

3208096



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO 2g

CAMPUS TLALPAN

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

"MODERNIZACION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD"

T E S I S

QUE PRESENTA:

MARCO ANTONIO FLORES HERNANDEZ

PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

ASESOR DE TESIS: LIC. HECTOR HERNANDEZ AGUILAR

MEXICO, D.F.

1996

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

AGRADECIMIENTOS

A Dios:

Por haberme dado una familia en la cual se fomenta el amor, el respeto y sobre todo el Amor a Dios Nuestro Señor. Por haberme dado la vida y colmarme de de bendiciones permitiendome la realización como hombre, profesionista, esposo y padre.

A mis padres:

Realmente no tengo palabras para expresarles mi agradecimiento por todos los sacrificios y desvelos que tuvieron que pasar para darme la oportunidad de ser un profesionista. Por el amor, cariño y comprensión que me brindaron en todo y cada momento; en mis tristezas y amarguras; en mis alegrías y triunfos. Simplemente y sencillamente les quiero decir: que los AMO. Dios los bendiga por siempre

A mis hermanos:

Quienes compartieron conmigo alegrías y tristezas tanto en la infancia como en la vida estudiantil, aportando algo en mi carácter y persona: Salomón Sergio tenacidad y superación, Rosa Elena temple y carácter, Alejandro nobleza y sencillez, Víctor Manuel empeño y dedicación.

A mi esposa:

Yarene, mi fiel compañera, quien siempre estuvo a mi lado para la realización de nuestros sueños, impulsandome y diciendo las palabras de aliento que cualquier hombre espera recibir de su mujer en los momentos más propicios.

A mis hijos:

Oliver Antonio y Betzaída, quienes son mi inspiración, razón de vivir y lo más sagrado que Dios me dio, por quienes tengo el compromiso de luchar y ver por un futuro más prometedor.

Sirva este humilde trabajo, como un pequeño estímulo para que sigamos creciendo juntos como hasta ahora, siendo una gran familia.

INDICE

Introducción	0
--------------------	---

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

I.1 Egipto	2
I.2 Grecia	3
I.3 Roma	4
I.4 Alemania	9
I.5 España	11
I.6 Francia	14

CAPITULO II.

EVOLUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

II. 1 Epoca Precolonial	18
II.2 Epoca Colonial	22
II.3 Epoca Independiente	23
II.4 Epoca Contemporánea	34

CAPITULO III.

SISTEMAS REGISTRALES EN EL MUNDO

III.1 Sistema Aleman	47
III.2 Sistema Australiano	52

III.3 Sistema Frances.	57
III.4 Sistema Español	71

**CAPITULO IV.
SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO**

IV.1 Registro Público de la Propiedad	79
IV.2 Procedimiento registral	91

CAPITULO V.

MODERNIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	113
CONCLUSIONES	130
BIBLIOGRAFIA	134

INTRODUCCION.

La institución del Registro Público de la Propiedad, como toda producción cultural, debe mantenerse en proceso permanente de actualización y perfeccionamiento dentro de un marco jurídico que responda a las necesidades actuales de certidumbre y dinamismo que reclama la sociedad en la época actual, para lo cual se hacen algunas consideraciones.

Previamente se refiere una breve semblanza de ésta actividad humana a través de la historia y de los países que mas han destacado en el análisis, estudio, legislación y aplicación de disposiciones legales en esta materia, destacando por su importancia Egipto, Grecia, Roma en la época antigua, Alemania, Francia y España en la Moderna.

La profunda transformación que los pueblos han experimentado, en las últimas décadas a consecuencia de su desarrollo económico, político y tecnológico, el derecho como fenómeno social no pudo dejar de sufrir la influencia de éste cambio, cambio de condiciones sociales que ha venido imponiendo la necesidad de renovar la legislación en sus diversas materias; por lo cual el Derecho Registral no pudo mantenerse ajeno a esos cambios, ya que habiendose originado con un criterio predominantemente individualista, hoy se han introducido nuevas disposiciones que se

armonizan con el concepto de solidaridad.

En México, ya a partir de la promulgación del Código Civil de 1871, se establece como función del Estado, la instauración del Registro Público que además de servir de protección al patrimonio individual y colectivo, busca seguridad y publicidad de todas las operaciones; así se crea la primera oficina de registro denominada "Registro Público de la Propiedad" estableciendo un sistema de libros y secciones, después de analizar las aportaciones que hicieron en materia registral los Códigos Civiles de 1871, 1884, 1928 y sus reglamentos de 1940 que fué sustituido por el de 1979 que prevé el "folio" como elemento básico que dá vida al sistema en sustitución de los libros, posteriormente el reglamento de 1980 y por último el de 1988 que sigue en vigor, contempla como elemento fundamental a los registradores; con éste nuevo modelo de sistema registral a través de folios, fue superado en mucho el sistema de registro a través de libros.

No obstante lo anterior, es evidente que se hace necesario mejorar la administración y control de este sistema, usando personal especializado con equipamiento de medios electrónicos mas modernos, para tener mayor seguridad, control y publicidad registral sobre los bienes patrimoniales y las actividades mercantiles, civiles y financieras.

Esta modesta aportación, producto del trabajo de investigación y estudio, espero sirva no sólo como la culminación de mi esfuerzo para alcanzar la legitimación profesional, sino también para dejar constancia de mi experiencia vivida en la práctica, de la necesidad de modernizar la Institución del Registro Público de la Propiedad en México.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

I.1 EGIPTO.

Durante el florecimiento de la cultura egipcia; existieron dos clases de oficinas que realizaban la función de registro. La primera de ellas llamada Bibliozeke Demosion Logon, que era el archivo de negocios en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto.

La segunda llamada Enkteseon Bibliozeke que era el archivo de adquisiciones, esta figura es la que podemos equiparar como lo que ahora es el Registro Publico de la Propiedad; intervenfan funcionarios llamados Bibliofilakes (registradores) que formaban parte de la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. En caso de enajenación o gravámen de fincas, se solicitaba autorización del Bibliofilakes para realizar el acto por medio de la prosangelia en la que se hacia constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato.

Los asientos eran verificados regularmente en virtud de las declaraciones llamadas Apógrafes que eran presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones.

Los archivos que llevaban los Bibliofilakes eran llamados diastromata, eran clasificados por el nombre de los propietarios en orden alfabético, así como por territorio.

Resumiendo todas las características antes mencionadas podemos decir que la función de los Bibliofilakes consistía en vigilar el tráfico de los inmuebles y dar una disimulada seguridad jurídica.

1.2 GRECIA.

En el derecho griego las transacciones o tráfico de bienes inmuebles, eran publicadas en las diversas comunidades que formaban Grecia.

Existieron registros en algunas comunidades griegas, los cuales tenían como función la de contener las indicaciones de los inmuebles y de los contratos; haciendo mención que bienes se encontraban libres y sin cargos.

En algunas comunidades griegas, los actos traslativos o constitutivos de derechos reales se realizaban sobre placas las cuales estaban a la vista dentro del mismo inmueble; esta forma de publicidad fue aplicada en el Atica para las hipotecas, las cuales se realizaban sobre piedras o tablas colocadas en el inmueble aplicando sanciones penales en el caso de que fueran retiradas de su lugar. Siendo este uno de los primeros medios de publicidad que existió en el mundo toda vez que daba a conocer el estado jurídico de los bienes de Grecia.

I.3 ROMA.

La influencia del Derecho Romano dentro del Derecho Contemporáneo es significativa e importante, ya que creó diversos conceptos e instituciones jurídicas.

Aunque en Roma no existió la Publicidad Registral, si surgieron diversas instituciones jurídicas respecto a los modos de adquirir la propiedad, tales como la Mancipatio, la injure Cessio, la Traditio, la Adjudicatio, la Usucapio y la Lex.

LA MANCIPIATIO. Es una de las principales figuras jurídicas creadas por los romanos, consistiendo en un procedimiento comercial efectuado solo

por los ciudadanos romanos. Tenfa por objeto la transmisión de la Res Mancipi (bienes preciados por los romanos, los cuales pertenecfan a la propiedad privada), tratándose tanto de bienes muebles como de inmuebles, esta contratación tiene como caracterfstica principal la formalidad, ya que sino se cumple, las partes no quedan obligadas, ni surte efectos los actos celebrados.

El efecto de esta figura jurídica, es la transferencia instantánea de la propiedad; para poseer la cosa el transferente debe entregar al adquirente.

Las partes que intervienen en esta figura jurídica son: el transferente o Mancipio Daus, el adquirente o Mancipio Accipiens, el Agente publico o Libripens y cinco testigos o Testis Classicis.

La operación era realizada estando todas las partes presentes, utilizando un porta balanza, una balanza y un trozo de bronce; el adquirente tomaba la cosa y se declaraba propietario "Por haberla comprado con ayuda del cobre y la balanza. Finalmente, golpea en la balanza con una pieza pequeña de cobre que entrega al enajenante para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad".¹

¹ Pelit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, Edit. Cárdenas, 1980, pag. 214.

“Si era mueble, ésta debía estar presente, si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo con una teja, un terrón, etc.”²

LA IN JURE CESSIO. Esta figura jurídica era exclusiva para el uso de los Res Mancipio ya sea que estos fueran muebles o inmuebles; se trataba de un juicio ficticio, de un tipo reivindicatorio en el cual las partes que intervenían era el actor o Vindicaus, el demandado o In Jure Cedens y un magistrado.

Este juicio consistía en que tanto el enajenante como el adquirente, comparecían en Roma ante el Pretor del tribunal, y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario, sino había oposición, el magistrado así lo declaraba.

En resumen, La In Jure Cessio no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina in jure por la adhesión del demandado, es decir del cedente, a la pretensión del demandante. “Gayo lo llama un legis actio y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición, porque no teniendo nada propio, tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo”.³

² Castán Tobeñas, Derecho Civil Común y Foral, Vol. 1, tomo II, Edit. Instituto Editorial Reus, Madrid, 1964, pag. 188.

³ Petit Eugene, op cit, pag. 195.

“La Injure Cessio se empleaba sobre todo para la constitución de determinados derechos reales, a los que no se podía aplicar la mancipación, tales como el usufructo, el uso y las servidumbres prediales urbanas”.⁴

LA TRADITIO. Esta figura jurídica era aplicable a toda clase de bienes, no era formalista ya que al realizarse no empleaba ritos como en las figuras anteriores se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

Las partes que intervienen son dos: El Accipiens, es el que recibe la cosa para ser el propietario y el Tradens, es el que transfiere la posesión. “Tratandose de cosa Nullius, el que se posesiona de ella se hace propietario y esto es ocupación. Pero cuando tiene alguno la Propiedad es necesario para adquirirla que a la toma de posesión se junte el abandono por parte del propietario. Porque si el propietario entrega una cosa con la intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla, hay transmisión de propiedad en provecho del adquirente; siendo esto la tradición”.⁵

En esta figura se daban tres elementos: La intención del enajenante

⁴ Castan Tobefias, op cit, pag. 216.

⁵ Petit Eugene, op cit, pag. 194.

de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñarsela, la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa.

LA ADJUDICATIO. En esta figura el juez tiene la facultad de atribuir derechos de propiedad, solo hay tres acciones en que la fórmula confiere este poder : "La actio familiae herciscundae (división de una herencia indivisa), la actio comuni dividundo (división de la cosa común) y la actio finium regundorum (acción de deslinde)".⁶

LA USUCAPIO. Es el medio de adquirir la propiedad por posesión en un plazo que fija la Ley, es decir por el transcurso del tiempo.

Para que esta figura tenga plena vigencia, es necesario que agrupe una serie de requisitos que se tienen que cumplir sine quanon: la primera de ellas es que el poseedor actuase como si fuese el propietario, la cosa debe estar dentro del comercio, que no se obtenga por robo o despojo, se debe alegar algún un acto jurídico como fundamento de la posesión, debe ser la posesión de buena fe, se debe tener la posesión del objeto y debe durar la posesión como mínimo dos años para los bienes inmuebles.

⁶ Floris Margadant, Guillermo, El Derecho Privado Romano, México 1986, Edit. Esfinge, pag. 157.

LA LEX. Se adquiere la propiedad por el solo efecto de la ley, la cual le atribuye la propiedad a una persona "Si una cosa ha sido legada, el legatario se hacía propietario en virtud de la Ley de las XII tablas, luego que había aceptado la herencia el heredero".⁷

1.4 ALEMANIA.

Como ya vimos con anterioridad, Roma es la que crea las Instituciones Jurídicas de Propiedad y el Derecho Germano es el primero que crea la publicidad registral y por ende los principios de un Registro de la propiedad.

En Alemania existían dos etapas de transmisión de la propiedad, la Gewere y el Auflassung.

GEWERE.- Los alemanes consideraban a la propiedad como un disfrute; en este derecho era propietario el que poseía la cosa, tratándose de bienes muebles corresponde a quien la tiene en su poder, con respecto a los inmuebles es quien tiene el aprovechamiento. Este derecho sobre las cosas se denomina Gewere.

⁷ Ventura Silva Sabina, *Derecho Romano*, México, Edit. Porrúa, 1982, pag. 168.

La entrega de la cosa y la transferencia de la propiedad se hacían en un solo acto.

Con respecto a los bienes inmuebles la transmisión se hacía por medio de la investidura corporal, se apersonaban en la finca que se iba a enajenar; el enajenante, el adquiriente sus familias y los miembros de la MARK, pues se trataba de la admisión de un nuevo miembro en el grupo MARK.⁸

La solemnidad ante el THINX; es una transmisión del inmueble mediante una forma solemne, la cual constaba de ciertos ritos y simbolismos que se realizaban en una asamblea popular o ante el Consejo Comunal denominado THINX o mallos, el cual era presidido por el Jefe de la Asamblea, conocido como THINXMANU, en donde el transmitente entregaba al adquiriente el inmueble, el cual quedaba investido de la titularidad del bien.

AUFLASSUNG.- En esta figura la cosa se da en presencia de juez, mediante el cual el transferente abandona el inmueble y el juez proclama la investidura.

