUTELA -
DEL NOTARIO SE PRODUCERON LOS HECHOS QUE VENIMOS EXPLICANDO -
EN TODO EL DESARROLLO DE LOS REQUISITOS FORMALES CON CUYO ES-
TRICTO CUMPLIMIENTO, EL INSTRUMENTO PREPARADO LLEGA A TENER -
PLENA VALIDEZ Y EFICACIA.

SU OBRA ES EL INSTRUMENTO PUBLICO, PARA ELLO EL ESTADO LE -
CONFIRIO LA FE PUBLICA Y A SU NOMBRE DIRA QUE TODO CUANTO PA-
SA EN SU PRESENCIA ES CIERTO, ES VERDAD, DEBE SER CREIBLE. -
EN LA CONSTRUCCION DEL INSTRUMENTO DEBE EMPLEAR SU CIENCIA, -
SU CONCIENCIA Y SU SENTIDO DE LO JUSTO Y LO MORAL. ES HOMBRE
DE DERECHO ANTES QUE NADA, POR ESO SE LE DICE PERITO EN DERE-
CHO. Y NO SOLO DEBE SABERLO, SINO QUE TIENE QUE SENTIRLO. -
LA FUNCION JURIDICA EN TODOS SUS ASPECTOS, RECLAMA EMOCION, -
VOCACION PARA EL DERECHO, SENTIMIENTO DE JUSTICIA; EL DERECHO
HAY QUE SENTIRLO, TANTO O MAS QUE PENSARLO. DE DONDE SE COLI-
GE QUE LOS NOTARIOS COMO HOMBRES DE DERECHO DEBEN ESTAR UNI--
DOS DE ESOS ELEMENTOS SUBSTANCIALES, MAS QUE CUALQUIER OTRO -
INDIVIDUO CON TITULO SEMEJANTE. EN LA FE QUE DA, TODOS CON -
FIAN Y QUIEN SE ATREVA A NEGARLA DEBERA PROBAR LA FALSEDAZ. -
NINGUN OTRO HOMBRE SERA LEGALMENTE CREIDO TAN CATEGORICA Y -
FIRMEMENTE.

Continúa su admirable definición diciendo.

ENTRE EL ABOGADO Y NOTARIO O ENTRE JIEZ Y NOTARIO, QUE: EN -
CUANTO MAS NOTARIO MENOS JUEZ; CUANTO MAS CONSEJO DEL NOTARIO,

CUANTO MAS CONCIENCIA DEL NOTARIO, CUANTO MAS CULTURA DEL NOTARIO, TANTO MENOS POSIBILIDAD DE LITIS, Y CUANTO MENOS POSIBILIDAD DE LITIS, TANTO MENOS NECESIDAD DEL JUEZ. ENTONCES, ADEMAS DE CONSULTOR JURIDICO, ES EN MAS ALTO GRADO, UN CONSULTOR MORAL. EVITA LA LITIGIOSIDAD.

Al compararlo con el abogado Carnelutti sostiene:

...ES MAS FACIL ESTRUCTURAR UN NEGOCIO JURIDICO PARA QUE NO OCULTE EN SU REZAGO UN LITIGIO, QUE REDACTAR UN ESCRITO PROCESAL. EL ABOGADO INTERVIENE CUANDO LA LITIS YA HA ESTALLADO O ESTA POR ESTALLAR; LA OBRA DEL NOTARIO TIENDE PRIMORDIALMENTE A QUE NO ESTALLE. (61)

B).- REQUISITOS.

Llegar a la función notarial no sólo implica una gran vocación sino además una excelente preparación. Se debe a la vez cumplir con los requisitos de Ley que al revisarlos, probablemente para quien no ha convivido o trabajado en esta compleja rama del derecho, o por lo menos no ha asistido a un examen de oposición, podrían parecerle fáciles, pero implica -- más que eso, es plena dedicación.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal en su sección segunda

(61).- Francisco Carnelutti; La Figura Jurídica del Notario citado por - Carlos Emérito González; Teoría General del Instrumento Público en Froylan Bañuelos Sánchez; Derecho Notarial; Edit. Cárdenas, Editor y Distribuidor, México 1977, pág. 14 y Sqta.

y a partir del artículo trece, habla de los requisitos para ser aspirante al notariado y notario.