⁸ Minguñan Adrián Salvador, Historia del Derecho Español, España, Edit. Labor, 1950, pag. 56.

"Las transmisiones fueron primero orales y mas tarde se hicieron por escrito, pero siempre se inscribieron, primero en los Archivos Judiciales o en los Archivos Municipales y segundo, se transcribieron en libros especiales, este fue el principio de registraci3n".⁹.

La influencia del Derecho Romano, debilit3 las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entr3 nuevamente en vigor, para despu3s alcanzar institucionalidad jur3dica en el c3digo civil de 1896.

Podemos decir que el Derecho Germano es el creador de publicidad registral y que nuestras disposiciones legales, tienen una influencia del Derecho Alemán que nos ha llegado a trav3s del Derecho Espa3ol.

I.5 ESPAÑA

El estudio de la evoluci3n de la publicidad registral, esta dividido en cuatro per3odos seg3n Roca Sastre:

A) El Primer Periodo. Es conocido como el de la Publicidad Primitiva, en esta 3poca, Espa3a desarrolla varias formas de publicidad, la mas

⁹ Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, M3xico, Edit. Porrúa, 1988, pag. 223.

notable es la llamada Rubricación que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

La Rubricación fue establecida por los distintos fueros que regían la vida jurídica Española, entre ellos tenemos:

El Fuero de Sepúlveda. El que vendiera una heredad, vengalo rubrar.

El Fuero de Alba de Tormes. "Quien vendiere una finca, debela rubrar... y quien carta Rubrare...testigos Faga que delante sean y que lo vean e que lo oscan."

El Fuero de Plasencia. "El que quisiere vender una heredad Fágala pregonar por tres días" en la ciudad.¹⁰

B) Segundo Periodo o de la Influencia Romana. En esta época fueron desapareciendo poco a poco las formas solemnes de Publicidad y son sustituidas por la Tradición Romana, recogida en las partidas como el acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. El registro de esta figura Romana se tenía cumplido con la clausula Constitutum Positorium.

¹⁰ Carral y de Teresa Luis, op cit, pag. 224.

Esta influencia Romana no satisfizo las necesidades de España en el tráfico de inmuebles; puesto que cotidianamente se vendían como libres de cargas los que estaban sujetos a Derechos Reales. Esto trajo como consecuencia la necesidad de adaptar medidas de publicidad para las transmisiones de propiedad de los bienes inmuebles.

C) Tercer período o iniciación del régimen de publicidad. Este se inicia en 1768 con los oficios de hipotecas que dicta Carlos III aunque aun no se trataba de un sistema de publicidad inmobiliaria sino que solo contempla ciertos actos relacionados con bienes inmuebles tales como gravámenes e hipotecas y no transmisiones de propiedad.

Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, y se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho.

La primera copia del escribano servía de base para hacer el registro. No existió oposición para la creación de estos oficios de hipotecas puesto que puso fin al ocultamiento de las cargas o gravámenes que imperaban sobre los bienes inmuebles y a la clandestinidad del tráfico de las mismas es así como se refuerza el sistema registral en España, pero no es sino hasta el siguiente periodo que logra una consolidación total.

D) Cuarto Período o de consolidación del régimen de Publicidad Registral. Se inicia con la publicidad de la ley hipotecaria del año de 1861. Esta surge después de tres proyectos de Código Civil de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas.

La Ley Hipotecaria Española era un ordenamiento especial e independiente del Código Civil, el cual estaba formado por 15 títulos y 416 artículos.

Don Pedro Gómez de la Serna, quien fuera Presidente de la Comisión Redactora de la Ley, en su brillante e interesante Exposición de Motivos, manifestó: "La legislación que inspiró fue la alemana; la Ordenanza Hipotecaria del 17 de Diciembre de 1783 de Prusia; El Proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Suizo de Ginebra de 1843, y la Ley belga del 16 de Diciembre".¹¹

1.6 FRANCIA.

La aplicación del derecho en Francia, en la época Feudal y monárquicos, era aplicado por dos zonas características del Norte y del Sur.

¹¹ Gómez de la Serna Pedro, La Ley Hipotecaria comentada y concertada con la legislación anterior española y extranjera, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1862.

El Norte tenía una influencia germánica, la forma de la transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung. El Sur del país era regido por el Derecho Romano, transmitiendo la propiedad con la tradición, celebrada en diversas formas, según el tiempo y el lugar.

Durante la Revolución, entró en vigor la ley de 9 de Messidor, del año III, denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria prohibiendo las hipotecas tácitas. Mas tarde entró en vigor la Ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria. Esta estableció el sistema de transcripción que integraba los documentos traslativos de dominio, y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas, el sistema era de folio personal, que se ampliaba a la transmisión de la propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto.

El Código Francés o de Napoleón de 1804 no tenía un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad pero sí tenía diversas disposiciones sobre el mismo.

En 1855 surge la Ley Hipotecaria con las siguientes características:

- a) Continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las

hipotecas generales; por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad se interpusieron grandemente.

b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueron parte y.

c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole una característica tributaria.

CAPITULO II

EVOLUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

II.1 EPOCA PRECOLONIAL.

Antes de la conquista española en México no existía un desarrollo cultural y científico en esta materia; sin embargo destacaron entre otras culturas; los mayas en la península de Yucatán y Centroamérica; y los aztecas en el centro del país quienes fueron los fundadores de México.

En relación a los aspectos registrales, no encontramos antecedentes de la existencia de una institución registral de bienes inmuebles; no obstante sobre el régimen de propiedad, refiere la historia de México Salvat "que la propiedad de bienes muebles e inmuebles estaba rígidamente reglamentada y se basaba sobre todo en el estrato social del individuo y en la distinción que en la guerra tuviese, una persona aunque su situación económica se lo permitiera no podía poseer determinados bienes si estos no correspondían a su estrato social, había diferencias en las cualidades de los adornos en la indumentaria, en los utensilios caseros y aun en en el corte y disposición del cabello según fuera la fama de la persona o del sector social al que pertenecía."¹²

¹² Historia de México, Salvat Editores, México, 1974, Tomo III, pag. 266 y siguientes.

Concretamente por lo que se refiere a los aztecas a mediados del siglo XV Moctezuma Ilhuicamina dictó leyes en ese sentido y su sucesor las hizo más rigurosas, según el testimonio de Duran: “ordenóse que solo el rey y el Tlacáélel pudieran traer zapatos en la casa real y que ningún grande entrase calzado en palacio, y solo ellos pudieran entrar calzados ningún otro so pena de la vida excepto los que hubiesen hecho una valentía en la guerra a los cuales por su señal de valientes les pudiesen permitir traer algunas sandalias de las muy comunes y baladfes.

Por lo que se refiere a los bienes inmuebles siguieron los mismos lineamientos de posesión y uso que para los muebles, como señalan Duran y Alvarado Tezozomoc.

EL CALPULLI. Se puede señalar como la primera institución antecedente de la propiedad territorial, institución que tiene las siguientes características:

- a) Conjunto de linajes o grupos de familias, de amigos o aliados con tierras de cultivo aparte de las de carácter comunal.
- b) Residencial localizada con reglas establecidas sobre la propiedad y usufructo de la tierra.
- c) Unidad económica, jurídica con derecho de propiedad sobre el

suelo y obligación de cubrir los tributos.

d) Unidad social, con sus propias ceremonias, fiestas y organización política.

e) Entidad con dignatarios propios dedicados principalmente al registro y distribución de tierras y a la supervisión de obras comunales.

Por lo anterior podemos concluir que el Calpulli, es la unidad social Mesoamericana típicamente autosuficiente en las que se dan las condiciones básicas de la producción de trabajo común, encabezada por un supremo gobernante o Tlatoani.

Por su parte Romero Vargas comenta sobre el Calpulli; "manifestando que es un conjunto de casas, templo, almacén, palacios, tierras, aguas, manantiales y bosques en mano de un grupo completo de habitantes, unidos por una tradición y religión."¹³ Siendo un sistema de reparto de tierras y servicios comunales rotativos.

En la obra *Esplendor del México Antiguo*,¹⁴ , se comenta el Calpulli rural, constituía la unidad territorial militar, económica, política y religiosa de la sociedad Anahuacana, desde el punto de vista territorial, eran pueblos

¹³ Vargas Hurbide Ignacio Romero, *Organización Política de los Pueblos de Anáhuac*, Libras Lucíernaga, México, 1957, pag. 178.

¹⁴ Centro de Estudios Antropológicos de México, *Esplendor del México Antiguo*, México, 1957, tomo II, pag. 443.

cuyas casas estaban unidas por caminos dirigidos hacia un centro llamado Calpulco (lugar del Calpulli).

El Calpulli por consiguiente gozaba de autonomía inclusive en materia religiosa, en la época de los aztecas se advierten varias formas de posesiones y usos de la tierra:¹⁵

I.- La propiedad comunal que contenía además de las tierras cultivadas en fama comunal, estaban las que se integraban en usufructo a cada uno de los miembros del Calpulli mismas que no podían enajenarse tampoco dejarse de labrar, ya que si se pretendía su enajenación o se dejaba de labrar durante años las perdían.

II.- Las tierras administradas por el estado, denominadas Altepatlalli, que eran las tierras o centros de la ciudad, entre ellas las de los templos, las del señorío que se arrendaban para sufragar los gastos del palacio o gobernantes; no obstante estas tierras, estaba prohibida su enajenación; había otro grupo de tierras que tradicionalmente se consideraban de propiedad privada, tierras de nobleza que se transmitían a sus descendientes que solo las podían poseer los nobles, los sacerdotes y los encumbrados por las hazañas en las guerras; por lo tanto el carácter individual de la propiedad resultaba en cierta manera restringida.

¹⁵ Historia de México, Salvat, op cit, pag. 268 y siguientes.

En este periodo precolombino podemos concluir, que antes de la conquista española, las tribus indígenas se encontraban en grado de organización semejante, y que entre el rey, los caciques, la clase sacerdotal, los guerreros y la nobleza, eran los que mandaban y dirigían a los pueblos, gozaban de todos los privilegios y esta desigualdad social se veía reflejada en la organización de la propiedad.

II.2 EPOCA COLONIAL.

Durante la colonia, la dominación estuvo basada en el señorío de la tierra que impuso la metrópoli con provisiones reales, para asegurar en términos jurídicos; no los señoríos que eran intocables por virtud de la Merced real, se impusieron otras provisiones para asegurar los bienes inmuebles pero básicamente se hizo en función de los censos, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra; así como los primeros registros atendieron mas que a propietarios, se hizo en función a los intereses hacendarios de la colonia española.

Con este propósito, la historia de "Oficios de Hipotecas", adquirió gran importancia dentro de la economía de la colonia, la venta de los "oficios" era una gran fuente de ingresos para la colonia, de ahí su multiplicación y su duración en esta época.

II.3 EPOCA INDEPENDIENTE.

Después de la declaración de independencia y tras el fallido Primer Imperio, el sistema político mexicano se rige entre el federalismo y el centralismo, trayendo como consecuencia que las disposiciones aplicables sobre el escribano y sus "oficios" tuvieron un alcance local o en todo el territorio y su aplicación fuera restringida, por lo que imperó en la enajenación de los bienes inmuebles, los contratos privados.

Al proclamarse la independencia en 1810 no desaparecieron las consideraciones anteriores, tuvieron que transcurrir varios años, para crear un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad y el perfil de nuestras instituciones.

El Primer Imperio Mexicano, el 10 de Enero de 1822 emitió el reglamento y provisional político, en el cual se dispuso que continuaban vigentes las legislaciones positiva española, las Leyes de Indias Provisionales, Reales Cédulas, dadas durante la colonia.

La primer legislación formal vigente en México, fué el Código Civil para el gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1828 que no dedicó artículo alguno al Oficio de Hipotecas, posteriormente en 1829 se publicó el Código

Civil de Zacatecas, que contenfa un capítulo "del registro de Hipotecas" sin embargo este Código no entro en vigor.

posteriormente el 29 de Octubre de 1853, durante el gobierno de Santa Ana se aprobó el decreto sobre "Oficio de Hipotecas" que estableció:

"Art. 1º. El oficio de hipotecas de esta capital se beneficiará para el erario público, rematandolo en almoneda a favor del mejor postor."

"Art. 2º. Antes de sacarse la almoneda se evaluará conforme al artículo 10 de la Ley de 29 de Septiembre de 1853, y el remate se efectuará conforme a las leyes y reglas establecidas para los oficios vendibles y negociables."

"Art. 3º. La propiedad del oficio, manera, servicios, su renuncia y su caducidad, se ajustará en lo sucesivo a lo prevenido a la citada ley de 29 de Septiembre. En el caso del art. 13 de la referida Ley, lo servirá el escribano que nombró el gobierno percibiendo la mitad de las utilidades."

"Art. 4º. El escribano o abogado que se encargue de despacho del oficio, y asistirá personalmente a su despacho."

“Art. 5º. Al ayuntamiento corresponde únicamente, por medio de su secretario, la inspección y vigilancia para la seguridad de la oficina y de sus libros, su buen arreglo y su conservación, y el cuidado de que este abierto para el servicio público desde las 9 de la mañana hasta las tres de la tarde, en todos los días que no sean festivos para las oficinas y tribunales.”

“Art. 6º. El secretario actualmente encargado del oficio lo entregará por inventario al que lo haya de servir.”

“Art. 7º. Los derechos del oficio de hipotecas, se cobrarán en lo sucesivo, así a los particulares como a las comunidades, compañías o varias personas sin distinción alguna, con arreglo del arancel siguiente, salvo el privilegio del fisco y de los negocios del gobierno y ayuntamiento, de los ayudados por pobres, de las religiones reformadas, mendicantes que no tienen bienes ni rentas en común hospitales de dementes y lazarios, casas de expósitos a quienes no exigirán sino los costos de papel y lo escrito.”