Primeramente aclararemos, es un error la creencia de mucha gente y de abogados inclusive, que las notarias se heredan, es una función de orden público, que corresponde en el Distrito Federal al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, Licenciados en Derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas.⁽⁶²⁾

Para ser aspirante al notariado y notario en su caso, se debe ser mexicano por nacimiento, tener veinticinco años cumplidos y no más de sesenta, ser Licenciado en Derecho con la correspondiente cédula profesional y acreditar por lo menos tres años de práctica profesional, comprobar que durante por lo menos ocho meses ininterrumpidos e inmediatos a la solicitud del examen haber realizado práctica notarial bajo la dirección y responsabilidad de algún notario del Distrito Federal, solicitar su examen y ser aprobado en el caso del aspirante.⁽⁶³⁾

Para obtener la patente de notario se requiere: presentar la patente de aspirante a notariado, no haber sido condenado por delito intencional, gozar de buena reputación personal y profesional, obtener la calificación correspondiente.

Los exámenes se realizan de acuerdo a la citada Ley comenzando por -

(62)- Arts. 13 y sgts. de la L.N.D.F.; p. 4 y sgts.

(63)- Ibid.

cubrir una cuota que establece la Ley de Hacienda del Departamento del -- Distrito Federal.

El jurado examinador se conformará de cinco miembros, integrado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del propio Departamento, el Director General del Registro Público de la Propiedad y por dos notarios en ejercicio designados por el Consejo de Colegio de Notarios del Distrito Federal.

El examen para el aspirante a notario consiste en una prueba teórica y una práctica.

La prueba práctica comprende la redacción de un instrumento notarial sobre un tema sorteado.

La prueba teórica es a base de las preguntas o interpolaciones que el jurado hará al sustentante sobre el caso a que se refiere el tema que le haya correspondido.

El examen de oposición para obtener la patente de notario consiste en una prueba práctica y otra teórica. Para el desarrollo de la prueba práctica se llevará a cabo por medio de un tema sorteado teniendo un plazo de cinco horas para resolverlo.

La prueba teórica se desarrollará en el lugar, día y hora previamente señalado, el jurado interrogará a cada uno sobre cuestiones de derecho que sean de aplicación al ejercicio de la función notarial y posteriormente se dará lectura al trabajo práctico del mismo.

Concluida la prueba el jurado emitirá por escrito y separadamente la calificación que cada uno otorgue a las pruebas práctica y teórica, la calificación será del 10 al 100 promediando los resultados, dividiendo en tre cinco. La calificación mínima para aprobar son 70 puntos.

El examen para obtener la patente del notario, se lleva a cabo por oposición, así que el sustentante con mayor calificación será el que obtenga la patente.

C).- EL NOTARIADO Y EL REGISTRO PUBLICO.

El ser notario no implica solamente horas de estudio, trabajo y práctica, a la vez, se debe estar económicamente preparado por la exigencia de la función, debiendo iniciar la misma en un plazo que no exceda de noventa días hábiles a partir de la protesta, con la pérdida de la patente si se contraviene la disposición.

Para actuar se requiere otorgar fianza anualmente a favor del Departamento del Distrito Federal, proveerse a su costa de protocolo y sello, registrar su firma y sello y establecer la oficina en la Delegación correspondiente para el desempeño de su cargo.

La Función Notarial y el Registro Público, tienen una íntima relación: a ambas instituciones les está encomendado el velar por la seguridad jurídica.

Por lo que toca la propiedad inmueble, la garantía del derecho está precisamente en funcionarios como los notarios y como los registradores, es pues misión, buscar esa garantía.