Posteriormente Juárez y con él; los demás próceres de la Reforma, abrigaron la firme convicción de que los bienes de “manos muertas”, desamortizados y nacionalizados al igual que, los bienes del clero y de los emigrados de la Francia revolucionaria, contribuiría a crear una poderosa y económicamente activa clase de propietarios rurales. Esto implicaba ya el

público reconocimiento de la propiedad del suelo, no ha de ser, adelante, un privilegio, sino un derecho, que deben ejercerse en función de los intereses de la colectividad y en garantía a ello, las instituciones de la recién restaurada República, tendrán que encuadrarse necesariamente dentro de los moldes de la legalidad y del derecho.

“Durante el gobierno de Juárez, en Veracruz en el año de 1858 ordeno al Dr. Sierra para la elaboración del nuevo Código Civil Mexicano, quien tomo como referencia al Código Francés y los de Luisiana, Holanda, Suiza y otros, este trabajo lo tituló Justo Sierra ‘Proyectos del Código Civil Mexicano’ formado del orden del Supremo Gobierno.”¹⁶

Por la intervención Francesa este proyecto no entró en vigor sino hasta después de revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de Diciembre de 1870 y entro en vigor el 1º de Marzo de 1871 como “Código del Distrito Federal y Territorio de Baja California.”

En la exposición de motivos, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad establece “Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los

¹⁶ Sandoval Hernández Sergio y otros, Curso Introductorio de Derecho Registral, México, 1991, pag. 14 a 54.

bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el código.”

En México fué el código de 1870 el que estableció las bases legales para el establecimiento del Registro Público de la Propiedad en toda la población donde haya tribunal de primera instancia, por lo que al año siguiente 1871 se abrió al público esta institución.

El capítulo primero, título vigésimo tercero del libro tercero, relativo al Registro Público contiene las disposiciones generales, el capítulo segundo trató lo relativo a los sujetos a inscripción y de los artículos que contiene, de especial mención esta el 3334 que señala, que solo deben inscribirse las operaciones que rebasen los \$ 500.00. El capítulo tercero, estableció las reglas generales del modo de ver el Registro y el artículo 3348 estableció el principio de calificación registral.

Por lo que hace a hipotecas, el Código Civil de 1870, lo consideró en el título vigésimo tercero, libro tercero en su artículo 2016 determinó “La

hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha en que fuese debidamente registrada." No obstante en el artículo 3332, señala que "los demás actos inscribibles, no inscritos, solo dejaran de producir su efecto contra terceros; de lo que resultó un sistema híbrido, semejante al español, constitutivo por lo que respecta a las hipotecas y declarativo con efectos de oponibilidad a terceros en relación con los demás actos o contratos.

Colín Sánchez, al respecto destacaba aspectos de relevancia al registro, contemplados en este Código:

"Se previó que las anotaciones del registro se inscribieran y numeraran, las unas a continuación de otras, sin enmendaduras y entrerrenglonaduras y firmadas siempre por el encargado del registro.

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

El carácter público de la institución se asentó con claridad, al indicar como obligación del titular que permitiera consultar el registro cualquier persona y que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas."¹⁷

¹⁷ Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edil. Porrúa, México, 1985, p. 26

El gobierno de Juarez, expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil del D.F. y territorio de Baja California el 28 de de Febrero de 1871, que el mismo ordenó que se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan; y la capital del Territorio de Baja California.

Cabe señalar, que originalmente el registro dependió del Ministerio de Justicia y fué reglamentado de cinco títulos:

Título Primero.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que en ella deban llevarse.

Título Segundo.- De los títulos sujetos a inscripción.

Título Tercero.- De la forma y efectos de las inscripciones.

Título Cuarto.- De la rectificación de los actos del Registro.

Título Quinto.- De la publicidad del Registro.

Primero se instaló la oficina de la Ciudad de México y luego la de Tlalpan, posteriormente al irse creando los juzgados de 1ra. instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos, los registros públicos de la propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

El Código Civil de 1884 que abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país, estableció en el título vigésimo tercero "del Registro Público" en cuatro capítulos.

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Capítulo II.- De los títulos sujetos a registro.

Capítulo III.- Del modo de hacer el registro.

Capítulo IV.- De la extinción de las inscripciones.

Los códigos de 1870 y 1884, se instituyeron el llamado sistema declarativo, aunque respecto de la hipoteca, esta tenía plenos efectos hasta que se inscribía en el registro; lo que en realidad se traducía en una inscripción de naturaleza constitutiva, así mismo ambos ordenamientos consignaron al de publicidad registral, piedra angular de cualquier sistema de registro.

Durante el gobierno de Carranza, se estableció que la hipoteca produciría efectos a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo cual le quitó su efecto constitutivo como lo fue considerada en las legislaciones anteriores.

En 1921, siendo gobernador del Distrito Federal Celestino Gazca, entro en vigor un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad el día 8 de Agosto de 1921, con 164 artículos con catorce capítulos:

Capítulo 1º. Del registro en general y del personal de la oficina.

Capítulo 2º. Secciones del registro.

Capítulo 3º. Libro de registro.

Capítulo 4º. De las inscripciones en general.

Capítulo 5º. El procedimiento y forma de para verificar las inscripciones.

Capítulo 6º. De la rectificación de los actos de registro.

Capítulo 7º. De las inscripciones de la sección primera.

Capítulo 8º. De las inscripciones de la sección segunda.

Capítulo 9º. De las inscripciones de la sección tercera.

Capítulo 10º. De las inscripciones de la sección cuarta.

Capítulo 11º. Del archivo.

Capítulo 12º. De la inscripción.

Capítulo 13º. De la certificación.

Capítulo 14º. Del departamento de entrada.

El capítulo primero establecía la estructura y organización de un registro y lo relativo al personal del mismo y sus obligaciones.

El capítulo segundo regulaba las secciones del registro: la primera se trataba el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de las hipotecas; en la segunda se destinaba al registro de hipotecas y embargos, la sección tercera era para el registro de arrendamientos, la sección cuarta correspondía al registro de cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y en general de todas las resoluciones judiciales.

Capítulo tercero se refería a los libros de registro, archivo con índice de predios y propietarios.

Capítulo cuarto referente a las inscripciones en general; y solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

Capítulo quinto regulaba el procedimiento y forma de para verificar las inscripciones fijando los requisitos.

Capítulo sexto versaba sobre la rectificación de los actos de registro.

Capítulo séptimo, se refería a la enumeración de los actos inscribibles, indicando la forma de hacer inscripciones como en caso de las fincas, resultaba necesario mencionar antecedentes y circunstancias en caso de existir división, subdivisión o fusión de predios.

Capítulo octavo, se refería a las hipotecas sucesiones y adjudicaciones, etc.

Capítulo noveno, se refería a las inscripciones de fundaciones de beneficencia privada.

Capítulo décimo, establecía la inscripción de los testamentos, declaratoria de herederos, escrituras de división, partición de bienes hereditarios, sentencias de adjudicación, posesión, declaración de ausencia, presunción de muerte, divorcios, declaración de quiebra, cédulas hipotecarias expropiaciones, etc.

Capítulo décimoprimer, establecía requisitos del archivo general y formación de índices de inscripción.

Capítulo décimosegundo, trataba lo relativo a la extinción de inscripciones, que solo procedían por sentencia o consentimiento de partes.

Capítulo décimotercero, reglamentaba las certificaciones y la obligación de expedirlas por parte del Director.

Capítulo décimocuarto, reglamentaba la recepción de los documentos presentados, mismos que establecía la fecha y hora de presentación y el orden progresivo de entrada de igual manera la documentación que se devolvía para la entrega a los interesados.

II.4 EPOCA CONTEMPORANEA.

Se considera como tal al periodo de vigencia después de la expedición del Código Civil para el Distrito y Territorios federales de 1928, mismo que presentó un avance renovando muchas de las instituciones ya establecidas por otros códigos anteriores.

En materia de registro de inmuebles este código prosiguió con el

sistema de efectos declarativos que implantó el código de 1884 y que fué reiterado por el de 1921 estableciéndose que la publicidad registral tenía solo efectos de oponibilidad frente a terceros.

Con el propósito de regularizar gran parte de la propiedad inmobiliaria en el Distrito Federal, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión, información que tenía en los términos del Código de Procedimientos Civiles.

A este respecto el artículo 7º transitorio del Código de 1928, estableció que las disposiciones del Código Civil anterior (1884) sobre el Registro Público y reglamento, siguieran aplicándose en todo lo que no fuera contrario a lo establecido en el presente código , hasta en tanto se expidiera el nuevo reglamento del Registro Público de la propiedad.

Reglamento de 1940. El día 13 de Julio de 1940, Publicado en el Diario Oficial de la federación apareció el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. abrogando el anterior de 1921. Este reglamento estuvo vigente hasta el año de 1979.

Este reglamento señalaba que el Registro Público contaba con siete secciones para las inscripciones, señalaba la planta de funcionarios, un

director, registradores, jefes de sección, señalando requisitos para ocupar dichos cargos; fijó un sistema registral en libros previamente autorizados estos, por el jefe del Departamento del Distrito Federal.

El título segundo se refería al registro de inmuebles, se estableció el procedimiento para asentar las inscripciones, los recursos del interesado para inconformarse y la cotización de derechos.

El título tercero de este reglamento, regulaba el registro de bienes muebles y los actos susceptibles de inscripción relativos a los mismos.

Título cuarto regulaba el registro de personas morales.

Título quinto se refirió a las anotaciones, rectificaciones y extinción de inscripciones.

Título sexto se refería al archivo y certificaciones.

Título séptimo reglamentaba la ratificación de documentos privados.

Título octavo trataba lo referente a la Oficialía de Partes, recepción de documentos y devolución de los mismos.

De éste reglamento destaco por su novedad, la inscripción de los actos y documentos susceptibles de inscripción por virtud de los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión de bienes inmuebles, señalándose entre otros las informaciones ad-perpetuum así como los fideicomisos sobre bienes inmuebles.

El artículo 55 señalaba la posibilidad de inscribirse títulos de fincas no inscritas sin exigirse mayor requisito.

En la sección primera se preveía la existencia de tres series de libros A, B y C; en la serie A se hacían las inscripciones de testimonios públicos, en la serie B la inscripción de los documentos privados y en la serie C se registraban las resoluciones judiciales y administrativas.

El reglamento de 1940, siguió considerando los lineamientos del Código Civil de 1928; continuando con sistema de efectos registrales simplemente declarativos o de oponibilidad a terceros.

Con fecha 15 de Diciembre de 1952, se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal; sin embargo este reglamento jamas entro en vigor, no obstante que preveía aspectos importantes en materia registral, como:

a) Se redujo a tres secciones el registro.

b) Para ser registrador se estableció además de los requisitos anteriores debería someterse a un examen de oposición.

c) Contemplado el establecimiento de una academia de capacitación para el personal.

Las reformas del Código Civil de 1928, por decreto publicado en el Diario Oficial del 3 de Enero de 1979 que fueron trascendentales en materia de registro, se configuró el "folio real" adoptando a la "finca" como elemento básico que da vida al sistema y a la situación del inmueble como elemento constante, el que puede cambiar de propietario grabarse o enajenarse, etc. cambiará su situación jurídica pero no el inmueble. Con este motivo el "folio real" sustituyó a los libros que eran la base del sistema anterior.

Todo lo anterior tuvo como sustento jurídico los artículos 2999 al 3068 del Código Civil correspondiente al título II de la tercera parte del Libro Cuarto al ser reformado por el Decreto anteriormente mencionado.

Las disposiciones anteriores establecen el carácter Público del Registro , los documentos susceptibles a registro, conserva el carácter

declarativo asignado al Registro, se reitera el principio de codificación registral.

Se instituyó una figura nueva, la INMATRICULACION, que podía practicarse:(art. 3046 a 3052)

1.- Mediante información de dominio.

2.- Mediante información posesoria.

3.- Mediante resolución judicial que lo ordena.

4.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierte un bien del dominio público al dominio privado.

5.- Mediante la inscripción del contrato privado de compra-venta con certificado de no inscripción.

Por otra parte, también se dieron las bases para el registro de operaciones sobre bienes muebles y el registro de personas morales

REGLAMENTO DE 1979. Publicado en el Diario Oficial de la

Federación de fecha 17 de Enero de 1979, con 190 artículos dividido en tres títulos:

- a) De la organización y funcionamiento,
- b) De las diferentes ramas e índices, y
- c) De procedimiento registral.

En este nuevo reglamento se estableció que el titular del Registro Público fuera Director General dependiente del Departamento del Distrito Federal para lo cual debía ser mexicano, Licenciado en Derecho, 5 años de practica registral o notarial considerándosele depositario de la Fé Pública Registral y se estableció una sección de calificación e inscripción, encargada de realizar un estudio minucioso de los documentos, para determinar la procedencia o improcedencia de su registro; se creó una sección encargada de publicar el Boletín del Registro Público de la Propiedad de toda la operación diaria, así como la creación del sistema cibernético para folios.

En el título segundo que se refiere a los diversos tipos de folios e índices de registro:

- 1.- Registro inmobiliario,

2.- Registro mobiliario,

3.- Registro de personas morales,

Las inscripciones se practicarían en los folios:

- a) Folio diario de entrada y tramite,
- b) Folio de derechos, y
- c) Folios auxiliares.

El primero servía para la prelación de documentos en trámite y medida de control.

El folio de derechos era el instrumento destinado a la realización material de la publicidad.

Para localizar una finca, se inscribía en el numero de folio real respectivo, existían ademas índices por fincas, personas físicas y personas morales y por numero catastral.

El título tercero regulaba el procedimiento registral; el documento ingresaba por Oficialía de Partes, se le asignaba un numero, folio de entrada, se turnaba a la selección de calificación e inscripción la que

determinaba si procedía o no la inscripción del documento; si era procedente se inscribía y se remitía a la Oficialía de Partes para su entrega al interesado; en caso negativo se remitía a la sección jurídica para confirmar o revocar la decisión del registrador, si era el primero se remitía a la Oficialía de Partes para su entrega al interesado y si era negado se remitía al Director para que él decidiera en última instancia.

REGLAMENTO DE 1980. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de Mayo de 1980, artículos que encontraron modificaciones con relación al reglamento de 1979, se crearon oficinas en vez de secciones y se incorporó a la esfera jurídica del Registro Público de la Propiedad el archivo de notaría.

REGLAMENTO DE 1988. Que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de Agosto de ese año y que sigue vigente hasta la fecha; consiste en tres títulos:

PRIMERO. de las disposiciones generales

SEGUNDO. Del sistema registral

TERCERO. Del procedimiento registral

En su Artículo Primero establece que el Registro Público de la

propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporcionara el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisen de este requisito para surtir efectos sobre terceros.

Este reglamento no establece las áreas administrativas que integran al Registro lo remite al manual de organización que expidió para el efecto el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Establece la existencia un área jurídica que debe conocer entre otros de los asuntos que le turnen las áreas en los casos de suspensión o de negación del servicio; confirmando, modificando o revocando las determinaciones de los registradores.

Establece este reglamento que los registradores son elemento fundamental de la institución, servidor público auxiliar de la función registral que tiene a su cargo examinar, calificar los documentos registrales y autorizar los asuntos que deben materializarse en su Registro.

Establece el reglamento que para ser registrador, debe de ser Licenciado en Derecho con experiencia mínima de tres años y una de ellas en actividades notariales o registrales y haber aprobado el examen de

oposición correspondiente, por un jurado integrado por tres funcionarios del Departamento: El Coordinador General Jurídico, El director General del Registro Público de la Propiedad y el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, el examen debe ser teórico y práctico.

El registrador ejerce bajo su responsabilidad la función calificadora en auxilio del Director General.

Señala en su Título Segundo, artículo dieciséis que el Sistema Registral en el Distrito Federal se integra por:

Registro inmobiliario.

Registro mobiliario.

Registro de personas morales.

Los asientos correspondientes se practicarán:

- a) Folio real de inmuebles.
- b) Folio real de muebles.
- c) Folio de personas morales.
- d) Folio auxiliar.

Con el nuevo reglamento dejó de existir el Folio Diario, Folio de Entrada y el de Trámite para ser sustituido por la solicitud de entrada y trámite.

Se establece que el inmueble o persona moral, constituyen la unidad básica registral.

El Folio es el documento que contiene todos los datos que identifican al inmueble o a la persona.

CAPITULO III

SISTEMAS REGISTRALES EN EL MUNDO

El Derecho comparado en esta materia, muestra los sistemas registrales considerados como pilares en Derecho Registral básicamente al Alemán, Australiano, Francés y Español.

III.1 SISTEMA ALEMAN.

El derecho Alemán con relación al Registro Inmobiliario, contempla el Catastro y el Registro Público de la Propiedad.

A) Catastro.

El catastro conoce de la situación fiscal del inmueble y el Registro Público de la propiedad, conoce sobre la situación jurídica del mismo inmueble.

Para el Dr. Edmund Lierman..."el catastro es un contenido técnico: es decir, que terreno existe, como; pero el Registro Inmobiliario nos dice quien es el propietario y quien tiene derecho real..."¹⁸ sobre el inmueble.

¹⁸ Memoria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Tomo II, México D.F., Edit. Libros de México, 1980 p. 451.

B) Particularidades del Sistema Registral.

1. Tiene un sistema de folio real.

El folio real es definido como el instrumento material de la publicidad registral y contempla todos aquellos actos, o contratos relativos al inmueble, con todos los requisitos formales de validez mismos que precisen registrarse, conforme lo prevé la Ley para los efectos de su oponibilidad a terceros.

2. Es constitutivo de derechos reales.

Su efecto constitutivo consiste, en que el acto jurídico referido al inmueble, solo se perfecciona cuando se inscribe en el Registro Público.

3. Con relación a terceros estos derechos reales son convalidantes a su inscripción.

Son registros convalidantes aquellos en los que el asiento de su inscripción tiene la virtud de depurar los vicios del derecho registrado.

El contenido de los registros no admite prueba en contrario, por apoyarse en una presunción *jurist et de jure*.

C) Registro Público de la Propiedad.

“...En Alemania el registro se compone de varias partes o secciones; una de ellas es la que ve que fincas son objetos de inscripción, otra parte es el nombre del propietario o una prioridad de propietarios, otra parte el gravamen sin hipotecas el usufructo o una servidumbre y la *grursshult*, que es casi una deuda real en el vestido de una hipoteca, pero con ciertas especialidades es un derecho real...”.

El Derecho Germano creó el folio real, considerando este como de los más precisos sistemas de inscripción que existen en virtud de que ...“ la calificación comprende el negocio dispositivo como la capacidad de identidad de los otorgantes, la legitimación del representante y la naturaleza del derecho inscribible...”¹⁹

El registro se lleva por fincas, con folio real cada una de ellas, independientemente de los sujetos propietarios de las mismas. Cada inmueble consta de una hoja o cuaderno donde se asientan las relaciones reales; el cuaderno consta de doce fojas dividido en la siguiente forma:

Contiene los datos necesarios de identificación del inmueble.

¹⁹ Memoria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Tomo I, p. 389.

Contiene tres secciones; que consisten en:

- a) La relativa a las relaciones de propiedad,
- b) La relativa a las cargas y limitaciones en general, y
- c) La relativa a hipotecas y gravámenes.

Los asientos efectuados en el folio real tienen fé pública, lo que los hace independientes del acto que los originó, ya que la validez o nulidad de éste, no invalida la inscripción.

Lo que constituye al registro es, el consentimiento del afectado para ser inscrito el nuevo registro y por otra parte el consentimiento del nuevo titular.

En este sistema, el Estado interviene en la adquisición, transmisión, constitución de gravámenes y extinción de los derechos reales por virtud de las relaciones jurídicas en inmuebles que tienen un carácter público, por lo que el registro de bienes inmuebles esta a cargo de los tribunales judiciales.

En esta legislación se encuentran separados los actos generadores de obligaciones, de los actos constitutivos y traslativos de los derechos reales; por lo que al efectuarse un convenio de transmisión de derechos, interviene un oficial judicial y se inscriben ante el registro inmobiliario la operación luego que se emite la resolución judicial correspondiente, después de examinada la validez del acuerdo traslativo del inmueble que establece el consentimiento de transmitir y adquirir el bien en cuestión.

“...El registrador califica solamente el negocio dispositivo, la identidad y capacidad de los otorgantes, la aptitud del representante y la naturaleza o carácter del derecho que se trate de inscribir...”²⁰

Se entiende como “función calificadora del registro (principio de legalidad), a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto”²¹

Realizada la inscripción se transmite el dominio de los derechos reales, tanto entre las partes como frente a terceros la inscripción es un paso de la transmisión con excepción de la sucesión hereditaria, la usucapión o la accesión, pero es indispensable que se realice la inscripción, para poder disponer de la finca.

²⁰ Memoria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Torno I, México, D.F., p. 163.

²¹ Cossio y Corral Alfonso, Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona, Edit. Bosch, 1952, p. 46

III.2 SISTEMA AUSTRALIANO.

A) Características.

En esta materia, a diferencia del sistema Alemán el sistema Australiano, destacan fundamentalmente los siguientes principios.

1. La inscripción de los títulos es potestativo, a excepción de los inmuebles que enajena el Estado, que en estos casos su registro es obligatorio.

2. La enajenación de tierras fiscales, es obligatorio su registro.

3. Para el registro del título de un inmueble, es necesario que lo solicite la parte interesada.

4.- Se exige un estudio detallado de los antecedentes del título y un modo perfecto que los bienes sean individualizados.

5. El registro se lleva por medio del folio real, por cada inmueble que se inscribe.

6. Con relación a terceros, los derechos reales se convalidan por su inscripción.

7. Los registros son constitutivos, salvo los actos mortis causa que son de carácter declarativo.

8. La inscripción del título se hace de extracto y no de transcripción íntegra del documento.

9. El título una vez inscrito es inobjetable.

A este sistema registral australiano se le ha denominado "como de fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro" por su precisión en los asientos registrales los cuales por lo tanto son inobjetables.

B) Del Registro Público de la Propiedad.

En este sistema el registro inicialmente es potestativo, ya que no existe obligación de inmatricular la finca, pero realizada la inmatriculación, posteriormente todas las operaciones relativas a la misma estarán sujetas a inscripción, como las transmisiones y gravámenes, etc.

Cuando se trate de transferir o gravar un bien inmueble, se efectúa una declaración denominada " transferencia o memorándum ", la que debe estar firmada por un testigo o indicando la naturaleza del derecho que se transfiere: propiedad, usufructo, etc, señalando el nombre del adquirente y el precio del bien. El memorándum se anexa al certificado del título el cual se envía al Registrador General quien procederá a examinar la capacidad de los contratantes y luego de analizar si se cumplen los requisitos y de no existir objeción alguna, procederá a la inscripción, la que se efectuará en el folio real correspondiente.

Cuando se efectúa un traslado de dominio, el título antiguo deberá entregarse al registro para su invalidación y el registro deberá expedir un título nuevo; tratándose de una hipoteca, el título es endosado por el registro para que el titular tenga la facultad de entregarlo en forma de prenda.

La inscripción efectuada en los términos anteriores, es la que da nacimiento al derecho real sobre el inmueble y no el contrato mismo.

El certificado, tendrá validez mientras exista coincidencia con el ejemplar encuadrado en los libros del Registro.

En este sistema es fundamental la exhibición del certificado para los casos de enajenación, la que se hará constar en el mismo documento.

C) Del Registrador General.

En este sistema Australiano se contempla un Registrador General quien tiene facultades amplísimas en el ámbito registral.

El Registrador General tiene las siguientes atribuciones:

1. El control de peritos en Derecho o juristas, encargados de la calificación jurídica de los títulos sujetos a inmatriculación.

2. El control de topógrafos, destinados a las operaciones referentes a los planos del inmueble.

D) La Inmatriculación.

La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia, situación y límites exactos de la finca y el Derecho del inmatriculante; para efectuar la inmatriculación, se requiere:

1. Solicitar la inmatriculación al Registrador general.

2. Anexar a la solicitud un plano y un documento que justifiquen el derecho sobre el inmueble.

Los requisitos anteriores son revisados por el perito en derecho y el topógrafo, siendo esta calificación de carácter riguroso.

La inmatriculación se sujetara al siguiente procedimiento.

Luego del estudio minucioso de los peritos en derecho y topógrafos, la solicitud se publica para dar posibilidad a que se formule oposición por quien se sientan con derecho a ello, la que deberá tramitarse por la vía judicial; transcurrido un termino de dos a tres años y no existiendo reclamación o con fallo a favor, el registrador procede a inmatricular el inmueble redactando dos ejemplares del título de propiedad, haciendo mención de los derechos reales existentes, uno de los ejemplares para el solicitante y el otro se incorpora al registro encuadernado.

E) Fondo Pecuniario.

Este sistema prevé la creación de un fondo pecuniario, por la cantidad que se remunera al Estado por concepto de registro, cuyo destino es para indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la inobjetabilidad del registro.

La acción de reivindicación, sólo se admite si la inmatriculación da lugar a fraude, en los demás casos el reclamante sólo tiene derecho a indemnización.

III. 3 SISTEMA FRANCES.

Este sistema se caracteriza por contener:

A) Catastro.

El catastro en el sistema Francés es perfecto e indubitable de identificar los predios, la documentación catastral carece de validez con respecto a los derechos de los titulares y se considera la información catastral como antecedente para los contratos en asuntos privados.

El catastro en el gobierno Francés, lo integran aproximadamente diez mil empleados que se encargan de mantenerlo actualizado, llevando un sistema computarizado de la documentación que maneja la citada institución, elaborando asimismo un catálogo inmobiliario.

B) Funciones de catastro.

El catastro tiene triple función: fiscal, jurídica y documental.

1. Función fiscal.

Consiste en la imposición de un impuesto sobre los inmuebles, lo que origina que se obtenga el valor de cada inmueble.

2. Función jurídica.

El catastro constituye un sistema completo y seguro de identificación de los inmuebles, que permite el funcionamiento de un sistema de publicidad inmobiliario.

3. Función documental.

En el sistema Francés los documentos expedidos en el catastro, no tienen eficacia tratándose de los derechos de los titulares, sobre límites de propiedad la información catastral es solo exclusivamente de referencia o antecedente para la celebración de contratos privados.

C) Reglas entre el Catastro y el Registro.

1. Los bienes que se inscriben en el Registro, deben tener como referencia los datos catastrales.

2. Las modificaciones catastrales se realizan cuando se hayan cumplido las formalidades de publicidad, a excepción para la administración cuando procede de oficio la modificación de la numeración de predios, el catastro envía al Registro inmobiliario, las modificaciones para la actualización de los ficheros.

D) Características fundamentales del catastro y del registro.

1. Se hace necesaria la descripción física y la situación jurídica en que se encuentra el inmueble.

2. Se precisa su ubicación.

3. Sus límites.

4. El nombre o nombres de los propietarios.

E) Concordancia del catastro y del registro.

Siendo el catastro y el registro sistemas diferentes, tienen una concordancia en la identificación de bienes y personas, concordancia que existe en la documentación catastral y los ficheros inmobiliarios. Sobre esta reciprocidad pueden presentarse dos casos.

1. Cuando los linderos de las parcelas no se modifican por el acto jurídico; en este caso el catastro se limita a expedir un certificado de que la

parcela que se especifica, que coincida con la documentación catastral actual; el registrador recibe el acta del Notario en que adjunte el extracto del certificado del catastro, lo compara con los datos que aparecen en el documento verificando que concuerden con los datos ya inscritos.

2. Cuando se modifican los límites de los predios, ejemplo: si el vendedor solo transmite una fracción de su predio, en este caso se hace necesario actualizar el plano catastral. Al realizar y redactar el acto, debe no solamente asentar un extracto para el catastro, sino también efectuarse una subdivisión que se hará a través del topógrafo facultado por el Estado, quien determinará las características de los predios resultantes de la subdivisión.

El documento se envía al catastro, quien luego de verificarlo le señala las nuevas características de los predios segregados, este documento se anexa al modelo de extracto enviado al Registro Inmobiliario y luego de las formalidades registrales de la publicidad, los documentos se regresan al Catastro para que se proceda a tener en definitiva y actualizado el plano catastral.

“ahí donde nos encontramos con la conjunción de los campos de información catastral y registral...”²²

²² Memoria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, op cit, tomo II, p. 449 y 456.

De lo anterior se concluye que que el catastro informa al registro de las modificaciones a la nomenclatura, demoliciones de predios y nuevas construcciones, el registro comunica al catastro sobre los cambios de propietario para modificar la matriz catastral.

El catastro expide un documento denominado extracto del acto o certificado en el que se indica: El numero en que se encuentra registrado el bien, en que sección y sus características; el cual servirá para que el notario asiente en el documento que va a elaborar los datos del extracto y del acta.

F) Particularidades del Sistema Registral.

En este sistema se establecen las siguientes particularidades.

1. Se constituyen en un sistema de folio personal y de folio real.

Folio personal, mediante el cual las inscripciones se efectúan atendiendo el nombre del titular de los derechos, los libros se llevan por indice de personas y por orden cronológico de ingreso de documentos.

Folio Real, es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, con relación a todos los actos o contratos referidos a un

inmueble determinado siempre que reunan las formalidades de ley para efectos de oponibilidad ante terceros

2. Es declarativo de los derechos reales.

Se le denomina, declarativo en virtud de que la inscripción declara la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho sobre un inmueble determinado, el derecho surge con antelación al registro y no a raíz de la inscripción.

3. Las inscripciones son potestativas.

La inscripción de los actos o contratos para los contratantes no es obligatoria; sin embargo, para los notarios, jueces, autoridades administrativas y procuradores, la inscripción es obligatoria.

4. No es convalidante la inscripción en cuanto a derechos reales con relación a terceros.

En los registros no convalidantes, rige la limitación perfeccionadora o de presunción juris tantum. en estos casos la inscripción tiene fuerza preclusiva. La inscripción no convalida un título nulo, tampoco subsana los efectos de quien tiene según las leyes.

G) Registro Público de la Propiedad.

En el sistema Francés se han ido creando Bancos inmobiliarios los cuales dependen de oficinas regionales; éstos bancos tienen como origen de información los datos procedentes del registro u oficinas inmobiliarias, del catastro, de los organismos encargados del territorio y del urbanismo, inscribiéndose por el nombre del propietario, por la denominación del predio o por cualquier otro dato para identificar el inmueble.

En este sistema Francés, la propiedad y algunos derechos reales sobre el inmueble se adquieren solo por el consentimiento de los contratantes sin la necesidad de la tradición jurídica, real o virtud.

Para efectuar la inscripción es necesario que el enajenante tenga inscrito su derecho previamente, requiriéndose que la inscripción se origine de una anterior, constituyéndose para cada inmueble una serie de inscripciones; lo anterior en virtud de que el Registro Público no garantiza positivamente que el que transmite la propiedad sea el legítimo propietario por el solo asiento en los libros de registro, negándose el registro de una operación por la falta de asiento de enajenación o gravámenes anteriores.

Los derechos de titularidad, legitimación del enajenante y las

características del inmueble mismo son investigados por el accipiens (acreedor).

Los documentos exhibidos en el registro deben ser examinados por el registrador, ya que los datos catastrales no deben poseer errores.

El registrador no está capacitado para calificar la validez de un acto o contrato, en virtud de que la calificación es competencia del juez.

H) Principios aplicados en el registro inmobiliario .

1. Principio de tracto sucesivo.

Principio que se caracteriza por la protección de los derechos registrados por cualquier cambio de estado jurídico del derecho inscrito, cambio que no puede efectuarse sino se cuenta con la voluntad de su titular, el citado principio logra que las inscripciones de inmuebles no sean interrumpidas, haciendo que el registro inmobiliario contenga una historia de las fincas.

2. Principio de prioridad.

Este principio radica en que " el que es primero en tiempo es

primero en derecho ”, principio aplicable en relación a la fecha de presentación del documento sujeto a registro.

3. Principio de calificación registral.

Este principio establece que los títulos que se presentan a inscripción, son sometidos previamente a un examen o calificación, con el objeto de que el registro contenga solo títulos validos y perfectos.

I) Del registrador.

El Derecho Francés establece que el registrador sea un funcionario nombrado por el Estado; sin embargo hecho el nombramiento su titular goza de total independencia en su actuación registral.

Características del ejercicio de de las funciones del registrador.

- No recibe instrucciones de ningún miembro de poder ejecutivo al ejercitar sus actividades.

- Por lo cual goza de una independencia absoluta.

- El registrador tiene una responsabilidad pecuniaria personal y penal con los usuarios, el Estado no responde por los actos u omisiones del registrador, existiendo un sistema para que este funcionario, pueda responder ante cualquier reclamación en su actividad profesional.

Responsabilidad del registrador.

1. Cuando comete errores en la publicación de las copias en los extractos o en los informes que rinda relacionados con los documentos publicados.

2. Cuando incurre en errores con los ficheros.

3. Cuando no haya contestado una petición o rendido un informe dentro del plazo marcado por la ley.

Como el registrador no percibe remuneración del Estado por el desempeño de sus funciones, esta la obtienen reteniendo una parte de los derechos que pagan los usuarios, conforme a la tarifa elaborada por el Estado.

J) Características de los documentos a registrar.

Para ser inscritos los documentos, estos deben contener:

1. Naturaleza.
2. Situación.
3. Designación catastral, indicando sección y numero del plano, calle y numero del inmueble.

Tratandose de subdivisiones el documento o resolución judicial debe ademas de contener los datos anteriores los resultantes de la subdivisión y cuales son los inmuebles consecuentes.

K) Publicidad.

Los documentos sujetos a publicación por el registro, deben contener la identificación de las partes (Personas físicas o morales), certificados por un Notario y la identificación del inmueble conforme a los datos catastrales.

La publicidad se produce por la presentación del documento en virtud de que se hace oponible a terceros.

Los documentos se publican, solo si las partes contratantes participan de su presentación en la Notaría y reconocen escrituras y firmas.

Requisitos para que se efectúe la publicidad:

1. La autenticidad del documento.

2. El efecto relativo a la publicidad.

1. La autenticidad del documento, se refiere a que los que son sujetos a publicidad por el registro, deben ser expedidos en forma autentica; son auténticos:

- Los expedidos por el notario.
- Las sentencias.
- Los documentos de los ujieres (demandas judiciales) y,
- Los actos administrativos.

2. El principio relativo a efecto a la publicidad, se refiere a que ningún documento que no sea resolución judicial puede ser publicado en el fichero inmobiliario y si no ha sido publicado previamente.

Excepciones al principio del efecto relativo de la publicidad.

- Cuando el título es anterior al primero de Enero de 1955.

- Tratandose de hipotecas en virtud de que en estas la publicidad no se requiere.

Sanciones de imputación general por no publicar:

1. Multa.

2. La obligación de reparar el daño causado por ausencia de publicidad.

3. La inadmisibilidad de las demandas judiciales sometidas a publicación.

4. Consulta de libros y ficheros.

Para la inmediata consulta de libros y averiguación de datos se estableció un fichero doble; el personal que se lleva por nombres y apellidos de los propietarios o titulares de los derechos reales y el real que se lleva por inmuebles.

En este sistema Francés, el público no puede consultar los ficheros ni los registros directamente, los interesados deben solicitar al registro copia o extracto de los documentos publicados, siempre y cuando el documento tenga de presentado menos de 50 años, ya que los que son anteriores se localizan en el archivo general.

M) Integración de los libros de registro.

Para realizar las inscripciones, deben remitir los documentos en original y copia, agregando el registrador la copia de este documento para que luego de reunir un numero determinado encuadernarlos, constituir así el libro correspondiente, llevando un orden cronológico de registro según la anotación en el libro indice o registro de deposito de documentos recibidos por día o por orden progresivo; el original es devuelto al interesado, haciendo mención de la presentación y el numero de tomo en el cual quedo encuadernada la copia.

Una vez integrado el volumen, se realiza su reproducción por medio de micro films que son depositados anualmente en el tribunal de mayor cuantía del lugar de residencia del registrador.

III.4 SISTEMA ESPAÑOL.

A) Catastro.

La legislación española no contempla relación alguna entre el catastro y el Registro Público. El Catastro tiene como función, especificar detalladamente el inmueble fundamentalmente con fines fiscales; por lo que se refiere al registro precisar quien es el propietario del inmueble, quienes son los titulares de los derechos reales y en general la situación jurídica de los bienes inmuebles sujetos a inscripción.

B) Particularidades del sistema.

1. El Registro Público de la Propiedad es oficina pública, dado que proporciona publicidad respecto de la situación jurídica en que se encuentran los bienes inmuebles como son: los antecedentes registrales, las transmisiones o las modificaciones de los derechos reales.

2. Su sistema registral es de folio real, que se lleva por cada inmueble.

3. Su inscripción es voluntaria.

4. Con relación a terceros los derechos reales en cuanto a su inscripción es convalidante.

5. En cuanto a los derechos reales el sistema es declarativo.

C) Del Registro Público.

No se contempla una oficina central del registro, en virtud de que cada Distrito tiene su propia oficina del Registro Público, la que esta a cargo de un tenedor o registrador.

No se prevé la obligación de inscribir los inmuebles, como consecuencia tampoco sanciona a los contratantes de los mismos que no lo hayan inscrito, con excepción de la hipoteca ya que con su inscripción nace el derecho.

Para realizar una operación es necesario verificar en el Registro Público, que el enajenante este reconocido como el actual propietario del inmueble, pues sólo puede inscribir su derecho el adquirente, siempre y cuando el anterior titular lo haya inscrito según los datos del registro inmobiliario.

La inscripción se da exclusivamente, de los títulos constituidos en escrituras públicas o de las providencias judiciales que consten en documento autentico.

Requisitos que deben contener los títulos para su registro:

- Nombre y apellido.
- Edad.
- Estado civil.
- Profesión.
- Domicilio de las partes.
- Capacidad de los contratantes y,
- Acto que dio origen al título.

El título sujeto a inscripción de bienes inmuebles, debe especificar:

1. Situación.
2. Numero, si lo tuviere.
3. Colonia.
4. Calle y,
5. Linderos y cabida (superficie).

Las especificaciones anteriores, no serán necesarias si el inmueble se encuentra inscrito con anterioridad en el Registro Público y con apertura de folio, por lo que cada inscripción exceptuando la primera debe fundamentarse en el anterior y siempre que este vigente.

D) De los títulos sujetos a inscripción.

a) Los títulos traslativos de la propiedad de un inmueble (donación, compra-venta, permuta, etc.).

b) Las sentencias ejecutoriadas que transmiten la propiedad de algún inmueble.

c) Los testamentos que transmiten la propiedad de un inmueble al heredero.

d) Los títulos constitutivos de hipotecas voluntaria y legal.

e) Los títulos que impongan sobre los inmuebles algunos de los siguientes derechos:

- Usufructo, uso o habitación.
- Censos.
- Servidumbre.

- Concesiones de minas, canteras o semejantes.
- Los arrendamientos por seis o mas años, y
- Cualquier gravamen u obligación real.

E) De las inscripciones.

Para la inscripción de un título es necesario que se presente una copia autentica del documento, el tenedor o registrador extraerá la inscripción del documento presentado.

Para inscribir el título, es necesario que previamente se paguen los derechos.

La inscripción de los títulos surte efectos contra terceros desde el momento de su registro; se considera hecha la inscripción desde el momento en que el documento se registro en el libro de presentación (art. 1958 del Código Civil Español).

Si por alguna razón se enajena algún inmueble a diversas personas en diferentes actos, el legitimo titular solo sera el que primero inscriba el título ya que estos se registran según el orden de ingreso.

La inscripción se extingue por:

1. Cancelación, y
2. Cuando expira el termino fijado.

Cuando hay error de registro cometido por las partes, este sera rectificado por una sub-inscripción, que se realiza por allanamiento de las partes o por medio de orden judicial.

Para rectificar errores cometidos por el propio registro, la corrección se hace de oficio por el tenedor a través de una sub-inscripción.

F) Del registrador.

El tenedor o registrador lleva un libro en el que se asientan la presentación de la copia autentica del título, expresando la naturaleza del documento, que tipo de inscripción se pide, día y hora de la presentación, expidiendole un recibo al interesado anotando el numero de libro y el folio en que se conserva la copia autentica, si se presenta por duplicado el documento a registrar se devuelve un ejemplar con los datos anteriores.

El registrador anotara en el libro de presentación, si la inscripción se suspende o si el tenedor o registrador se rehusa a la inscripción por falta de requisitos o de forma en los documentos a inscribir.

El registrador o tenedor luego de examinar los títulos, realiza la inscripción bajo su responsabilidad ya que responde de los daños y perjuicios que ocasione por alguna falta que le sea imputable.

El tenedor estará obligado a expedir certificación de lo que le conste en el Registro Público, a cualquiera que solicite y pague los derechos correspondientes (art. 1885 del Código Civil Español).

CAPITULO IV

SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO



IV.1 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La institución del registro público de la propiedad en México, es de competencia local, por lo que cada estado esta facultado para legislar su constitución, organización y funcionamiento a través del Código Civil y la Ley Reglamentaria correspondiente.

En el Departamento del Distrito Federal, el artículo 2999 del Código Civil para el Distrito Federal señala, "las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal, y estarán ubicadas en el lugar que determine el jefe del Departamento del Distrito Federal.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3000 establece "el Registro Público, funcionará conforme al sistema y método que determine el reglamento.

El artículo primero del reglamento del Registro Público establece que el Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el

Gobierno del Distrito Federal, proporciona publicidad a los actos jurídicos; por su parte el mismo reglamento en su artículo segundo señala que el Registro Público es la institución del Departamento del Distrito Federal que desempeña la función registral.

Por su parte la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo quinto señala que "El Gobierno del Distrito Federal, estará a cargo del Presidente de la República quien lo ejercerá por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal."

De lo expuesto, se infiere que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es una institución que depende del Poder Ejecutivo Federal.

La Institución Registral, tiene como objeto proteger a los terceros de buena fe que pueden resultar perjudicados; los terceros son protegidos mediante la publicidad de los derechos reales constituidos.

"terceros para los efectos registrales, es el titular de los derechos reales que estén también inscritos en el Registro Público de la Propiedad."²³

²³ Coordinación General Jurídica del D.D.F. e Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. Jurisprudencia Registral Inmobiliaria, México, 1989, p. 43.

El tercero para los efectos hipotecarios, es el que no siendo parte en un acto o contrato constitutivo de un derecho real o traslativo de dominio, ha adquirido con posterioridad alguno de estos derechos sobre la misma finca.²⁴

La finalidad del Registro Público, es de:

- La publicidad de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil.

- La presunción de exactitud del asiento o registro.

En el Registro Público de la Propiedad, se inscriben los títulos en los cuales se adquieren, transmiten, modifican, gravan y/o extinguen el dominio o posesión de un bien inmueble.

Por su parte el artículo cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que esta institución se encuentra a cargo de un director general, el cual se auxilia de los registradores, del área jurídica y de las que sean necesarias para su funcionamiento.

²⁴ Saenz Fernández Angel, Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo 1, Madrid, Edit. Reus, 1947, p. 419

Requisitos para ocupar el puesto de director general:

- Ser ciudadano mexicano.
- Tener el título de licenciado en derecho, el cual debe estar registrado en la Dirección General de Profesiones.
- Tener cinco años de practica en el ejercicio de la profesión y,
- Ser reconocido de probidad.

Atribuciones del Director General:

- 1ª Ser depositario de la fe pública registral, para su ejercicio se auxilia de los registradores.
- 2ª Controlar y coordinar las actividades registrales.
- 3ª Resolver los recursos de inconformidad.
- 4ª Permitir la consulta de los asientos registrales así como de los documentos que obren en los archivos de la institución.
- 5ª Expedir certificaciones y constancias que le soliciten.

6ª Encomendar a los abogados del área jurídica, la representación de la institución, entre otras.

Atribuciones del Area Jurídica:

- Representar al Registro Público en los juicios donde la institución sea parte, y en los que sea autoridad responsable.

- Conocer de los asuntos en que se suspenda o deniegue el registro.

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

- Proporcionar orientación jurídica en el orden registral a los usuarios , entre otras.

A) Del registrador:

El artículo noveno del Reglamento del Registro Público establece que el "registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Requisitos para ser registrador:

1.- Ser licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones.

2.- Haber ejercido la profesión un mínimo de tres años.

3.- Acreditar haber ejercido la profesión en actividades relacionadas con el registro público o el notariado cuando menos un año.

4.- Aprobar el examen de oposición.

Los exámenes de oposición serán presentados ante un jurado; el cual estará integrado por:

- El Coordinador General jurídico del Departamento del Distrito Federal.
- El Director General del Registro Público.
- El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos.

El examen consistirá en una prueba teórica y en una practica. La teórica versara sobre cualquier aspecto en materia registral la practica

sobre la elaboración de un dictamen respecto a la procedencia o improcedencia del documento que se pretende registrar.

Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General, calificaran bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para su inscripción (artículo 13 del Reglamento del Registro Público).

El artículo 14 del Reglamento de la Institución Registral establece:

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

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

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

4.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se

practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma.

5.- Cumplir con las instrucciones que transmita el director general.

C) Particularidades del Sistema Registral.

1.- Las inscripciones se hacen en los folios reales.

El folio real es designado a los bienes inmuebles y actos relacionados con los mismos, esto es un instrumento que se destina a la realización de la publicidad registral, es llevado un folio real por cada finca.

El folio real evita que la historia jurídica del inmueble se encuentre disgregada en diversos libros registrales, en virtud de que en el folio se establecen la secuencia de las diversas operaciones realizadas las cuales se encuentran relacionadas.

El folio real es una cartulina que plegada tiene tres partes homologas y una carátula.

Folio matriz y folio auxiliar.

El folio matriz es el primero de una serie en que se posean inscripciones relativas a una misma finca, cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera.

El folio auxiliar es aquel que integra a una misma serie.

2.- La inscripción es facultativa.

El acto de inscribir se puede realizar u omitir, en virtud de que no es obligatorio.

Para que se realice la inscripción, es necesario que esta sea solicitada a instancia de parte o por mandato de un órgano jurisdiccional. Cuando la inscripción se solicita por instancia de parte debe ser presentado el título o documento, cuando se pida por autoridad jurisdiccional se presenta el documento que contenga la resolución correspondiente.

3.- La inscripción se realiza mediante un extracto del título.

La inscripción es una narración sucinta del documento sometido a registro.

4.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

El efecto declarativo consiste en que cuando el acto jurídico es registrado surte efectos contra terceros.

La tercera sala de La Suprema Corte de Justicia dictamino una tesis reafirmando el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal. "...las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no tiene efectos constitutivos, sino solamente declarativos y las consecuencias provienen del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción..."²⁵

5.- En cuanto a derechos reales en relación a terceros, no convalida la inscripción.

La inscripción tiene fuerza preclusiva, no se convalida la inscripción del título nulo, ni se subsanan los defectos que tuviere.

6.- Con el acuerdo de voluntades se produce la transmisión de bienes.

En las enajenaciones de inmuebles, la transmisión de la propiedad se

²⁵ Coordinación General Jurídica del D.D.F. e Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., op cit, p. 3

da por el contrato, sin necesidad de la tradición ni de la inscripción en el Registro Público (efecto constitutivo).

D) Principios registrales.

- Principio de Legalidad.

Este consiste en la obligación de someter los títulos a inscripción en Registro Público de la propiedad, a previo examen con el objeto de que se tengan los títulos válidos y perfectos.

El examen o calificación registral "...de los títulos presentados a inscripción, constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad es decir, la función calificadora constituye la base del llamado principio de legalidad"²⁶

- Principio de Publicidad.

Es el que permite que los actos jurídicos sujetos a inscripción no permanezcan ocultos, ya que para conocer el estado jurídico de los inmuebles es necesario consultar los asientos registrales a través del folio real.

²⁶ Roca Sastre, Ramón María, Derecho Hipotecario, tomo I y II, 6ª Edición España, Barcelona, 1968.

- Principio de Inscripción.

Se refiere a la anotación del acto jurídico sujeto a registro en el folio real correspondiente para que produzca sus efectos jurídicos.

- Principio de Especialidad.

A este también se le denomina principio de determinación, en virtud de que la publicidad registral requiere identificar con precisión el inmueble objeto a registro.

- Principio de Consentimiento.

Se refiere a que previamente a la inscripción del acto jurídico, verificar que este debidamente manifestada la voluntad de los contratantes.

- Principio de Tracto Sucesivo.

Este principio también se denomina de tracto continuo en virtud de que se manifiesta a través de inscripciones sucesivas, que permite que el Registro Público pueda proporcionar la historia completa de los inmuebles;

a este respecto el artículo 3019 del Código Civil, establece para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgo aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

- Principio de Prioridad.

Fundado este principio en el relativo "el primero en tiempo es primero en derecho", lo que hace que se produzcan efectos desde el día y hora de presentación del documento.

- Principio de Rogación.

Este principio se refiere a que previa a la inscripción, es necesario presentar la solicitud correspondiente, lo cual indica que no existen inscripciones de oficio.

IV.2 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral "es el conjunto de actos formas y formalidades de observancia para que determinados actos jurídicos previstos por la ley alcancen la plenitud de sus efectos a través de la

publicidad registral.”²⁷

El procedimiento registral tiene dos tipos de fines:

- Principales.
- Accesorios.

Los fines principales se clasifican en inmediatos y mediatos.

El fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico por medio de la inscripción en el folio real correspondiente.

El fin principal mediato, es la seguridad jurídica que cesa con la inscripción.

El fin accesorio, es el medio de prueba que le otorga la ley a los asientos y los documentos que se han inscrito, en los diversos campos del Derecho.

El artículo 32 del Reglamento del Registro Público establece: “ El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos...”

²⁷ Collín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, 2ª Edición México, Edit. Porrúa, 1985, p. 76.

La solicitud de entrada y tramite tiene como objeto:

- Servir como instrumento probatorio, en la prelación de los documentos presentados.

- Como medio de control de los documentos en las distintas fases del procedimiento.

Datos que deberán incluirse en la solicitud:

- Nombre del solicitante
- Ubicación del inmueble.
- Naturaleza del acto.

Fases del procedimiento registral:

1.- Presentación del documento.

El título es depositado en la oficialía de partes, el empleado receptor pone el sello de reloj marcador especificando hora y fecha de la presentación y el numero de entrada del documento, el cual sera en riguroso orden progresivo.

2.- Anotación del acto solicitado en el libro o folio de entradas y tramites.

Esta etapa se inicia cuando el documento ha sido presentado en la oficialía de partes y concluye cuando se remite a la sección correspondiente. En el folio diario se deja constancia del nombre de los contratantes, en su caso del notario, día y hora de la presentación, naturaleza del contrato o acto y sección a la que se turna.

3.- Distribución de los documentos presentados.

El título es puesto a disposición del registrador correspondiente, haciendo la distribución por orden numérico con el fin de operar el derecho de prelación. El documento se turna dependiendo de la sección, la cual puede ser de tres formas:

- a) De bienes inmuebles.
- b) De bienes muebles.
- c) De comercio.

4.- Calificación registral.

Esta etapa es la mas importante, en virtud de que el Estado confiere

al Registrador la potestad de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento, suspenderla o denegarla.

5.- Calificación fiscal.

Consiste en que el registrador verifique que se haya hecho correctamente el pago de los derechos.

6.- Ejecución del acto solicitado.

El cual consiste en la inscripción, anotación, certificación ó constancia.

En esta fase se cumple con la esencia del acto registral y se culmina con la función registral. Inmediatamente después el Registrador turna a la Oficialía de Partes el documento.

7.- Devolución del documento al interesado una vez inscrito.

F) Calificación registral.

El Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad

para el Distrito Federal, obliga a los registradores a la calificación, el cual implica un estudio exhaustivo de cada documento que es presentado para ser inscrito y ser autorizado su registro en base a la calificación.

Puntos básicos en la calificación registral.

I.- Legalidad extrínseca de los documentos a registrar.

El registrador esta obligado a calificar, según la clase de documento, lo siguiente:

a) En los testimonios de escrituras y actas notariales, se consta:

- El promedio.

- El lugar de otorgamiento del instrumento.

- La fecha en que se extiende la escritura.

- Fechas de la firma de la escritura, de la autorización preventiva y de la autorización definitiva.

- La capacidad de los otorgantes y, en su caso, la personalidad de los apoderados.

b) En los documentos provenientes de autoridad judicial o

administrativa, calificar, si la autoridad que solicita el registro es la competente.

c) En los documentos privados, revisar si están ratificadas las firmas de los otorgantes ante fedatario o autoridad jurisdiccional competente o ante el registrador.

II.- Pago de derechos por registro (calificación fiscal).

Se califica que los derechos pagados estén acordes a lo establecido en la Ley de Hacienda del Distrito Federal. Para hacer esta calificación requiere conocer el registrador en forma exhaustiva la ley de hacienda para constatar si efectivamente el acto a registrar encuadra dentro del acto por el que el solicitante pago los derechos. Además deberá calificar al hacer el estudio intrínseco del documento, si este se refiere a uno o varios actos. En el segundo caso deberá cuantificar e individualizar todos los derechos.

III.- Cotejo con los antecedentes registrales.

El registrador tiene que:

a) Hacer el cotejo entre los antecedentes registrales y los que obran

en el documento, es decir, que sea el mismo titular, que la superficie, linderos y colindancias de la finca sean iguales en el documento a los que constan registrados. Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con los antecedentes, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante orden judicial, previo pago de los derechos correspondientes.

b) Revisar que la finca o persona moral no tenga gravámenes, cuando en el documento conste que esta libre de los mismos; para ello es necesario revisar toda la historia registral de la finca o persona moral hasta por 20 años.

c) Asegurarse de que no exista algún aviso preventivo vigente que no sea el del documento a registrar (principio de prelación), ya que en tal caso solo se hará la nota de presentación del documento.

IV.- Legalidad intrínseca de los documentos a registrar.

El registrador calificara si el acto jurídico contenido en el documento:

a) Verificar si el acto no es registrable.

Puede el registrador negar la inscripción de documentos que por referirse a actos no contemplados por la ley como registrable (sociedades cooperativas), o por ser inmuebles ubicados en otra entidad federativa, documentos judiciales foráneos exhorto del tribunal de justicia correspondiente.

b) Si no es contrario a derecho.

c) Si no esta alterado.

El registrador verifica si esta alterado el documento, deniega su registro, por ejemplo, oficio de autoridades judiciales alterados por el interesado, antecedentes registrales titular que puede alterar el interesado.

d) Verificar si se cumplen con los requisitos establecidos por las disposiciones que rige el acto jurídico; por lo que el registrador debe tener conocimiento de las diversas disposiciones legales relacionadas con los actos jurídicos a registrar.

e) Verificar si existen agregados los comprobantes de pago: de derecho e impuestos (ISR, ISABI, etc.).

G) De las inscripciones.

Las inscripciones no son obligatorias en virtud de que los registros efectuados "...en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.²⁸

El registro es indispensable para que se produzcan efectos frente a terceros, lo cual se deduce de la siguiente jurisprudencia " los actos por los cuales se crean, modifican extinguen y transmiten derechos reales sobre el inmueble, si no están inscritos, no pueden surtir efectos contra un tercero que tiene inscrito en el Registro Público a su nombre, un derecho real sobre el inmueble.²⁹

La inscripción es el acto procedimental por medio del cual y previas las formalidades de ley, se asientan en el folio real respectivo el acto o los actos jurídicos que le son presentados para tales efectos, mismo que al inscribirse deja constancia de su legitimidad.

Inicialmente el primer registro de una finca es de dominio o de

²⁸ Coordinación General Jurídica del D.D.F. e Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., op cit, p. 50

²⁹ *Ibidem*, p. 66.

posesión, con este asiento registral se inicia la historia del inmueble.

Son inscritos los actos jurídicos luego de que se paguen los derechos de inscripción, mismo que se efectúa antes de presentar el documento a registro en la oficialía de partes pagos que se efectuaron en las cajas correspondientes de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, ubicadas en la propia institución solo se inscribirán, actos, contratos y documentos, cuando se compruebe que no existen adeudos pendientes de contribuyentes relacionados con el inmueble (artículo 5º de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

La inscripción surte efectos, a partir de la fecha de presentación del documento en la Oficialía de Partes de la institución.

Deberán ser especificados para el registro de un inmueble, las siguientes características:

- Su valor.
- La naturaleza del derecho.
- El acto jurídico que le dio origen.

- Nombre y generales de los que intervinieron en el acto.
- Fecha del título y,
- Funcionario que lo autorizo.

Publicidad de las inscripciones.

Tendrá acceso el público en general a la información del registro de todos los actos o contratos registrados y así conocer de la situación jurídica de los bienes inmuebles a cualquier persona que lo solicite, información que podrá darse de la siguiente forma:

1.- Directa.

Por la vía de consulta del propio interesado de los asientos de los libros y folio de registro.

2.- Por vía de certificación.

El Registro Público de la Propiedad deberá expedir constancia física de los registros a su cargo, a cualquier persona que lo solicite previo el pago correspondiente, a través de:

Certificación de gravámenes.

Es el acto, por medio del cual el registrador da fe del estado registral que guarda un bien inmueble.

Certificado de libertad de gravámenes.

Es el acto por el cual, el registrador da fe de que un determinado inmueble se encuentra libre de gravámenes o con limitación de dominio.

Certificado de inscripción.

Por el cual el registrador da fe de algún acto en concreto inscrito en los libros o folios relativos a un inmueble.

Certificado de no inscripción.

Por el cual el registrador da fe de no existir en el libro o folio real registro alguno de inmueble específico según los datos proporcionados por el solicitante.

Cancelación de inscripciones.

La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y

se deja sin efecto (parcial o total) una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho.

El artículo 3033 del Código Civil del Distrito Federal establece:

“Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

1.- Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción.

2.- Cuando se extingue, también por completo el derecho inscrito.

3.- Cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

4.- Cuando se declara la nulidad del asiento.

5.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble.

6.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido diez años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio.

El artículo 3034 del Código anteriormente citado, establece:

“Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial.”

1.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva.

2.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotación.

La cancelación podrá efectuarse:

- Por el registrador de oficio.
- A petición de parte.
- Por consentimiento de los interesados.
- Por resolución judicial.

H) Avisos Preventivos.

De manera general el aviso preventivo es el medio por el cual se da publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formaliza.

Registralmente este es definido como el acto por el cual, el registrador anota en la parte respectiva del folio real de un determinado

inmueble, que ha sido firmada una escritura, con el fin de darle publicidad al acto jurídico, hasta que sea presentado el documento definitivo para su registro.

Se efectúa el aviso preventivo cuando se realizan actos jurídicos por virtud de los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de una finca, o cualquier derecho real sobre la misma que sea inscribible. Este deberá ser presentado en la oficialía de partes por duplicado.

El aviso tiene como objeto proteger el acto jurídico que fue celebrado en el protocolo notarial, el cual con posterioridad será inscrito.

Su fin es que adquiera el derecho de prelación por medio de la anotación en el folio correspondiente.

1) Libros y el folio real.

El antiguo sistema de libros se encontraba por secciones, las cuales se distribuían atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción lo que dio origen a que existieran seis secciones.

PRIMERA SECCION. Era destinada a la inscripción de título por los que se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía la posesión o el dominio de los bienes inmuebles. Esta sección tenía tres series:

- Libros de la serie A.

Eran realizadas inscripciones de los testimonios de escrituras públicas.

- Libros de la serie B.

Eran realizadas inscripciones de los documentos privados.

- Libros de la serie C.

Eran realizadas inscripciones de las resoluciones judiciales y administrativas.

SEGUNDA SECCION. Se realizaban las inscripciones de los títulos por los que era gravado el dominio de la finca.

TERCERA SECCION. Eran inscritos los documentos relativos a los bienes muebles.

CUARTA SECCION. Se inscriban los documentos relativos a las personas morales, siempre y cuando no fuesen sociedades mercantiles, asociaciones civiles y sociedades civiles.

INDICES:

Los indices son de dos tipos:

- De persona.

Es llevado por el primer apellido de los sujetos y de acuerdo al año de su inscripción.

- De Fincas.

Se lleva según la denominación de la finca registrada, ya sea esta por calle, lote y manzana, o nombre del predio rustico.

El antiguo sistema de libros resultó anacrónico e inoperante por lo que fué sustituido por el actual sistema de folio real.

El folio real es numerado progresivamente, se encuentra impreso en

cartoncillo y desplegado en toda su longitud tiene una medida aproximada de 67 centímetros; se encuentra integrado por una carátula y de tres partes homologas.

Carátula:

I.- Numero catastral.

II.- Sistema registral a que corresponde (inmuebles).

III.- Numero de folio real.

IV.- La autorización y fecha de folio.

V.- Antecedentes registrales.

1.- Sección.

2.- Volumen.

3.- Tomo.

4.- Fojas.

5.- Asiento.

VI.- Datos de identificación del inmueble.

- 1.- Denominación del inmueble.
- 2.- Ubicación.
- 3.- Colonia.
- 4.- Delegación.
- 5.- Código postal.
- 6.- Superficie en m2.
- 7.- Linderos, números y colindancias.

Particularidades de cada parte homologa del folio real.

- La primera parte tiene un color amarillo, en la cual se encuentran las inscripciones de propiedad.

- La segunda parte es de color rosa, en la cual se asientan los gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio.

- La tercera parte, se identifica con un color verde, en la cual se asientan todas las anotaciones preventivas.

Las tres partes homologas integrantes del folio real del lado izquierdo contienen varias columnas en las que se toma razón:

- Del numero de entrada del documento.

- La fecha de su presentación.
- La clave del acto jurídico inscrito.
- La rubrica del registrador.

En la columna central y la de mayor proporción, es donde se realiza la inscripción correspondiente al acto jurídico.

En la columna del costado derecho deberá firmar el registrador.

Es materializado un folio real para cada finca, existen otros tipos de folios denominados auxiliares los cuales son materializados cuando un inmueble es fraccionado, en este caso el folio original es denominado folio matriz.

...“Cualquier particular interesado...puede obtener que se le facilite en el local del registro, con solo el llenado de una boleta, los libros o folios que se llevan en el registro y de esa manera se expone fácilmente a la sustitución, alteración, extravío o destrucción de dichos folios...”³⁰

³⁰ Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, México, Edit. Porrúa, 1984, p. 478.

CAPITULO V.

MODERNIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La instauración de los registros públicos en la historia constitucional de nuestro país, desde mediados del siglo pasado como una función esencial del estado, ha sido fundamental para proteger el patrimonio individual y colectivo en México, su actual organización y funcionamiento, también ha permitido configurarles como instituciones muy importantes de recaudación financiera, información estadística; apoyo a la planeación urbana; y de coadyuvancia en el ejercicio de las funciones judiciales, de auditoría y fiscalización y de procuración de justicia.

Durante largo tiempo prevaleció en nuestro país el esquema de "oficinas de hipotecas", para atender las funciones registrales, con la vigencia del código civil de 1871 se adoptó el sistema declarativo para el Registro Público en la ciudad de México, éste modelo resultó fuente de inspiración para la mayoría de los registros públicos del país, durante más de un siglo se manejó la función registral a través del sistema tradicional de libros, secciones y asientos registrales, de corte predominantemente manual y casuístico. Con severos problemas de creciente acumulación, dispersión y complejidad para su operación eficiente, éste sistema, que fue

diseñado para atender las demandas y servicios que reclamó una de las ciudades más grandes y complejas del mundo y uno de los aparatos mercantiles y financieros más extensos de América.

En fecha reciente nuestro país en 1979, bajo el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, transformó su sistema registral tradicional, sustituyéndolo progresivamente por el sistema de folios: folio real de inmuebles, folio de muebles y folio de personas morales. En paralelo se inició el uso de computadoras en el sistema registral que abarcó, parcialmente la administración de los folios registrales.

En México el nuevo modelo registral a través de folios, si bien es cierto que superó múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando sustancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos, para evitar los continuos problemas que representa en la gestión de los folios, su custodia, continua consulta, transcripción incesante de asientos, la necesidad simultanea que tienen múltiples servicios de consultar el mismo folio o grupos de folios asociados y, sobre todo, la inmensa dificultad que representa a diario la administración, cancelación, y consulta de miles de asientos registrales, por operadores manuales.

Todos estos factores tienen profundas repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral, igualmente, la permanencia del sistema de folios operados manualmente, trae aparejado el uso de cuantiosos equipos mecánicos, cuya adquisición y mantenimiento son muy gravosos, así como la proliferación de un pesado, lento y costosísimo aparato burocrático, para procesar manualmente los millones de asientos registrales que se generan, de manera forzosa y cotidiana, con la actividad civil y económica de la sociedad.

Para poder evaluar y modernizar el modelo de organización registral, resulta indispensable tener en cuenta los problemas y requerimientos que involucra la administración de millones de asientos registrales, a través de los esquemas de libros y folios señalados, así como las innovaciones que han surgido recientemente en materia de informática para administrar organizaciones que requieren procesar cotidianamente millones de expedientes e informes para realizar sus funciones sustanciales, bajo condiciones de alta seguridad, transparencia y funcionalidad.

Al igual que en otros países de América o Europa Occidental, en la República Mexicana, los registros públicos de la propiedad y de comercio, son instituciones garantes de la fe pública y se organizan en una administración altamente especializada que el estado ha establecido para el

servicio de la sociedad y de los particulares, a fin de garantizar una amplia publicidad y seguridad jurídica y un adecuado control técnico y administrativo sobre los bienes patrimoniales o las actividades mercantiles, civiles y financieras.

Sin lugar a dudas, la eficiente administración registral se traduce en un marco de legalidad y confianza institucional, la fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población, es por ello, que la seguridad en la información registral resulta insustituible para el buen funcionamiento de una economía de libre mercado. La certidumbre sobre el contenido de las inscripciones registrales es un factor determinante, tanto en la cantidad y volumen de las transacciones inmobiliarias, como en el monto y celeridad de las operaciones mercantiles, financieras o bursátiles.

En el contexto de la administración pública comparada, se afirma que la obsolescencia o burocratismo en la operación registral, puede deprimir el tráfico inmobiliario o bancario y con ello desalentar severamente las inversiones o diferir los proyectos de desarrollo industrial, comercial o de vivienda de un país.

Estas razones explican el hecho de porque todos los países desarrollados han impulsado significativamente sus sistemas registrales y notariales, propiciando su modernización y computarización general. En paralelo, todos los países industrializados han establecido numerosos acuerdos para lograr la mas amplia interrelación jurídica e informática de sus registros públicos con las autoridades judiciales, tributarias, catastrales o de vivienda y urbanización; así como también con los sectores de la banca, la bolsa de valores, la industria, el comercio y los de gestión inmobiliaria y de servicios.

En la administración publica contemporánea frecuentemente se han adoptado nuevos modelos registrales que se rigen por leyes, normas, sistemas y procedimientos de vigencia nacional, para facilitar a la población los tramites y las consultas registrales desde cualquier región del país, esta creciente unificación de los registros públicos, ha permitido superar las múltiples dificultades y limitantes que ha significado su dispersión normativa y funcional.

Al respecto, seria conveniente que todos los Registros Públicos del país, tomaran diversas medidas de armonización sobre la normatividad y los procedimientos registrales, sin duda, esto se traducirá en importantes beneficios para la población y favorecería la creciente intercomunicación

entre los registros públicos del país. Por ejemplo en materia mercantil, en la unificación de criterios de recaudación por concepto de derechos registrales, en el desarrollo de los cuadros profesionales y administrativos, en el perfeccionamiento de la legislación y reglamentación registral y, en especial, en la creciente computarización y vinculación sectorial y nacional de los registros públicos.

Por las razones expuestas se considera que la actualización de los registros públicos del país es un imperativo en la modernización de la administración pública nacional, de tal manera que respetando su marco orgánico y su autonomía funcional, se satisfaga la publicidad y la seguridad pública sobre el tráfico de bienes y servicios en todas las entidades del país, se garanticen los créditos y las resoluciones judiciales correspondientes.

Conviene subrayar la creciente función de los registros públicos para coadyuvar con el poder judicial en la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la debida anotación de las demandas, gravámenes, embargos y demás figuras cautelares.

Por ello, destacados juristas han señalado que la seguridad de múltiples derechos, que interesan sensiblemente a la población y al propio

estado, se sustenta en la eficiente coordinación entre las autoridades judiciales y registrales. Bien sea para reconocer la prioridad o supremacía de algún derecho, desconocer los actos no registrados o inscribir debidamente las resoluciones judiciales. Por lo anterior, sería conveniente a la modernización del Registro Público de la Propiedad contemple coordinación con el tribunal superior de justicia y otras autoridades jurisdiccionales, incluso a nivel de procedimientos de información automatizada.

Sin lugar a dudas, la eficiente administración registral se traduce en un marco de legalidad y confianza institucional, la fidelidad en los asientos registrales y su oportuna publicación, son condiciones básicas para conocer y proteger los intereses jurídicos y económicos de la población. Es por ello que la seguridad en la información registral resulta insustituible para el buen funcionamiento de una economía de libre mercado. La certidumbre sobre el contenido de las inscripciones registrales es un factor determinante tanto en la calidad y volumen de las transacciones inmobiliarias, como en el monto y celeridad de las operaciones mercantiles, financieras o bursátiles.

En la modernización del Registro Público se precisa de una acción integral y multidisciplinaria para poder incidir favorablemente en la

transformación de los numerosos y complejos campos que abarca la actividad registral.

Las investigaciones que se realicen, las experiencias que se obtengan en el desarrollo de los programas y los resultados que se alcancen, permitirán ver que en la modernización registral son tan importantes los cambios de orden técnico y legal como los de administración y organización.

Como principal prioridad debe impulsarse la planeación, programación, organización, control y evaluación del registro público, para identificar todos los factores que directa o indirectamente pueden influir en la modernización registral.

En estos planes y programas deberá considerarse la participación de todos aquellos elementos internos o externos que se relacionan con la regulación y funcionamiento de los servicios registrales, a fin de aprovechar todos sus conocimientos y aportaciones y propiciar su corresponsabilidad. La definición de objetivos políticos y metas deberá ser coincidente con las disponibilidades actuales o futuras de recursos humanos, materiales, tecnológicos y financieros. Del mismo modo, la planeación deberá considerar los cambios por motivos estructurales y de redistribución de funciones que será necesario emprender, así como las

adecuaciones progresivas en los sistemas y procedimientos registrales. Todo esto con el propósito de lograr una concepción unitaria y progresiva en los cambios que deben operar en todos los ámbitos de la organización.

La redefinición y actualización del modelo legal y reglamentario, debe respaldarse con un marco de normas técnicas que complemente y de suficiente cobertura y agilidad a la regulación registral. Este cambio debe ser paralelo a la redefinición de estructuras, funciones, sistemas y procedimientos, para dar suficiente soporte legal a la nueva organización, a la vez que se retroalimenta al marco normativo los requerimientos y expectativas de la organización.

El cambio legal y orgánico, tiene que vincularse estrechamente con el reforzamiento de los programas de administración de recursos materiales, tecnológicos y financieros, a fin de asegurar la disponibilidad financiera y de equipos, instalaciones y apoyos materiales que precise la organización.

Desde luego la transformación legal, orgánica y material del Registro Público, solo podrá asegurarse si se desarrolla el factor humano en la organización, ya que todas las funciones, recursos, servicios y procedimientos que comprende la organización registral tendrán que ser

operados y regulados por personal idóneo y suficiente. La vocación profesional y la colaboración del personal en el proceso de transformación institucional son básicas para reorganizar la función registral. Los aspectos de productividad, eficiencia, ética y seguridad registral descansan esencialmente en las actitudes de corresponsabilidad e identidad institucional que demuestre el personal del Registro Público. De ahí, que la instauración de un servicio civil registral, resulte impostergable.

La transformación de la infraestructura legal, orgánica, financiera, material y de personal de los registros públicos, precisa de cambios esenciales en los sistemas tradicionales de gestión documental y de servicios. La administración registral contemporánea no tiene otra alternativa que la de redefinir todos los sistemas tradicionales del computo para atender las funciones sustantivas y adjetivas que resultan inherentes a la organización registral. No es posible ofrecer un servicio registral seguro, eficiente, dinámico y transparente, aplicando los esquemas de registro que fueron diseñados para atender los requerimientos que plantearon las sociedades y las transacciones de principios de siglo.

Las soluciones que ofrece la cibernética a la organización registral contemporánea, permiten atender sus requerimientos en materia de planeación, codificación, inscripción, evaluación, administración,

información y control registral. De igual manera, esto posibilita tener mejores resultados en la administración y control de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos. Por ello es inexplicable que aun prevalezcan múltiples registros públicos de operación manual y tradicionalista, cuando podrán lograr sustanciales ventajas técnicas y administrativas con una creciente computarización. En muchos casos se podrá comprobar que resulta mucho mas oneroso e inseguro operar las funciones registrales bajo esquemas manuales que con soluciones informáticas.

Por otra parte, para lograr altos resultados en materia de calificación e inscripción y publicidad registral, es menester lograr la especialización de las áreas y del personal respectivo, vinculando su integración con el equipo de usuarios y la naturaleza de los asuntos sujetos a registro, con lo cual se facilitara considerablemente el despacho y control de los asuntos, así como la productividad y calidad técnica del personal.

Aunque evidente, no puede soslayarse la imperiosa necesidad de promover un amplio programa de coordinación institucional con todas aquellas instituciones y sectores públicos y privados, que se relacionen con los objetivos y programas de la organización registral. En el mismo sentido debe estimularse la relación internacional con todas aquellas autoridades y

organizaciones interesadas en impulsar la ciencia y la administración registral.

Finalmente, debe subrayarse en este proceso de modernización registral, la practica continua y sistemática de auditorías, evaluaciones y supervisiones, para verificar el desarrollo de los programas y actividades registrales. La instrumentación de procedimientos y reportes especializados para identificar el flujo de los asuntos y la productividad de las áreas a nivel de direcciones, subdirecciones, departamentos, registradores e inscribidores, resulta indispensable.

El control sobre las peticiones y quejas de los usuarios es básico para retroalimentar y ajustar la organización, al igual que el estrechó seguimiento de las resoluciones de las autoridades judiciales y administrativas que revisan las actividades registrales.

La introducción de la computadora como herramienta para procesar información de índole administrativa, financiera, económica, legal y científica ha permitido a los administradores tener el conocimiento pleno de los sucesos de su organización para emitir directrices que reorientan los procesos y permiten cumplir con objetivos que le son propios.

La acelerada dinámica que se ha presentado en los procesos y necesidades de información, ha obligado a que en muchas ocasiones esta se obtenga a muy elevado costo, sin que cumpla su misión de servir de base para la apropiada toma de decisiones.

La evolución de la sociedad y la creciente necesidad de información ha originado el establecimiento de diversos métodos para registrar las operaciones y darles un ordenamiento que permita presentar la información reflejando veridicamente la situación y resultados de los procesos que se desarrollan en la organización.

En consecuencia, y en virtud de que el mundo de la información y su cobertura son cada vez mas amplios, se ha podido pronosticar que con el paso del tiempo y en la medida en que se vayan transformando la ciencia y la tecnología, ocurrirá que la captación, el tratamiento y difusión de la información se irán volviendo mas complejos, aumentaran los costos para su elaboración y se correrá el riesgo de que en su manejo se presenten irregularidades, ocasionadas por la misma dinámica de crecimiento y modernización.

Por lo anterior se hace necesario utilizar la informática aplicada en la función registral, fundamentalmente en aquellos aspectos referentes a

bienes inmuebles, muebles, sociedades mercantiles y civiles.

Siendo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una institución que maneja y custodia un volumen creciente de información, se considera la necesidad imperiosa de sustituir el registro en folios por un método acorde a la dinámica operacional que permita estructurar, organizar y administrar eficientemente el acervo histórico bajo su resguardo.

Las necesidades del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la generación de información hacia el interior y el exterior y la perspectiva a futuro, exigen que ésta institución cuente con una infraestructura de recursos informáticos, humanos y tecnológicos, que permita la utilización rápida y eficiente del gran acervo de datos que día a día se registran en la institución.

Ante el desarrollo de la informática en la administración contemporánea, se hace necesario utilizar la informática aplicada en la función registral, entendiendo por este concepto el tratamiento automático y racional de la información registral de bienes inmuebles, muebles, sociedades mercantiles y civiles.

En los avances tecnológicos en la técnica de la computación, se cuenta con computadoras capaces de combinar el procesamiento de datos con el manejo de imágenes a través de dispositivos ópticos, superando en rapidez y capacidad a los dispositivos magnéticos tradicionales, permitiendo la consulta masiva simultáneamente de los documentos registrados, garantizando la seguridad de la información al eliminar el manejo posterior de los documentos fuente (libros y folios), toda vez que las imágenes son reflejo fiel de estos, además de ser factible la obtención de copias impresas de las imágenes a través de impresores o telefax.

Dentro de las características y beneficios de esta tecnología, se pueden citar:

- Inviolabilidad de la información.

- Rapidez de acceso.

- Facilidad para transmitir y recibir la información a través de una red de comunicaciones.

- Recuperación ágil y oportuna de las imágenes en forma automática, a través de terminales de video o impresoras.

-Facilitar la telecomunicación con otros sistemas de entidades gubernamentales o de la iniciativa privada que permitan la consulta o intercambio de información.

-Lograr la interconexión de equipo de computo del Registro Público de la Propiedad con los existentes en la Tesorería del Distrito Federal, el catastro, otras instituciones del gobierno federal, instituciones de vivienda o de servicio social, que permita, el intercambio de información de manera automática.

El nuevo modelo, por medios electrónicos, permitirá al Registro Público vincularse progresivamente con el catastro y el sistema de recaudación, así como con las notarías y corredurías públicas, las instituciones de vivienda y, el sector financiero y bancario. Así como, con las autoridades judiciales y las áreas de fiscalización, auditorías gubernamentales y procuraduría de justicia. Con ello, la desconcentración del registro público será una realidad, como también lo será la creciente relación automatizada con los registros públicos de los estados.

CONCLUSIONES

PRIMERO: Es necesario para el buen funcionamiento de esta institución, que el personal este debidamente capacitado para el desarrollo de sus actividades, quienes ademas de tener los estudios que señalan los reglamentos correspondientes, reciban una adecuada instrucción complementaria, por medio de cursos o mesas de trabajo, donde se analicen y discutan las diferentes modificaciones que existen a las diversas leyes, que conocen y conforman el Derecho Registral permitiendo con esto, unificar criterios registrales sobre casos concretos.

SEGUNDO: Es necesario que la inscripción de los actos jurídicos, donde se transmita, modifique, extinga, o grave a la propiedad inmobiliaria sea obligatoria y no facultativa, lo que permitiría que el Registro Público de la Propiedad cumpla cabalmente con la función de dar publicidad y seguridad jurídica a los diversos actos que se realizan sobre los bienes inmuebles.

TERCERO: La sistematización integral de los archivos con que cuenta el Registro Público de la Propiedad, toda vez que los sistemas de folio y libros son obsoletos en la actualidad, lo que permitiría que la información sea proporcionada de manera inmediata y simultanea a diversos usuarios a

la vez dando seguridad a la información proporcionada, ya que ésta no podrá ser alterada, substituida, extraviada, o destruida por el personal o el usuario mismo.

CUARTO: Aunadò a lo anterior, es necesario crear un sistema informativo que permita conocer los documentos que ingresaron, así como las operaciones que se encuentran en trámite de inscripción, para dar una información integral sobre los bienes inmuebles, muebles, sociedades mercantiles, etc., así mismo crear una red interna para uso de los registradores, capturistas que permitiera el desarrollo de la institución, agilizando los trámites y acortando los tiempos de inscripción.

QUINTO: Esta modernización debe contemplar un cambio legal orgánico y material, en el que se contemplen los mecanismos más avanzados en cuanto a tecnología, sistema y procedimientos que le darán mayor cobertura y agilidad a la práctica registral.

SEXTO: La necesidad de crear una estrecha coordinación entre el Registro Público de la Propiedad y el Catastro, que nos permitiría saber la situación real jurídica exacta que guarda cada inmueble. por lo que respecta a su descripción física (medidas, colindancias, superficie) así como el dominio o propiedad de los mismos.

SEPTIMO: La necesaria intercomunicación entre los registros públicos del país, promoviendo la armonización sobre la normatividad y procedimientos registrales, unificando criterios de aplicación y para profesionalizar al personal encargado de esta función pública, respetando su marco orgánico y su autonomía funcional.

OCTAVO: Necesario también, propiciar acuerdos de intercomunicación e intercambio de ideas en la materia entre los países del mundo, para no quedar a la zaga en cuanto a la materia registral.

NOVENO: Logrando la modernización del Registro Público de la Propiedad en todos y cada uno de sus aspectos, tanto legales como técnicos, permitirá que México pueda competir con países del Primer Mundo y participar en tratados internacionales en materia económica.

FALTA PAGINA

No. 133

BIBLIOGRAFIA

1. Carral y de Teresa, Luis, **Derecho Notarial y Derecho Registral**, 10ª Edición, Edit. Porrúa, México 1988.
2. Castan Tobeñas, Jose, **Derecho Civil Español, Común y Foral**, Tomo I y II, Madrid, Instituto Editorial Reus, Madrid, España 1951.
3. **Código Civil**, para el Distrito Federal en materia común, para toda la República en materia federal, México 1990.
4. Colín Sánchez, Guillermo, **Procedimiento Registral de la Propiedad**, 3ª Edición, Edit. Porrúa, México 1985.
5. Coordinación General Jurídica del D.D.F. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., **Jurisprudencia Registral Inmobiliaria Comentada**, 1917-1988, 1ª Edición, México 1989.
6. Cossio y Corral, Alfonso de, **Instituciones de Derecho Hipotecario**, Editorial Busch, Barcelona 1952.
7. Centro de Estudios Antropológicos de México, **Esplendor del México Antiguo**, Editorial Porrúa, México 1957.
8. Floris Margadent, Guillermo, **El Derecho Privado Romano**, 14ª Edición, Edit. Esfinge, México 1986.

9. **Gómez de la Serna, Pedro. La ley Hipotecaria Comentada y Concordada con la Legislación anterior Española y Extranjera.** imprenta de la revista de legislación, Madrid 1982.
10. **Historia de México,** Salvat Editores, México 1984.
11. **Memoria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral.** Tomo I y II, Edit. Libros de México, México 1984.
12. **Memoria del IV Congreso Nacional de Derecho Registral,** Edit. Talleres de Boletín y Publicaciones del Registro Público de la Propiedad del D.F., México 1985.
13. **Minguijan, Adrián Salvador, Historia del Derecho Español,** 3ª Edición, Edit. Labor, España 1943.
14. **Pérez Fernandez del Castillo. Derecho Registral,** 2ª Edición, Edit. Porrúa, México 1991.
15. **Petit, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano,** 9ª Edición, Edit. Cárdenas, México 1980.
16. **Roca Sastre, Ramón Marfa, Derecho Hipotecario,** Tomo I y II, 6ª Edición Casa Edit. Barcelona, España 1968.
17. **Romero Vargas, Ignacio. Organización Política de los Países del Anahuac,** Libros Luciérnaga, México 1960.

18. Sandoval Hernández Sergio y otros, **Curso Introductorio del Derecho Registral**, México 1991.

19. Saenz Fernández, Angel, **Instituciones de Derecho Hipotecario**, Tomo I y II, Edit Reus, Madrid 1947.

20. Ventura Silva, **Derecho Romano**, 6ª Edición, Edit. Porrúa, México 1982.