Desde luego, el dar seguridad jurídica, implica realizar uno de los fines del derecho; la seguridad tiene también un campo muy amplio y vasto, no puede restringirse al patrimonio, ni mucho menos al patrimonio inmueble sino que tiene que abarcar todos los ámbitos y actividad del individuo. La seguridad es la base de la convivencia social, es una noción de carácter social no solamente en el sentido de que sólo puede hablarse de la seguridad ahí donde existen varios individuos, la seguridad es precisamente en función de las relaciones que se tienen con otros individuos, sino que es más importante destacar el concepto de seguridad como una noción de organización social; la seguridad sería realmente la relación que guardaría un individuo en el orden social objetivo extraño a él, significa una idea política del Estado, el querer lograr esa seguridad a través de determinadas instituciones, el poder salvaguardar los intereses de seguridad de los particulares por medio de determinadas instituciones. Refiriéndose al campo de los derechos patrimoniales inmuebles.

Esa seguridad la da el Estado delegándola en el Notariado y Registro Público. Es entonces una labor en la que están íntimamente ligadas las funciones notariales con las registrales. No puede pensarse que exista una identidad en cuanto a las funciones, es perfectamente clara su diferenciación, pero también innegable que existe un vínculo.

Ambos son engranajes dentro de una misma máquina que tiende un proceso de seguridad para los bienes.

¿Cómo se realiza esa seguridad?

¿Cómo da seguridad el notario?

¿Cómo da seguridad el registrador?

¿Cómo se enlazan estas dos funciones de seguridad a través de dos Instituciones distintas, como -- son el Notariado y el Registro Público?

Precisamente son las preguntas que dieron origen a este trabajo, quizá debieron incluirse al principio pero caben en este apartado ---- por que han sido contestadas.

Tanto el notario como el registrador deben ser profesionales del derecho.

Son partes dentro del proceso de seguridad. No puede hablarse de la subordinación de una Institución hacia la otra, no puede decirse ni que el notario esté supeditado al Registro Público ni que esté al notariado. Debe entenderse que existe una interacción, una relación de coordinación entre el notariado y el Registro Público, es perfectamente claro que si el notario quiere hacer un documento que no se encuentre viciado de ninguna nulidad y que sea inobjetable, que en un momento posterior no pueda ser objeto de un juicio, tiene que obtener en primer término, una serie de datos que existen en el Registro Público. Tiene que cerciorarse de que la persona que quiere realizar un determinado acto, es efectivamente el titular registral, por que la inscripción en el Registro Público da oponibilidad frente a todos los terceros al acto. El notario deberá cerciorarse si el bien que se pretende enajenar o gravar es un bien que se encuentra libre de gravámenes, que no tiene limitaciones de dominio. ¿Qué medio tiene para saberlo? en un sistema de clandestinidad, ninguno, simplemente la información, que pudiera llegarle por el conocimiento personal. Pero en un sistema bien estructurado como es el

sistema de seguridad que se consagra en nuestras leyes, tiene una vía sencilla y accesible, que es acudir al Registro Público y pedir los informes y certificaciones que son necesarios para cerciorarse de esos datos que le van a ser indispensables para estructurar el instrumento público.

Por otro lado, al hacer sus inscripciones el registrador tiene en la mayoría de todos los casos, como materia precisamente los actos que ha estructurado el notariado, sobre lo que va a emitir su juicio de legalidad. La materia prima para hacer la inscripción, es ese acto notarial y que figurará en la misma. Esta hace referencia a que se ha realizado un acto ante determinado notario, lo que le da el carácter de acto oponible a terceros cuando se inscriba; opera una relación de retro alimentación, el Registro necesita del notario y éste de aquel. Hay sin duda una interrelación entre ambas actividades, deben caminar por un mismo sendero, para lograr eficiencia en cuanto a la prestación del servicio que el Estado les ha encomendado.

Es indispensable que exista una coordinación, según se vaya dando, se dará una identidad en las metas, deberá ser una óptica similar la contemplación de los problemas a tratar, llevando en conjunto por ambas instituciones para beneficio de los usuarios.

D).- COMENTARIO FINAL.

La gama de supuestos por los que el notario puede incurrir en sanciones, así como revocación y cancelación de patente, responsabilidad administrativa y penal se contemplan en la Ley del Notariado principalmente, igualmente en el Código Civil, ordenamientos fiscales y demás disposiciones legales relacionadas con la actividad.

En relación con este trabajo citaremos aquellos que consideramos son consecuencia directa del procedimiento registral.

De acuerdo al artículo 125 de la Ley del Notariado, el notario incurre en responsabilidad administrativa por violación a esta ley, su reglamento y otras leyes, siempre que se cause perjuicio al particular que haya solicitado el servicio.

Tratándose de sanciones administrativas, las impone el Departamento del Distrito Federal; sin perjuicio de las sanciones penales en que pueda incurrir.

Se hace acreedor a amonestación por escrito según el artículo 126 - de la citada Ley y en relación directa con la función registral. Por tar- danza injustificada (como se indica en el capítulo tercero de este trabajo) en alguna actuación o trámite, solicitado y expensado por un cliente; pudiendo además convertirse en reincidente, haciéndose acreedor a multa - de uno a diez meses de salario mínimo general para el Distrito Federal.

No negamos que la función notarial, por el volumen de trabajo que se tiene, implique la despersonalización del servicio, el notario aunque - quiera por más pequeña que sea su notaría, en cuanto al volumen de clien- tes, no puede atender personalmente a todos. Por lo mismo incurrirá en - errores, que son mínimos y subsanables siempre, porque como indicamos, - los comparecientes podrán hacer las variaciones o modificaciones que juz- guen pertinentes antes de firmar.

Para cerrar este capítulo ampliaremos la definición de notario como -
cita FROYLAN BAÑUELOS SANCHEZ:

....ES EL FUNCIONARIO PUBLICO QUE JERARQUICAMENTE ORGANIZA-
DO Y OBRANDO POR DELEGACION DEL PODER DEL ESTADO Y POR LO -
MISMO REVESTIDO DE PLENA AUTORIDAD EN EL EJERCICIO DE SU -
FUNCION AUTENTICA LAS RELACIONES JURIDICAS NORMALMENTE CREA
DAS POR LA LIBRE VOLUNTAD DE LAS PERSONAS JURIDICAS, DANDO-
LES CARACTER DE VERDAD, CERTEZA Y PERMANENCIA PREVIO EL ES-
TUDIO, EXPLICACION Y APLICACION DEL DERECHO POSITIVO, A CA-
DA UNO DE LOS ACTOS JURIDICOS DE CARACTER NORMAL DE LOS CUA
LES INTERVIENE. (64)

(64).- FROYLAN BAÑUELOS SANCHEZ, Derecho Notarial. Edit. Cárdenas, Editor
y Distribuidor. México, 1977. pág. 16.

CONCLUSIONES

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

- 1.- La calificación de documentos es una función que no debe dejarse en manos de gentes que no cumplen con los requisitos de ley.

- 2.- Independientemente de la publicación del nuevo reglamento, es necesario actualizar constantemente la parte concerniente a la oficina de calificación e inscripción ya que la misma sigue funcionando con los vicios generados por la flexibilidad de los anteriores ordenamientos.

- 3.- El reglamento vigente tampoco resuelve el problema de selección de personal, en su artículo 4o. lo deja al Manual de Organización, mismo que hasta la fecha no se ha publicado, teniendo como resultado incongruencia en los modos de operación, por lo tanto es necesario que se publique a la brevedad posible, debiendo ser elaborado en base a un profundo estudio de la Institución. Este manual debe contener:
 - a).- Información sobre la estructura orgánica, funciones de sus unidades y procedimientos administrativos internos y;
 - b).- Ser complementario al reglamento por lo resumido del mismo.

- 4.- Aplicando estrictamente el reglamento, así como el manual de organización se lograra que se resolviera el problema del personal y a la vez se evitara las maniobras del público usuario para defraudar a terceros con la venta de terrenos con irregularidad registral, ayudados por personal de la Institución.

- 5.- Es necesario descentralizar al Registro Público de la Propiedad, procurando establecer oficinas en las delegaciones que tienen mayor impacto sobre el volumen de crecimiento del Distrito Federal, estas oficinas serán dotadas de las atribuciones necesarias para facilitar la gestión y resolución de los asuntos que son del interés de los residentes de cada delegación.

- 6.- Se señalo la innegable interdependencia entre el notariado y el Registro Público, por lo tanto debe procurarse un concenso entre ambas instituciones para terminar con el problema de las gratificaciones hechas al personal del registro, para la rápida atención de algún asunto.
La experiencia nos demuestra que a través de la información, coordinación y comunicación por parte de ambas partes, se irá erradicando este problema.

- 7.- Por último, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal debe dejar de ser un puesto político. La comunidad lo demanda a diario, debe -

entonces el encargado, ser hombre de derecho, conocedor del mismo y capaz de descubrir los posibles defectos de los actos que pretendan su ingreso al registro, por lo tanto, debe exigirsele al Director General, los mismos requisitos que se piden para el otorgamiento de la patente de notario.

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

DOCTRINA

AMOROS GUARDIOLA Manuel. Los Registros Jurídicos en el Derecho Español, - II Congreso Internacional de Derecho Registral; Madrid: Editorial Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Centro de Estudios Hipotecarios, Biblioteca del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal 1974.

BAÑUELOS SANCHEZ Froylán. Derecho Notarial; México: Editorial Cárdenas, - Editor y Distribuidor 1a. Edición 1977.

CARRAL Y DE TERESA Luis. Derecho Notarial y Registral; México: Editorial Porrúa. 9a. Edición 1986.

COLIN SANCHEZ Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad; México: Editorial Porrúa. 1a. Edición 1972.

CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL; Gobierno del Estado de México: Editorial de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, Biblioteca del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal 1982.

CHICO Y ORTIZ José María. Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral; Madrid: Editorial Marcial-Pons, 1977-1978.

DE CASSOY ROMERO Ignacio, CERVERA JIMENEZ ALFARO Francisco. Diccionario de Derecho Privado Tomo I-II; Barcelona: Editorial Labor, S.A. 1950.

GALINDO GARFIAS Ignacio. Derecho Civil; México: Editorial Porrúa.

GONZALEZ Jerónimo. Principios Hipotecarios; Revista Crítica de Derecho Inmobiliario; Madrid: Biblioteca del Registro Público de la Propiedad del - Distrito Federal 1931.

LOZANO José María. Derecho Hipotecario; México: Biblioteca del Registro - Público de la Propiedad del Distrito Federal

OLIVER Bienvenido. Derecho Inmobiliario; Madrid: Biblioteca del Registro - Público de la Propiedad del Distrito Federal 1982-1986

ROCA SASTRE Ramón María. Derecho Hipotecario Tomo I; Barcelona: Biblioteca del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

SANCHEZ MEDAL Ramón. De los Contratos Civiles; México: Editorial Porrúa.

SANCHEZ ROMAN Felipe. Estudios de Derecho Civil III; Madrid: Biblioteca del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal 1900.

LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; Editorial Andrade Tomo I; México 1987.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; Editorial Porrúa 1987.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL: Editorial Andrade 1987.

CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL: Editorial Andrade 1987.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD: Editorial Andrade 1987-1988.

PONENCIAS

Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA.

3o. y 4o. Congreso Nacional de Derecho registral, Aguascalientes, Durango.

ABREVIATURAS USADAS

C.C.D.F. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

L.N.D.F. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL

R.P.P. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD