

875209



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO 21

**“BREVE ESTUDIO DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN
EL ESTADO DE VERACRUZ”**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:

PILAR LIÑERO BAQUEIRO

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. CUAUHTÉMOC SÁNCHEZ SERRANO

REVISOR DE TESIS:

LIC. JOSÉ SALVATORI BRONCA

BOCA DEL RÍO, VER.

2002

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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
FALLA
DE
ORIGEN**

PAGINACION DISCONTINUA

AGRADECIMIENTOS

A Dios:

Por hacerme sentir tu presencia en cada instante, por brindarme la paz, fortaleza y satisfacción de ver culminada una de mis metas.

A mi Madre:

Por ser el pilar fundamental en mi existir, por ser la amiga incondicional, por la paciencia que me has tenido y por todo lo que me has dado: cariño, ejemplo, apoyo, pero principalmente gracias por ser la mejor madre.

A mi Padre:

Porque con su amor ha hecho que sienta que jamás estaré totalmente sola, porque bastará tan solo la fuerza motivadora de su esencia lo que me lleva a recordar y tener siempre su hermosa e irremplazable presencia.

A Paco:

Porque a tu lado he conocido lo más maravilloso de la vida al amar a alguien como tú y día a día esforzarme con el más mínimo detalle para demostrarte con hechos lo valioso y esencial que eres para mí.

A mi Abuelo:

Porque siempre ha estado al tanto de mi vida y has disfrutado con mis éxitos y sufrido con mis problemas.

A mis hermanos Rafael, René y Gildardo:

Por vivir todos esos momentos tan especiales que siempre recordaremos y ser mi aliento para superarme.

A mis Amigos:

Marcela, Jessica, Luis, Tuyú y Jácome, por estar a mi lado tanto en triunfos como en fracasos y en experiencias inolvidables, que me siguen haciendo creer en la amistad.

Al Lic. José Salvatori Bronca:

Eternamente agradecida con usted porque siempre se mantuvo al pendiente en mi vida universitaria brindándome siempre su apoyo sincero y sobre todo su amistad; misma que es para mí un preciado tesoro.

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO PRIMERO	
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	5
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
1.2 Justificación del Problema	6
1.3 DELIMITACION DE OBJETIVOS	6
1.3.1 Objetivo General	6
1.3.2 Objetivos Específicos	7
1.4 FORMULACION DE LA HIPÓTESIS	8
1.4.1 Enunciación de la hipótesis	8
1.5 DETERMINACION DE LAS VARIABLES	8

III

1.5.1 Variable Independiente	8
1.5.2 Variable Dependiente	8
1.6 TIPO DE ESTUDIO	9
1.6.1 Investigación Documental.....	9
1.6.1.1Bibliotecas Pública	9
1.6.1.2Bibliotecas Privadas.....	10
1.6.1.3 Archivos Públicos	10
1.6.2 Técnicas Empleadas	10
1.6.2.1 Fichas Bibliográficas	10
1.6.2.2 Fichas de Trabajo	11

CAPITULO SEGUNDO

2 EVOLUCION HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	12
2.1 ANTECEDENTES	12
2.1.1 Época Antigua.....	13
2.1.2 Época Moderna	20
2.2. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.	24
2.2.1 México Colonial.....	24

2.2.2 El Oficio de Hipotecas	26
2.2.3 México Independiente.....	33
2.2.4 Época Contemporánea.....	35

CAPITULO TERCERO

3 EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PUBLICO	41
3.1 CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	41
3.1.1 Generalidades.....	41
3.1.2 Denominación	42
3.1.3 Finalidades del Registro Público de la Propiedad.....	44
3.2 DIFERENCIAS ENTRE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PUBLICO DEL COMERCIO	45
3.2.1 Distinción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio con otros Registros.....	47
3.3 SISTEMAS REGISTRALES	49

CAPITULO CUARTO

4	PRINCIPIOS REGISTRALES	55
4.1	GENERALIDADES DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.	55
4.2	PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	57
4.3	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	61
4.4	PRINCIPIO DE ROGACIÓN	63
4.5	PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	64
4.6	PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD	65
4.7	PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN	68
4.8	PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN	67
4.9	PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	68
4.10	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	70
4.11	EL TRACTO BREVE	70

CAPITULO QUINTO

4	INTEGRACIÓN DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN LA CIUDAD DE VERACRUZ	71
5.1	GENERALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIED.	71
5.1.1	Legislación del Registro Público de la Propiedad en Veracruz	71

5.2 EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN VERACRUZ	79
5.2.1 Areas que integran la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Ciudad de Veracruz.....	92
5.2.2 Actividades de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio	95
CONCLUSIONES	101
BIBLIOGRAFÍA	108

INTRODUCCION

Es incuestionable que en esta época en que vivimos, la evolución del derecho así como la participación directa del mismo, revisten una importancia de gran trascendencia. En el presente trabajo de tesis, pretendemos realizar un breve estudio de la Institución ampliamente conocida en nuestra legislación como lo es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Los actos que se realizan y que emanan del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, son de vital importancia tanto para los titulares del Derecho como para terceros, en los que se acentúan con toda claridad los efectos que produce la participación directa de esta Institución.

En este trabajo de tesis y basada en los principios de legalidad, propiedad y libertad, principios rectores de nuestra norma jurídica debidamente fundamentada por nuestro orden Constitucional, pretendemos mediante un breve estudio resaltar desde el origen mismo, el nacimiento, evolución y trascendencia,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de una oficina pública, dedicada a la inscripción de determinados actos y contratos, para asegurar, principalmente, su publicidad.

En otro orden de ideas, la finalidad fundamental de este breve estudio, es la de subrayar el alcance del artículo 16 de nuestra Constitución General, para que con ello, podamos de igual manera valorar la intervención de dicha Institución, cuyo objeto primordial es hacer del conocimiento público a terceros, la situación y relación de los comerciantes y el contenido de determinados documentos, todo ello en beneficio y como protección de la buena fé en que intervienen los interesados.

Para poder comprender debidamente el funcionamiento y objetivo de dicha institución, hemos desglosado nuestro trabajo de tesis de la siguiente manera:

Como primer capítulo tenemos "La Metodología de la Investigación", el cual se encuentra integrado por el planteamiento del problema, delimitación de objetivos, formulación de hipótesis y por último tipo de estudio, lo que nos permitirá conocer en forma somera la esencia y planteamiento del trabajo realizado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Dentro del capítulo segundo analizaremos la "Evolución histórica del Registro Público de la Propiedad ". Este consiste en una narración de los antecedentes del Registro Público de la Propiedad no solo de nuestro país, sino de igual forma de antecedentes en otros países del mundo, realizando comparativamente un estudio entre diversas legislaciones.

Por cuanto hace al capítulo tercero denominado "El Registro Público de la Propiedad como organismo público". Este tiene como objetivo explicar las finalidades del mismo, establecer las diferencias con el Registro Público del Comercio y analizar los diversos sistemas registrales.

El objetivo principal del capítulo cuarto titulado "Principios Registrales", tiene como finalidad fundamental enumerar y explicar los diversos principios que rigen el funcionamiento de la actividad registral, como lo son los principios de publicidad, calificación, inscripción, rogación y consentimiento.

Por último, como capítulo quinto tenemos la "Integración de la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Ciudad de Veracruz", el cual tiene como finalidad el estudio de las generalidades del Registro Público de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la Propiedad y del Comercio, la legislación existente en el Estado de Veracruz, así como las áreas que integran la oficina del Registro Público y sus actividades.

Para finalizar el presente trabajo se elaboran trece conclusiones así como una recomendación para mejorar el funcionamiento de la oficina, señalando por supuesto la bibliografía que de forma tan valiosa me fue facilitada para la elaboración del presente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO PRIMERO

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Es de vital importancia para el mundo jurídico la función que realiza el Registro Público de la Propiedad, por ello, consideramos necesario hacer un estudio desde su nacimiento mismo, evaluando la evolución que ha tenido a través de los tiempos para lograr lo que hoy en día tenemos como la gran figura que representa el Registro Público de la Propiedad.

En este trabajo pretendemos hacer un análisis del objetivo de las acciones y de las consecuencias y beneficios que para terceros representa la existencia de esta institución. Por lo anterior en este trabajo de investigación de tesis nos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

avocaremos al estudio profundo y serio de uno de los sistemas registrales más importantes para el mundo y para México.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

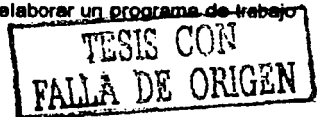
De acuerdo a lo establecido en el Código Civil vigente en el Estado de Veracruz, así como la Ley del Notariado, es prioritario implementar medidas y acciones que aumenten el grado de eficiencia de la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en beneficio de los usuarios para así proporcionarle seguridad jurídica a los actos jurídicos, a los bienes inmuebles, a las sociedades y asociaciones civiles, así como a los actos mercantiles.

En la actualidad existen serias deficiencias en lo relativo a la prestación de los servicios por parte de los empleados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Veracruz, Ver, y siendo una dependencia de carácter público, resulta de gran trascendencia el procurar la eficiencia en la prestación de los mismos, a la vez de lograr otorgar seguridad jurídica a los usuarios.

1.3 DELIMITACION DE OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar el funcionamiento de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Veracruz, Ver. Y elaborar un programa de trabajo



para dicha Oficina Registral, que permita otorgar seguridad jurídica a los usuarios y eficientar el funcionamiento de la mencionada dependencia.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1.3.2.1 Conocer la evolución histórica de los sistemas registrales a nivel mundial.
- 1.3.2.2 Apreciar el origen y evolución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio a lo largo de la historia.
- 1.3.2.3 Señalar el concepto de Registro Público de la Propiedad así como su diferencia con el Registro Público del Comercio.
- 1.3.2.4 Describir los principios en que se basa el funcionamiento del Registro Público de la propiedad y del comercio.
- 1.3.2.5 Detallar la función de las diversas áreas con que cuenta la Oficina.
- 1.3.2.6 Elaborar un programa de trabajo para eficientar el funcionamiento de la oficina

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.4 FORMULACION DE LA HIPÓTESIS

1.4.1 ENUNCIACION DE LA HIPÓTESIS

Para eficientar el desempeño de las funciones de la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Veracruz, Ver, así como proporcionar seguridad jurídica, es necesario elaborar e implementar un programa que abarque capacitación, evaluaciones constantes y estímulos económicos, al personal que labora en dicha institución, para que se traduzca en un desempeño honesto, eficiente y puntual por parte de estos.

1.5 DETERMINACION DE VARIABLES

1.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE

Necesidad de otorgar seguridad jurídica y eficiencia en el desempeño de las funciones de la oficina a través de la elaboración e implementación de un programa de trabajo.

1.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE

Determinar que la aplicación de un programa de trabajo para la oficina, que abarque capacitación al personal, evaluaciones constantes y estímulos

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

económicos, redundará en un desempeño honesto, eficiente y puntual por parte de los empleados de dicha oficina, resultando una mejoría sustancial en la imagen de la misma.

1.6 TIPO DE ESTUDIO

1.6.1 INVESTIGACION DOCUMENTAL

Para obtener la información fehaciente, se recurrió a la consulta de diversas libros, textos y documentos en archivos públicos y, bibliotecas tanto públicas como privadas.

1.6.1.1 BIBLIOTECA PUBLICA

Biblioteca de la Universidad Autónoma de Veracruz, Villa Rica

1.6.1.2 BIBLIOTECAS PRIVADAS

- Biblioteca particular de la Licenciada María Guadalupe Vázquez Mendoza, Titular de la Notaría Pública N° 26.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

- Biblioteca particular del Licenciado José Antonio Salvatori Bronca

1.6.1.3 ARCHIVOS PUBLICOS

- Archivo del Departamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Veracruz, Ver.
- Archivo de la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Veracruz, Ver.

1.6.2 TECNICAS EMPLEADAS

Se realizo la recopilación de datos que se encontraban en los textos de Derecho relativos al tema.

1.6.2.1 FICHAS BIBLIOGRAFICAS

Se elaboraron fichas bibliográficas las cuales contienen el nombre del autor, título del texto, número de edición, editorial, lugar y la fecha de edición.

1.6.2.2 FICHAS DE TRABAJO

Se realizaron fichas de trabajo que contienen nombre del autor, título del libro, número de edición, editorial, lugar y fecha de edición, agregándose en ellas notas textuales y de resumen dependiendo de la fuente investigada, además de anotar las páginas empleadas.

CAPITULO SEGUNDO

EVOLUCION HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.1 ANTECEDENTES

De gran importancia resulta para poder comprender debidamente el tema en estudio, el hecho de profundizar en los antecedentes históricos del mismo, por ello debemos puntualizar que durante diversas fases de la historia hemos notado la necesidad de mostrar o hacer públicos los actos relacionados con bienes raíces, especialmente los traslativos de dominio o los que constituyen un gravamen sobre los inmuebles, por ello hacemos un breve análisis de los antecedentes publicitarios de estos actos, destacando algunos documentos y

fórmulas solemnes de pueblos cuya cultura ha sentado precedentes en la historia mundial.

2.1.1 EPOCA ANTIGUA

El tema que desarrollamos tiene una relevancia en la vida Jurídica del Derecho por lo que es muy importante conocer que a través de la evolución del hombre; éste y sus creaciones se han ido adaptando a los cambios que exige la época; y en la Biblia encontramos antecedentes que si bien no son del todo explicativos, si lo son muy orientativos respecto al concepto que se tenía sobre la propiedad y sus formas de ostentarla, modificarla y transmitirla.

Haciendo una lectura al Libro de Génesis (capítulo 23,16-18) nos señala textualmente lo siguiente:

"Abraham aceptó pagar la cantidad que Efrón había mencionado en presencia de los hititas, y le pagó en plata constante y sonante. De esta manera el terreno de Efrón que estaba en Macpela, al oriente de Mambre, es decir, el terreno con la cueva y todos los árboles que estaban dentro del terreno, pasaron a ser propiedad de Abraham. De ello fueron testigos los hititas y todos los que pasaban por la entrada de la ciudad."¹

¹ DE LAS CASAS, Fray Bartolomé. Tratados. Fondo de Cultura Económica. Pág.812

También en el Libro de Levítico (capítulo 25;24) dice textualmente lo siguiente:

"Por lo tanto, para cualquier terreno que ustedes tengan en mi propiedad, deben conceder a los dueños anteriores el derecho de volver a comprarlo."²

Con estas citas bíblicas, se puede entender los modos y las formas sacramentales de la transmisión de la propiedad, y se trata de un antecedente muy remoto que refleja el interés sobre la propiedad de las tierras; y enfatiza ciertas formas que seguían para darle certeza a estos actos.

Siguiendo el curso de la historia universal cabe destacar por su importancia y por la trascendencia de sus innovaciones en materias diversas a Egipto, con su amplio acervo de sabiduría y conocimiento.

Respecto de la materia que nos ocupa, destaca en gran medida la forma de organización de sus oficinas; que eran de dos tipos: la bibliozeke democión legon (se traduce como archivos de negocios). Donde se asegura que se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años; y que eran indispensables para calcular la percepción del impuesto; y la otra oficina que se conoce como la: Enkteseon bibliozeke (se traduce como archivo de adquisiciones) que era dirigida por funcionarios análogos a los encargados del Registro Público de la Propiedad en la actualidad; a estos funcionarios se les

² DE LAS CASAS, Fray Bartolomé. Tratados. Fondo de Cultura Económica. Pág. 915

conocía con el nombre de Bibliofilakes y, dentro de sus funciones estaban las contrataciones inmobiliarias y la transmisión de los derechos del mismo carácter, donde tenían una amplia intervención.

Cuando se presentaba la situación de enajenación y, también en los casos de cancelación del gravamen de fincas; se tenía que solicitar autorización del Bibliofilakes para poder realizar el acto; y se tenía que hacer por medio de una instancia conocida como Prosangelia, donde se hacía constar la inscripción a nombre del disponente, los pormenores del contrato proyectado y al terminar, se hacía con la petición que se ordenara al fedatario autenticar el mismo.

Los Bibliofilakes poseían facultades para calificar, comprobar las declaraciones (apógrafo) y, de esta manera anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.³

Se presume que tenían un archivo ordenado por nombres de los propietarios y de manera alfabética y también existían índices (diastromata), que eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema conocido como folio personal, que es agrupar bajo el nombre del propietario las fincas, cargas y sus respectivos derechos.

³ CHICO ORTIZ, José María. FERNÁNDEZ CABALLERO, Eugenio. Manual del Registro de la Propiedad. Pag. 213

En lo que a la antigua Grecia corresponde, debemos citar la importancia de esta gran cultura, con manifestaciones llenas de esplendor y ejemplo de organización social y política. En la materia que nos interesa, dedicaron gran importancia a la publicidad de las hipotecas, donde destaca la figura de los ORO! (que eran sillares en que debían inscribirse los débitos) que fueron en un principio simples mojones (término di confini); se sabe que posteriormente se colocaron en los campos o muy cerca de los edificios que se encontraban gravados con hipotecas. Todo esto representaba una gran necesidad de dar publicidad a las hipotecas, aunque no creaba condiciones especiales para darle validez a las mismas, ni mucho menos esta publicidad pudiera ser eficaz para terceros.⁴

Grecia a su vez influyó a otra gran cultura de la antigüedad, Roma, dando como resultado una amalgama cultural que nos legó trascendentales aportaciones al Derecho. Específicamente respecto de la propiedad, encontramos que en Roma la transmisión de la misma se otorgaba por actos exteriores dándose de esta manera publicidad limitada y se concluye que no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

En Roma las gentes se obligaban por los contratos atípicos y los típicos, dentro de estos últimos están: la compraventa, la permuta y la donación, que a diferencia de hoy, no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones y, para

⁴ CHICO ORTIZ, José María. FERNÁNDEZ CABALLERO, Eugenio. Manual del Registro de la Propiedad.

poder transmitir la propiedad era necesario realizar actos extracontractuales . Solemnidades tales como la mancipatio, el cual era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos romanos comerciantes. Se realizaba en presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos, de un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce. El que se adquiría la propiedad golpeaba uno de los platos de la balanza, con el trozo de bronce, simbolizando precio, y pronunciaba a la vez, una fórmula solemne afirmando que la cosa la hacía suya.⁵

La in jure cesio, de origen procesal, era un juicio ficticio. Aquí el que enajenaba y quien adquiría, comparecía delante del pretor del tribunal de roma y del Presidente en las provincias. La cosa tenía que estar presente, y sobre ella el adquirente ponía la mano y afirmaba ser el propietario, después el magistrado preguntaba al cedente sino había oposición, si éste no protestaba, el magistrado declaraba propietario al adquirente.

La traditio, constaba de formalismos que en principio consistieron en la entrega física del bien, con la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador adquirirla. Aquí existen tres elementos. La intención del enajenante de transmitir la propiedad y el adquirente de adueñarsela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que era un contrato, y la entrega física de la cosa.

⁵ MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho. 36ª Edición. Editorial Porrúa. S.A. Pag. 420

Ubicándonos en el Derecho Romano Moderno, conocido como "Último período de la evolución del Derecho Romano", se conoció la "constituto posesorio"; que era una nueva forma para transmitir la propiedad, ésta consistía en que se hacía una cláusula donde se establecía que el adquirente recibía la posesión jurídica (no física), y el enajenante manifestaba que seguía conservando la posesión, esto por cuenta del adquirente. Esto es, sin el desplazamiento material de la cosa, hay un desplazamiento de la posesión jurídica.⁶

Dentro del ámbito del derecho occidental, debemos destacar la contribución de Australia al Derecho Registral. Aquí se conoció el "ACTA TORRENS" que fue un sistema inglés que se impuso en Australia desde 1858. Este sistema tenía la característica de ser sustantivo, ya que la inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o elemento de existencia para la adquisición de la propiedad.

"ACTA TORRENS" se debe a Sir Robert Richard Torrens, irlandés que nació en York en 1840, donde desarrolló diversas actividades importantes; dentro de éstas destacan: Director de Aduanas, integrante del Primer Consejo Legislativo y en el año 1852, fue nombrado tesorero y Registrador General.⁷

⁶ MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho. 36ª Edición. Editorial Porrúa S.A. Pág.425

⁷ GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Editorial Estanislao Maestre. Pág.234

Este sistema consiste básicamente en lo siguiente, según el Derecho Inglés, todo bien inmueble en Australia es propiedad de la comuna, y se concluye que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de la Corona, por lo que se tiene que registrar de manera inicial la finca a base de un expediente. Ya registrada la finca, se procede a expedir un título, al que se le conoce también como Certificado, se expedía en duplicado; un ejemplar se archivaba en el Registro, constituyendo de esta manera el Libro-Registro y el otro ejemplar se le entregaba al titular.⁹

Ahora bien, el título que expide el registrador a nombre del Estado, tiene valor de Título Real o de documento que hace fé en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble, éste título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, pues en cuanto a su contenido no prospera acción alguna.

Con la simple entrega del título es suficiente para transmitir la propiedad, se rellena con un impreso oficial, que se remite al Registro. Ahora bien, el Registrador previa calificación expedirá un nuevo título para el adquirente, o también hará constar en el mismo la existencia de algún gravamen. Aquí la organización se basa en un Registro único para todo el territorio y al mando se encuentra un Registrador General.

⁹ GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Editorial Estanislao Maestre. Pág.240

Una característica más, es que todos los inmuebles registrados, automáticamente quedan asegurados para el caso de evicción.

2.1.2 EPOCA MODERNA

Por otra parte tenemos al Derecho Germano, el cual fue influenciado por el Derecho Romano. Este realizó grandes aportaciones respecto de las formas de transmisión de la propiedad. Sucediendo algo similar a lo acontecido en Roma, la transmisión de los bienes inmuebles se realizaba en dos etapas: 1° el negocio jurídico y 2° el acto traslativo de dominio.

La "GEWERE" y el "AUFLASSUNG", eran las formas de transmitir la propiedad. Se dice que la "GEWERE" se integraba en dos partes, la entrega del adquirente y la desposesión o abandono del enajenante. El "AUFLASSUNG" se dice que podía ser judicial y extrajudicial. Respecto al judicial se equipara la injure cesio del Derecho Romano, se decía que era un juicio simulado, aquí el adquirente demanda al enajenante la entrega de la cosa, y éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía a favor del actor entregándole judicialmente la posesión. Ahora bien, en el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la



inscripción de la transmisión de la propiedad en el Libro que se conocía como territorial. Este sistema es conocido como Registro constitutivo.⁹

De gran importancia y trascendencia para nuestra legislación, España representó el origen de muchas y diversas leyes, tanto en la colonia como en el inicio del México independiente.

Haciendo un recuento histórico, vemos que el antecedente más remoto sobre la importancia de dar publicidad a los censos que se relacionaban sobre una finca, se encuentra en 1528 las Cortes le solicitaron a Don Carlos y Doña Juana, la necesidad de darle publicidad sobre los censos y tributos constituidos sobre los bienes inmuebles como garantía de una obligación. Después en 1539, Don Carlos I, organiza un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, todo esto, a solicitud de las famosas Cortes de Toledo.

Fue en el año de 1768, cuando se dictó la Instrucción de los Señores Fiscales considerándose que este documento es muy importante para la materia registral, ya que en su contenido se encuentran importantes conceptos registrales y notariales, y los mismos, son adelantados para su época, ya que fueron adaptados en las "Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España", misma que se aprobó por la audiencia en México, con fecha de 27 de septiembre de 1784.

⁹ GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Editorial Estanislao Macastre. Pag.302



Destaca también para el interés de nuestra materia, la Ley Hipotecaria de 1861, que surge después de 3 proyectos de Código Civil de los años de 1836, 1843 y 1851; en éstos se regulaba el Registro Público de Hipotecas y, ya en 1861 se aprobó un ordenamiento que en su naturaleza es especial y sobre todo independiente del Código Civil, al que se le denominó Ley Hipotecaria integrada de 15 títulos y 416 artículos.

La Ley Hipotecaria, se dice que fue inspirada por el análisis de diversas legislaciones como la Alemana; en la ordenanza hipotecaria de 17 de diciembre de 1783 de Prusia; también en el Proyecto de Ley Inmobiliaria del Cantón Suizo, de Ginebra en el año 1843; y la Ley Belga, que data del 16 de diciembre de 1851.¹⁰

Como se sabe, esta Ley Hipotecaria Española, tuvo mucha influencia en nuestro país y en la mayoría de los países latinoamericanos; y hoy, algunos la aplican casi textualmente lo que nos sorprende, pues es una Ley perfectible y adaptable, tanto en el tiempo como en el espacio.

En lo que respecta a Francia, encontramos grandes aportaciones legislativas, en especial a la materia que nos interesa. Apreciamos que en los tiempos feudales y en los monárquicos, hubo una estricta diferenciación en la

¹⁰ GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Editorial Estanislao Maestre. Pág. 113



aplicación del Derecho, en los territorios del Norte y del Sur. Resalta también, que aunque no se trate en un apartado especial, lo referente al Registro Público de la Propiedad, el famoso "Código de Napoleón" o Código Francés de 1804, se trata de diversas disposiciones como el Libro III, Título XVIII, Sección IV, artículos del 2136 al 2156; que se refieren al orden de las hipotecas, su inscripción, cancelación, privilegios, la publicidad de los registros y la responsabilidad de los conservadores, esto último señalado en los artículos 2157 al 2203 del mismo "Código de Napoleón".¹¹

En el año 1855 se creó la Ley Hipotecaria, misma que tuvo importantes características como:

- a) Folio Personal era un registro en el cual se hacía los asentamientos conforme al orden alfabético de las personas;
- b) Principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a terceros que no fueren partes, caracteriza la seguridad jurídica que se otorga con la inscripción y,
- c) Señala que el Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, con facultades tributarias.

¹¹ ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Cárdenas Editor, Pag. 435



2.2. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

2.2.1 MEXICO COLONIAL

Comenzaremos con el descubrimiento de América a cargo de Cristóbal Colón, hecho acontecido el 12 de octubre de 1492, Este tomó posesión en nombre de los Reyes Católicos, de todas las tierras descubiertas, según revelación en la carta del 5 de marzo de 1493, donde se presumía que había arribado a las Indias ya la provincia de Catayo (China).¹²

Por otro lado, Portugal, también con espíritu emprendedor y aventurero por descubrir nuevas tierras, incursionó por importantes y variadas partes de África y Asia, causando con esto dificultades serias con España sobre la propiedad de los territorios descubiertos.

Este difícil conflicto, se resolvió primeramente con la expedición de la bula Inter. Coetera, dictada por el Papa Alejandro VI, Rodrigo de Borja con fecha 4 de mayo de 1493, quien dio la propiedad de las tierras descubiertas a la Corona Española, ubicando 100 leguas hacia el occidente a partir de las islas de Cabo Verde.

¹² PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes para la historia del Notariado en México.



Sin embargo, el Rey de Portugal, Juan II, se inconformó con esta división de bienes en propiedad, ya que con anterioridad en Papa Nicolás V. En la bula Romanus Pontifex, que se expidió el 8 de junio de 1455, otorgaba derechos a su reino sobre las tierras que descubrieran en su navegar hasta la India.

Afortunadamente el conflicto se resolvió con el Tratado de Tordesillas, fechado en junio de 1494, el cual nulificó los anteriores tratados y fijó nuevos límites mediante una línea imaginaria, a trescientas setenta leguas a partir de la isla de Cabo Verde hacia el Occidente, según propuesta del importante cartógrafo de la corte de Portugal, Duarte Pacheco.

El descubridor de territorios, Cristóbal Colón, nunca pensó el gran beneficio que haría a las siguientes generaciones, ya que estos territorios fueron donados por la Iglesia Católica a los Reyes de Castilla y Aragón, con la finalidad de evangelizarlos a través de la Bula Inter Coetera expedida por el Papa Alejandro VI. Es por ello que el idioma que hablamos hasta la fecha es el castellano.

En 1521, al conquistar Tenochtitlán, Hernán Cortés, se aplicaron las Leyes de Castilla en lo que se llamó Nueva España; destacándose las siguientes: Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, éstas fueron parcialmente sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como son: la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Intendentes, las Ordenanzas del Villar y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.¹³

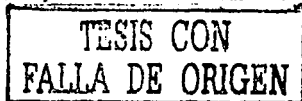
2.2.2 EL OFICIO DE HIPOTECAS

El antecedente histórico del actual Registro Público de la Propiedad, es el Oficio de Hipotecas; importante por la seguridad jurídica que otorga a los actos jurídicos.

Una de las primeras disposiciones que regula el Oficio de Hipotecas, es la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España", ésta fue aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784. Esta instrucción consta de 27 puntos desarrollados, que por su importancia y trascendencia se transcribirá lo conducente:

"I. Se tendrá por creados en calidad de vendibles y renunciabiles los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de esta N.E. sean desde Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, serán distintos de escribanos de ayuntamiento los

¹³ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes para la historia del Notariado en México. Pag.346

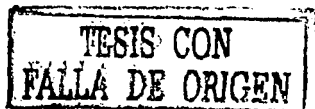


anotadores de hipotecas: en los demás se unirán estos oficios a los públicos de ayuntamiento o de las respectivas jurisdicciones.¹⁴

II. En los demás pueblos cabezas de jurisdicción se entenderán también creados y erigidos los oficios de anotadores, pero unidos a las escribanías públicas, y el territorio asignado a unos y otros se entenderá si no hay en la jurisdicción, villa o ciudad todo el que comprenda aquella; si la hay, se excluye del partido de la cabecera el territorio que corresponde al tenientazgo de la villa o ciudad que debe ser para el escribano anotador que ha de haber en estas.

...VI. Será obligación de los escribanos anotadores y justicia receptores, en defecto de aquellos tener, ya sea en un libro en muchos registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes raíces o tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuademándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos; y si los bienes raíces o tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos distritos o partidos, se registrará en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

¹⁴ Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia. Pag. 148



VII. Luego que el escribano originario remita algún instrumento que tenga hipoteca especial de bienes lo reconocerá, registrará y tomará la razón el escribano anotador dentro de 24 horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; y dentro de tres días, si el instrumento fuere antiguo y anterior a la publicación de las reglas cédulas citadas; y no cumpliéndolo incurrirá en las penas de privación de oficios, de los daños y cuatro tantos que imponen los jueces el auto acordado citado, y serán responsables en las residencias.

VIII. El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas, hade ser la primera copia que diere el escribano o juez receptor ante quien se haya otorgado, que es la que se llama original, excepto cuando por pérdida o extravío de algún instrumento antiguo pudiera sacar otra copia con la autoridad del juez competente, en tal caso, expresándolo así se tomará de ella la razón.

IX. La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se otorgó, con la expresión de si lo es real solamente, público, del número o provincia; de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, diciendo si es imposición, venta, finanza, vínculo u otro gravamen de esta clase; y los bienes raíces gravados o hipotecados que contienen el instrumento con la expresión de sus nombres, cabidas, situaciones y linderos en la misma forma que se expresa en los instrumentos, entendiéndose por bienes raíces las casas,

YESIS CON
FALLA DE ORIGEN

heredades y otros inherentes al suelo, los censos, oficios y otros derechos perpetuos que pueden admitir gravamen o constituir hipotecas.

X. Ejecutando el registro pondrá el escribano anotador en el instrumento exhibido lo siguiente: tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy y concluirá con la fecha, la autorizará confirma entera y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia: devolverá el instrumento a la parte a fin de que si el interesado quisiera exhibirlo al escribano originario ante quien se otorgó, para que anote en el protocolo estar tomada la razón, lo pueda hacer, el cual esté obligado a advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por esto derechos.

XI. Cuando se llevare a registrar y anotar instrumento de redención de censo o liberación de la hipoteca o fianza, si se hallare la obligación o imposición en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente, a su margen o continuación, de estar redimida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligación principal, o aunque se halle, requiriendo la parte, se tomará la razón de la redención o liberación en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer en imposición.

XII. Cuando se pidiere al oficio de hipotecas alguna apuntación extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, como podrá el escribano anotador

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

darla simplemente o por certificación autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial para ahorrar costos.

XIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas o liberación, tendrá el escribano anotador un libro índice o repertorio general en el cual por las letras del abecedario se vayan asentando los nombres de los imponentes de las hipotecas, de los pagos, distritos o parroquias en que están situados, y a su continuación, el folio del registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se trate, de modo que por tres o cuatro medios diferentes se puede encontrar la noticia de la hipoteca que se busque; y para facilitar la información de este abecedario general, tomada que sea la razón, se anotará en el índice en la letra a la que corresponda, el nombre de la persona, y en letra inicial correspondiente a la heredad, pago, distrito o parroquia se hará igual el plano.

...XVI. Todos los escribanos y justicia ante quienes como jueces receptores se otorgan escrituras en que se hipotequen en especial, señalada y expresamente bienes raíces y tenidos por tales, deberán hacer en los instrumentos la advertencia de que se ha de tomar la razón dentro del preciso término de seis días, si el otorgamiento fuese en la ciudad, villa o pueblo donde reside el anotador, y dentro de un mes, si fuese en paraje del partido; y si se otorgase fuera del partido distando del lugar del otorgamiento más de cien leguas, a más del término expresado de un mes, tendrán el correspondiente a razón de cuatro

leguas por día; pena de privación de oficio, daños y cuatro tanto, como está dispuesto en cuanto a los jueces por el auto acordado citado, y de que se les hará cargo a la residencia, lo que se expresará en los títulos que se les libren y pases que se les den.

XVII. Como la conservación de los documentos públicos importa tanto al Estado, todos los escribanos deberán enviar a la justicia de los partidos respectivos una matrícula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año en que haya hipotecas especiales, para que sacando copia el escribano anotador de las que tocan a su partido se guarde la lista original en la escribanía del ayuntamiento, y no habiéndola, en el oficio público de la jurisdicción y por este índice anual podrá el escribano anotador reconocer si ha habido omisión en traer al registro algún instrumento de que debiera tomarse razón.

XVIII. Los libros de registros se han de guardar precisamente en las casas de ayuntamiento, y no habiéndolas, en las casas reales, como los documentos de los oficios públicos; y a su pérdida, extravío o robo, serán responsables no solamente los escribanos anotadores, sino también la justicia y regimiento, a quienes se hará cargo en la residencia.

XIX. Para castigar los excesos, delitos, omisiones o descuidos del escribano anotador en el uso y ejercicio de su oficio serán jueces a prevención el ordinario territorio, el justiciero del partido, y aquel ante a quien se presente el instrumento.

...XXII. Sólo se registrarán y tomarán razón de las escrituras e instrumentos en que haya hipoteca expresa, especial y señalada de bienes raíces, o tenidos por tales, y no de las escrituras en que se hipotequen generalmente bienes raíces los tenidos por tales, muebles, semovientes, sueldos o salarios en general, personas o cualesquiera otras cosas; pena al escribano anotador que registre o tome razón de instrumentos de hipotecas generales de veinticinco pesos por cada uno, aplicados conforme a la ley; y en caso de reincidencia de privación completa de oficio.

XXIII. La toma de razón y registro de los instrumentos indicados ha de ser una cláusula general y precisa en ellos, cuyo defecto vicie la sustanciación del acto en cuanto a la persecución de las hipotecas que de lo contrario no se entiendan constituidas, lo que se expresará en los títulos que se libren de escribanos anotadores en los pases reales cédulas de escribanos reales, en los títulos de escribanos públicos de ayuntamiento, de número provincia y se ha de prevenir en las comisiones que se libren para las visitas o residencias, ... para que se hagan a los residenciados los cargos respectivos, haciéndose sobre esto preguntas separadas.

Los puntos restantes tratan de la impresión y circulación de las disposiciones referidas.¹⁵

¹⁵ Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerios de Justicia. Pag.158-169

Posteriormente por bando de 16 de julio de 1789 se publicó una real cédula sobre anotaciones de hipotecas: completando las "Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España."¹⁶

2.2.3 MEXICO INDEPENDIENTE

A pesar de los cambios inherentes a la lucha política y social que se vivió en la Colonia, y durante la transición al México Independiente, subsistieron sin embargo, y con renovada vigencia, la Legislación positiva española, las conocidas Leyes de Indias, y todo el compendio de decretos, provisiones, cédulas reales, y con toda su fuerza se aplicaron en el México ya Independiente.

Esto se reguló en el conocido Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, fechado el 18 de diciembre de 1822, mismo que señalaba la fuerza y vigor de las Leyes y decretos arriba mencionados y que hubieran sido promulgados con anterioridad, es decir, en el Imperio, hasta el 24 de febrero de 1821, pero advertía tajantemente que esto no pugnara, ni contrapuntear con las leyes, órdenes y decretos que se expedieran como consecuencia de la Independencia.

¹⁶ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A. Pág. 123

Al dictarse nuevas leyes y decretos, con el tiempo se fue separando al Derecho Español del Derecho Mexicano.

Ya con la Independencia, el régimen político que gobernaba en México era el Federalismo y después el Centralismo. Cuando gobernaba el sistema Federalista, la legislación en materia registral era local; si el sistema era Centralista, la legislación en materia registrar era de carácter general y tenía su aplicación en todo el territorio nacional.

Destaca del sistema Centralista, una Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, Expedido por Antonio López de Santa Anna, entonces Presidente Centralista y fechado el 20 de octubre de 1853; este ordenamiento regulaba la organización y funcionamiento de la inscripción.

En esta época, encontramos una relación estrecha en la Legislación de Escribanos y el oficio de Hipotecas.

Ya en el Gobierno constituido como República Federal, el 3 de junio de 1861, en el Estado de Veracruz se dictó un decreto que regulaba la organización y funcionamiento de las actividades de los escribanos, así como la distribución de los mismos en la geografía del Estado. ¹⁷

¹⁷ CHICO ORTIZ, José María FERNÁNDEZ CABALLERO, Eugenio. Manual del Registro de la Propiedad. Pag. 267

También se conocieron, la Ley de 29 de septiembre de 1853 y el Decreto de 4 de febrero de 1854, este último establecía que la escribanía y de hipotecas eran oficios vendibles y enajenables y que tenían que establecerse en todas las cabeceras de Distrito.

2.2.4 EPOCA CONTEMPORÁNEA

Muchos países cuentan con una Ley especial del Registro Público de la Propiedad, a diferencia de México, donde esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil Veracruzano, título 2°, capítulo I, del Artículo 2932 en adelante, a su vez fue en el gobierno del Lic. Rafael Hernández Ochoa cuando se creó la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz, con la misma se delinearon las obligaciones y los derechos en todo lo relacionado con la materia registral para el Estado de Veracruz.¹⁸

Son importantes, para la materia que nos interesa conocer, los esfuerzos legislativos realizados durante el siglo XIX; todos merecen un reconocimiento porque su aportación, su dedicación y su estudio, fueron básicos para lograr una legislación acorde, oportuna y eficiente.

¹⁸ Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia. Pág.121

Haciendo un recorrido histórico, observamos que en 1828, entró en vigor, por primera ocasión el Código Civil para el Estado de Oaxaca, aunque éste no trató el oficio o Registro de Hipotecas.

En 1852, entró en vigor el Nuevo Código de Oaxaca, cuyo texto se desconoce.

En 1829, se dio el primer intento por legislar en materia de Registro De Hipotecas, con el Proyecto de Código Civil de Zacatecas, este proyecto de Código, nunca entró en vigor.

A pesar de lo anterior, en 1832, se estableció un Registro General de Hipotecas y se extinguló por medio de un decreto de fecha 24 de noviembre de 1843, cuando México era una República Centralista.

Otro intento más fue en 1839, con el Proyecto de Código Civil Mexicano, creado por el Abogado Vicente González Castro.

A su vez, hubo el Proyecto de un Código Civil Mexicano, formado por Orden del Supremo Gobierno, por el Doctor Justo Sierra, éste sigue de cerca el proyecto de Código Civil Español, realizado por el afamado Don Florencio García Goyena en el año 1851, nunca se supo si entró o no en vigor.

En el Gobierno de Don Benito Juárez, el 29 de noviembre de 1867, se promulgó la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del D.F. y sobre el oficio de hipotecas, establecía en su artículo 60: "La oficina de hipotecas de México seguirá situada en las casas municipales, y despachándose en los mismos términos que hoy se despachan, hasta que expida una Ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas."

Hubo intentos importantes como el Código Civil de Veracruz, del 17 de diciembre de 1868, realizado por Fernando de Jesús Corona, quien era el Presidente del Tribunal de Justicia, a éste se le conoce como "Código Corona" y trata sobre diversos aspectos de la materia Registral; desde los títulos sujetos a inscripción, quienes pueden pedir la inscripción, cómo hacer la inscripción, efectos y modo de extinguirse la inscripción entre otros.

El 21 de junio de 1870, entró en vigor el Código Civil del Estado de México.

En 1870, entra en vigor, el Código Civil del Distrito Federal.

Respecto al Registro Público, se crearon diversos reglamentos que regían su organización y operación, destacando el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California, expedido el 28 de febrero de 1871. También el Código Civil de 1884, del Distrito Federal y Territorio de la Baja

California, con fecha de 31 de marzo de 1884, que rigió a partir del 1° de junio del mismo año. ¹⁹

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921, expedido el 8 de agosto de ése año por el Gobernador del Distrito Federal Don Celestino .

A su vez, el Código Civil de Veracruz de 1928, que entró en vigor en 1932, incluye todo lo relacionado al Registro Público de la Propiedad, en el Libro Cuarto, Título Segundo, con 6 capítulos y 46 artículos.

En el capítulo I, trata lo referente a las Oficinas del Registro.

En el capítulo II, de los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del Registro.

En el capítulo III, trata del modo de hacer el Registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción.

En el capítulo IV, del registro de las informaciones de dominio.

En el capítulo V, de las inscripciones de posesión.

En el capítulo VI, de la extinción de las inscripciones.

En 1940, Lázaro Cárdenas, Presidente de México, expidió un Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

¹⁹ Derecho Registral. Segunda Edición. Editorial Porrúa. S.A. Pag. 288

Cabe señalar que en el D.F. en el año 1979, con las reformas al Código Civil del 3 de enero del mismo año, acertadamente se estableció el Folio Real en el Distrito Federal, sin embargo no otorga la seguridad jurídica suficiente pues si hubiese algún conflicto jurídico, o si se desea revisar el texto del acto jurídico inscrito en el Registro Público, no lo podemos hacer y esto es una gran desventaja, sin embargo, en el Estado de Veracruz, esto se logra fácilmente por el sistema de incorporación. Volviendo al Distrito Federal, cuando se abrogó el título que se refiere al Registro Público de la Propiedad destacan reformas importantes como el establecimiento del Folio Real en sustitución del Sistema de Libros; con esto se facilitó la inscripción de fincas, sus titulares, gravámenes y las anotaciones preventivas. Se creó el Folio para los bienes muebles y las personas morales.²⁰

Se reguló que los testamentos ológrafos se enviaran al Archivo de notaría, en vez del Registro Público de la Propiedad, y otra modificación fue la creación del "Boletín" del Registro Público, que da información relacionada con el proceso registral.

También se creó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con fecha 6 de mayo de 1980, con grandes avances y aportaciones a la materia registral.

²⁰ Derecho Registral. Segunda Edición. Editorial Porrúa. S.A. Pag. 290

El más reciente, es el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del 6 de agosto de 1988, el cual consta de diversas disposiciones generales, sistema registral y del procedimiento registral.

En el estado de Veracruz, encontramos en el Código Civil en el Libro Cuarto, Título segundo, con seis capítulos, todo lo relacionado al Registro Público de la Propiedad, a su vez, tenemos una Ley del Registro Público de la Propiedad destacando lo siguiente: el Título Primero "Organización y funcionamiento del Registro" con siete capítulos; el Título Segundo, "Procedimiento Registral" con nueve capítulos y el Título Tercero "Inmatriculación de bienes Inmuebles" con un capítulo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO TERCERO

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PUBLICO

3.1 CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

3.1.1 GENERALIDADES

El Registro Público de la Propiedad, es una institución administrativa, que se encarga de prestar un servicio público; consistente en dar publicidad de manera oficial al estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, y también en algunos actos jurídicos referentes a los bienes muebles, sobre limitaciones y gravámenes, a que están sujetos, también sobre

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la existencia y sobre la constitución o creación de personas morales así como también, de asociaciones y sociedades civiles.²¹

La actividad, la eficiencia y las diversas culturas, así como la idiosincrasia de los pueblos; son básicos para la realización de prácticas que den seguridad jurídica, y protección eficaz a la traslación de dominio y a la propiedad inmueble; es por ello la existencia de diversos sistemas registrales.

En México y específicamente el Distrito Federal, El Registro Público de la Propiedad depende en su función y organización de la Coordinación General Jurídica y en las entidades federativas dependen del poder ejecutivo local, a su vez de la Secretaría General de Gobierno, la mayoría de las veces.

3.1.2 DENOMINACION

En su evolución la rama del derecho que nos ocupa ha tenido diferentes denominaciones, dentro de los que destacan: el derecho hipotecario en España, inmobiliario, también se le conoció como derecho publicitario, así como inmobiliario registral y por último, Registro Público de la Propiedad.

²¹ Ley del Registro Público de la Propiedad. Editorial OGS



Haciendo un breve análisis histórico, se conocía como un derecho hipotecario, por la simple razón que protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores recordando la existencia de hipotecas universales; sobre la denominación de derecho inmobiliario, no es correcta ya que no solo se refiere a los bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles, y a la constitución y modificación de personas morales.²²

En relación a derecho publicitario, no es correcta esta denominación, pues se entiende a la publicidad como una rama de la mercadotecnia y se entendería que regulara la publicidad.

A su vez, si se le denomina derecho registral, sería incompleta y confusa su denominación, pues existen diversos registros como el de crédito agrícola, ganadero, de profesiones, de la propiedad federal, federal de contribuyentes, entre otros.

Podemos definir al Registro Público de la Propiedad como el CONJUNTO DE NORMAS DE DERECHO PUBLICO, QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN Y LOS EFECTOS DE LOS DERECHOS INSCRITOS.²³

²² GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Editorial Estanislao Maestre. Pag. 376

²³ El Registro Público en México. Editorial Porrúa. S.A. Pag. 223



Analizada esta definición del jurisconsulto González y Martínez, vemos que la misma engloba tres elementos: el primero conocido como elemento material o sustantivo, que consiste en el estudio de los derechos inscribibles, el segundo conocido como elemento formal o adjetivo que comprenda la regulación del procedimiento de inscripción; y el tercer elemento es el orgánico que regula la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad.

3.1.3 FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

La finalidad primordial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio es la de dar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad sobre diversos aspectos como son: la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y sobre la posesión de los bienes inmuebles; dando con esta una apariencia jurídica de legitimidad y de fé pública en lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. Si no existiera el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmuebles y habría que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, a esto se le conoce como "prueba de diablo".²⁴

²⁴ El Registro Público en México. Editorial Porrúa. S.A. Pag.229



3.2. DIFERENCIAS ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE PROPIEDAD Y EL REGISTRO PUBLICO DEL COMERCIO

El Registro Público esta integrado por seis secciones:

Sección 1° actos traslativos de dominio

Sección 2° todo lo relacionado con gravámenes

Sección 3° arrendamientos y comodatos

Sección 4° sucesiones

Sección 5° sociedades y asociaciones civiles

Sección 6° se registran los actos que no se encuentren en las secciones anteriores.

En el Registro de Comercio, en la oficina de Veracruz, se compone por tres secciones, que se les llama: Libros.

En el Libro 1° se registran las sociedades mercantiles, su constitución, modificación y poderes.

En el Libro 2° hipotecas mercantiles y créditos en general

En el libro 3° embargos mercantiles

Para los dos registros hay un mismo Director y se encuentran ubicados en la misma oficina, tanto en el Distrito Federal como en las Entidades Federativas.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Tanto en su función como en su objetivo existen diferencias importantes como las siguientes:

a) El Registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local y el de Comercio por una ley Federal.

Respecto de esta situación la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 124, mismo que transcribiré textualmente, lo siguiente:

"Las facultades que no estén expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados"; esto explica el caso del Código Civil y la regulación del Registro Público de la Propiedad.

A su vez el artículo 73, fracción X, indica que el Congreso tiene facultad de legislar en toda la República entre otras materias, sobre el comercio, o materia mercantil y también sobre Registro de Comercio.

b) El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales, es decir, se inscriben los títulos que crean, modifican, extinguen, declaran, reconocen, adquieren, transmiten la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, así como la constitución del patrimonio familiar; también sobre los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por un arrendamiento de bienes inmuebles.²⁵

²⁵ Derecho Registral. Segunda Edición. Editorial Porrúa. S.A. Pág. 268



Ahora bien en el Registro Público de comercio se inscribe todo lo relacionado a los comerciantes, ya sean personas morales o físicas y todos los hechos relacionados con ellos.

En el Código de Comercio en su artículo 21 indica que se inscribe la matrícula de comerciantes individuales, la constitución o creación, las reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de todas las sociedades mercantiles, así como los nombramientos de las personas que desempeñan las diversas funciones representativas dentro de las empresas, también los poderes que otorgan los comerciantes ya sea para actos de administración o de dominio, y para suscribir títulos de crédito, los títulos acreditativos de propiedad industrial.

Según el artículo 326 fracción IV, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; se inscriben los créditos de habilitación y avío, o refaccionarios; también las fianzas y contrafianzas, los contratos de comisión mercantil, las declaraciones de quiebra o de suspensión de pagos, y los embargos, sentencias y las providencias judiciales.

3.2.1 DISTINCION DEL REGISTRO PUBLICO DE PROPIEDAD CON OTROS REGISTROS

La característica más importante y la que distingue al Registro Público de la Propiedad de todos los demás registros existentes, es que los actos que se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Inscriben en él surten efectos y son oponibles a terceros y los demás registros son catálogos de personas o bienes, o si faltase su inscripción, sólo traería una sanción administrativa. El Registro Público de la Propiedad tiene como ley aplicable al Código Civil de Veracruz, y el Registro Público de Comercio aplica el Código de Comercio, pues su competencia es federal, según lo señala el artículo 73 fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Entre los diversos Registros existentes en México podemos señalar:

- Registro de Crédito Agrícola y Ganadero;
- Registro Civil;
- Registro de Profesiones;
- Registro Agrario Nacional;
- Registro de la Propiedad Federal;
- Registro de Desarrollo Urbano y Rural;
- Registro Público Nacional de la Propiedad Forestal;
- Registro Público Marítimo Nacional;
- Registro Nacional de Valores;
- Registro Federal de Estadística;
- Registro de Derechos de Autor;
- Registro de Patentes y Marcas;
- Registro de las Cámaras Nacionales de Comercio e Industria
- Registro de Propiedad Industrial;
- Registro Federal de Contribuyentes;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Registro Federal de Electores, entre otros.

3.3 SISTEMAS REGISTRALES

Para fines de estudio se pueden clasificar desde dos aspectos:

- 1.- De los aspectos de la inscripción
- 2.- De la forma de inscripción.

Respecto a los Efectos de Inscripción se pueden resaltar tres sistemas: El sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

a) En el sistema sustantivo se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y se le considera como un elemento de existencia o de esencia para adquirir el pleno dominio de los bienes inmuebles.

b) El sistema constitutivo, el derecho nace con el contrato y el acto jurídico y para que se pueda perfeccionar es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, esta inscripción no es potestativa sino obligatoria.

En el sistema declarativo, la transmisión de la propiedad se realiza por mero efecto del contrato, no es necesario la inscripción en el registro Público de la Propiedad ya que nuestra legislación es consensualista, sin embargo, se

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surte efectos frente a terceros.

Este sistema, lo adoptó la Legislación Mexicana, desde el Código Civil de 1870 hasta el actual.

Respecto a la forma de inscripción existe el Sistema de Folio Personal, aquí se abre un folio por cada persona, y en él se inscriben todos los bienes inmuebles que le pertenecen.

También existe el Sistema de Folio Real, es una carpeta que se destina a inscribir o a inmatricular cada una de las fincas con su superficie, linderos y colindancias. Esta carpeta se integra de tres partes:

- 1) transmisión de derechos reales;
- 2) derechos y gravámenes reales;
- 3) Las anotaciones preventivas.

Existe también el Sistema de Libros, ahí se anotan o inscriben los títulos por los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión.

Este sistema esta integrado por libros divididos en secciones:
En la sección primera se inscribe la propiedad.

En la sección segunda se inscribe todos los gravámenes y embargos

En la sección tercera se inscriben los arrendamientos y comodatos

En la sección cuarta se inscriben sucesiones

En la sección quinta las asociaciones

En la sección sexta se registran los actos que no pudieron inscribirse en las demás secciones.

Si uno desea conocer el estado que guarda una propiedad, hay que pasar de una sección a otra, de un libro a otro.

En el Sistema de Libros, existen los de transcripción, inscripción e incorporación.

Explicando brevemente cada uno encontramos que en el de transcripción, se reproduce literalmente el título en un libro. En el caso de Veracruz, observamos que se lleva un sistema mixto, el cual consiste en la incorporación de las copias literales formando los volúmenes y tomos, y por otra parte se realiza una pequeña anotación al margen de la escritura que forma el volumen y tomo, la misma contiene los datos esenciales del acto jurídico allí registrado, conteniendo número progresivo de nota, el acto jurídico referido, las partes que intervienen y el objeto de mismo, siempre anotando la fecha y en algunas ocasiones como el caso del artículo 2951 del Código Civil vigente en el Estado de Veracruz, el cual establece: "Una vez que se firme una escritura en que se

adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el Notario que la autorice dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trata, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y al de su firma e indicación del número, tomo y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El registrador, con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro de los noventa días siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura, se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación".²⁶

En el libro de inscripción se extracta la parte fundamental del acto jurídico.

En el libro de incorporación se hace lo siguiente: en el libro se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice, donde se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados.

²⁶ Código Civil vigente para el Estado de Veracruz. Tercera Edición. Editorial Cajica.S.A.

Algunos autores le denominan a estos sistemas de libros o de volúmenes como de "siga en flecha".

Son indudables las ventajas del Folio Real que existe en el Distrito Federal, su fácil consulta se traduce en menos tiempo de búsqueda; sin embargo, en Veracruz, a pesar de que hay que buscar de un libro a otro, y se pierde mucho tiempo, es muy importante destacar la seguridad jurídica que se otorga en el Registro Público de la Propiedad, ya que como se señaló anteriormente, es importante en muchas ocasiones conocer algún detalle de una escritura y fácilmente lo revisamos en los Libros del Registro Público, pero esto no se puede hacer en el Distrito Federal, ya que el Folio Real no otorga los detalles de aquella escritura, pues no tiene ninguna copia de la misma, lo que dificulta la seguridad jurídica necesaria para estos actos.

Cabe mencionar, que, de los dos sistemas, tanto del Folio Real, como el de Veracruz, podemos avanzar hacia algo más eficiente, organizado y que extienda la seguridad jurídica necesaria, por lo que nos permitimos aportar la idea de una Sistema Complementario integrado por un Folio Real y sustentado por un apéndice. Con este sistema sui por un lado tendremos rapidez, eficiencia y organización; y por otro lado, gracias al apéndice tendremos las copias de los actos jurídicos, ordenadas, que dan certidumbre y otorgan la seguridad jurídica necesaria.

Consideramos que con el Sistema Complementario estaremos avanzando hacia un Registro Público de la Propiedad, más eficiente, puntual, seguro y sobre todo ordenado, acorde con las necesidades del usuario y de la misma Institución.

CAPITULO CUARTO

PRINCIPIOS REGISTRALES

4.1 GENERALIDADES DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Por su contenido amplio e importante, la materia registral, se basa en algunos principios que explican la función y también el contenido del Registro Público de la Propiedad.

Estos principios no son aislados, ni independientes, sino que se encuentran relacionados entre sí, dando un soporte básico, confiable, tanto para la actividad práctica como para la base teórica, que dan efectividad a la función del Registro.

Por la gran importancia que sostienen, se anotarán algunas definiciones de importantes y connotados estudiosos del Derecho Registral, destacando el Maestro Roca Sastre:

"SON LOS PRINCIPIOS LA ORIENTACIONES CAPITALES, LAS LINEAS DIRECTRICES DEL SISTEMA, LA SERIE SISTEMATICA DE BASES FUNDAMENTALES, Y EL RESULTADO DE LA SINTETIZACION DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO REGISTRAL".²⁷

El destacado jurisconsulto Carral y de Teresa da su opinión de la siguiente manera: **"LOS PRECEPTOS DEL REGISTRO PUBLICO SON UN LABERINTO. SE REFIEREN A UNA MATERIA SUMAMENTE COMPLEJA Y GENERALMENTE ESTAN DISTRIBUIDOS CON DESORDEN Y EN CIERTA PROMISCUIDAD QUE PRODUCE CONFUSIÓN EN EL JURISTA Y SON CAUSA DE ENREDOS Y EMBROLLOS DE LOS QUE SOLO PUEDE SALIRSE SI TENEMOS ALGO QUE NOS ORIENTE, NOS ENCAMINE, NOS CONDUZCA POR EL CAMINO DE LA VERDAD. ESA LUZ QUE NOS ENCAUSA, NOS LA DAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES".²⁸**

²⁷ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Quinta Edición. Editorial Porrúa. Pag. 380

²⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa S.A. Pag. 241

4.2 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad fue creado con la finalidad de dar seguridad jurídica frente a terceros, así como dar publicidad a la propiedad, la posesión de todos los bienes inmuebles y muebles, en algunos casos, dar publicidad o hacer públicos los gravámenes y las diversas limitaciones que los restrinjan. En los bienes inmuebles, aunque la propiedad se transmite por mero efecto de la celebración del contrato, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro público, alcanzándose así la seguridad jurídica frente a terceros.

A través del Registro Público de la Propiedad es posible conocer con certeza quién es el titular de una bien inmueble, así como los gravámenes que reporta el mismo.

El principio de publicidad será examinado desde dos aspectos: el material y el formal. Desde el punto de vista material, se conoce como los derechos que otorga la inscripción, siendo estos: la presunción legal de ser verdadero tenedor del derecho, de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito .

Es de suma importancia conocer el concepto de tercero registral, definiendo al mismo como la persona que inscribe un derecho real, adquiriendo

de buena fé a título oneroso, ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad.

Ya que se encuentra inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular, con derecho anterior, pero que no se encuentra inscrito.

En cuanto a las características de tercero registral se destacan las siguientes:

- Que haya inscrito un Derecho Real;
- Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo conforme a los datos que dispone la publicidad del registro público,
- Que sea de buena fe, significa que haya adquirido sin dolo.
- Haber adquirido su derecho a título oneroso. Si se presentare el caso de conflicto de derecho, entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.

Respecto a la publicidad formal, se define como la posibilidad de obtener las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como realizar personalmente el interesado las consultas en los libros y folios; todo esto con obligación del Registro Público de la Propiedad.

Es importante señalar que el Encargado del Registro Público de la Propiedad tiene fe pública registral, y en la Institución del Registro Público de la Propiedad además de otorgar seguridad jurídica anteriormente citada, y conforme al artículo 2934 del Código Civil vigente para el Estado de Veracruz, señala lo siguiente: "El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que los soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivadas. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas".²⁹

Existen diversos certificados expedidos por el encargado del Registro Público de la Propiedad, siendo los siguientes:

- a) De inscripción;
- b) De no inscripción;
- c) De gravámenes;
- d) De libertad de gravámenes;
- e) De cancelación de gravámenes;
- f) De afectación agraria;
- g) De limitación de dominio y,

²⁹ Código Civil vigente para el Estado de Veracruz. Tercera Edición. Editorial Cajica. S.A.

h) De no poseer bienes.

Es importante señalar que los certificados deben contener el nombre del solicitante, podrá ser sobre bienes muebles e inmuebles, persona moral o de crédito agrícola anotando la ubicación del bien de que se trate, con sus medidas y colindancias. El otorgamiento de los certificados será al haber cubierto el usuario el pago de derechos respectivo; la calificación de los derechos es individual y la señala la Gaceta Oficial del Estado de Veracruz y son recaudados por las Oficinas de Hacienda del Estado. Posteriormente será firmado por el Encargado y Oficial del Registro Público de la Propiedad y llevará cotejo de la persona que lo elaboró, así como el sello de la Oficina del Registro Público de la Propiedad respectiva.

Un gran acierto es la reforma del artículo 2951 del Código Civil vigente en nuestro Estado, pues se crea el Primer Aviso Preventivo; dentro de sus bondades está la exención de derechos; y se obliga al Encargado del Registro Público de la Propiedad de extender de manera inmediata un certificado con los datos que soliciten, indicando la existencia o no de gravámenes, cargas y limitaciones de dominio que reporte el inmueble, se realiza la anotación al margen del antecedente registral correspondiente; el mismo contará con los datos referidos en el aviso preventivo, estableciendo con ello la prelación registral, de la pretendida operación jurídica.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Los asientos o anotaciones que se practiquen y los certificados que se expidan caducarán a los 30 días naturales contados desde la fecha en que produjo efectos de prelación del Notario.

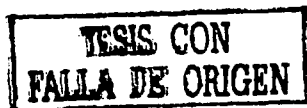
4.3 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

A este principio, también se le conoce con el nombre de principio de exactitud, y tiene gran importancia en la actividad registral ya que otorga certidumbre y seguridad jurídica en la titularidad de los bienes, así como su transmisión.

Existe una definición muy acertada del jurista Carral y de Teresa: "Lo legítimo es lo que esté conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado y beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica".³⁰

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria. La ordinaria es cuando hay coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho. La extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata; es decir, la ley legitima ese acto

³⁰ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Pág. 219



basado en apariencia jurídica, por ejemplo, mandatario, heredero aparente, entre otros.

La legitimación nace o surge con el asiento o con la anotación en el Registro Público de la Propiedad, de tal manera que si no se prueba lo inexacto de lo inscrito sobre lo real, prevalecerá lo que se encuentra asentado.

La inscripción subsistirá mientras no sea cancelada, por lo que ante el tercero el derecho inscrito existe aunque esté extinguido en la realidad jurídica; a su vez la inscripción se extinguirá cuando sea cancelada y con esto, ante el tercero un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica, por lo que si se llegase a adquirir una finca que estuviere gravada con anterioridad, con la hipoteca y por alguna causa indebida se haya cancelado, no podrá revivir en perjuicio del adquirente. Debido a la importancia que esto representa, la legislación civil lo regula en su artículo 2939 del Código Civil vigente en el Estado de Veracruz, donde señala lo siguiente: " La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes"³¹

En el artículo siguiente de la citada legislación indica que en los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro Público de la Propiedad aparecieren con derecho por la convalidación, no se invalidarán

³¹ Código Civil vigente para el Estado de Veracruz. Tercera Edición. Editorial Cajica. S.A.

**VERIS CON
FALLA DE ORIGEN**

en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claras para el mismo registro.

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

4.4 PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Todo lo que se inscribe en el Registro Público de la propiedad es realizado a instancia de parte y nunca de oficio, es decir, al tener un sistema registral declarativo es potestativo solicitar la inscripción o la cancelación de derechos reales, de la posesión, de gravámenes y las limitaciones, así mismo la petición de inscripción será hecha por el titular registral o quien tenga interés legítimo.

En México, el Registro Público de la Propiedad tiene función declarativa, nunca constitutiva o sustantiva.

Nuestros Códigos Civiles aceptan el consensualismo donde los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la Propiedad y solamente cuando se requiera que surtan efectos contra tercero se inscribirán y siempre a petición de parte legitimada.

La Institución registra como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado y a pesar que el documento se haya presentado y con esto se haya iniciado el procedimiento registral, el mismo interesado podrá desistirse de su tramitación y por lo tanto el señor registrador estará obligado a devolverlo.

4.5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Es necesario para poder realizar una modificación en los asientos del Registro Público de la propiedad tener la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

Nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento, tácito o expreso, esto es que cambiar o modificar los asientos tiene como causa un acato jurídico, donde se exprese el deseo de crear, transmitir, modificar o extinguir un derecho real.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Nuestro Código Civil dispone que las inscripciones podrán cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial, es decir, para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes se requiere que estas sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

Suponiendo que una persona se adjudique judicialmente un bien en rebeldía, aquí si existe el consentimiento, ya que éste es manifestado por el juez competente, que firma en lugar del reo en rebeldía.

4.6 PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD

La fecha de presentación va a determinar la preferencia del documento que ha ingresado en el registro, en materia registral el que es primero en registro es primero en derecho, así como es imposible que dos derechos al mismo tiempo puedan ocupar un mismo lugar y preferencia.

Puede coexistir derechos iguales, con preferencia o rango diferentes, como el caso de una finca, podrá estar gravada por dos hipotecas, estando una en primer lugar y la otra en segundo. Concluyendo, en los caso en que se

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

presenten derechos iguales para inscribirse, tendrá derecho a ser preferente aquel que se haya inscrito primero.

Esta situación queda regulada, gracias al aviso preventivo, que es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales; esto se asienta al margen de los libros. En Veracruz está reglamentado en el artículo 2951 del Código Civil vigente; ésta se realizará a petición del C. Notario Público, del Juez o de Oficio en caso de rechazo de una inscripción.

4.7 PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Este principio también es conocido como principio de legalidad, nos indica que todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, será analizado y examinado por el señor registrador o encargado del Registro Público de la Propiedad, este análisis será en sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que sean conforme a lo ordenamientos jurídicos.

El C. Encargado del Registro Público de la Propiedad tiene dentro de sus obligaciones calificar los documentos sujetos a registro, lejos de posesiones y con un plazo señalado, en Veracruz, de 10 días. Su examen será de forma y fondo analizando por supuesto los elementos extrínsecos e intrínsecos. Podrán

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de forma y contenido y constatará el señor registrador, que el documento sea de los que estén sujetos a registro.

Ya culminada la parte calificadora podrá inscribirse el documento, si la calificación arroja la conclusión de alguna falla, subsanable o no, se denegará o suspenderá la inscripción.

4.8 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Para que un asiento o anotación produzca efecto, tendrá que constar en el folio real o en el libro que corresponda, solo esta forma el acto inscrito surte efectos contra terceros.

Si deseamos que la adquisición de un bien inmueble sea oponible frente a terceros tendrá que inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. En Veracruz, la inscripción se realiza anexando copia de los documentos a inscribir; aquí el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.9 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Su finalidad es determinar con perfecta precisión los bienes objeto de inscripción señalando sus titulares, alcance y contenido de los derechos.

Es una obligación señalar y precisar el bien inmueble sujeto a garantizar, el bien sujeto a enajenar o a transmitir; es decir este principio obliga a especificar los sujetos y derechos inscritos.

En los casos de fincas, señalar naturaleza, situación, linderos, superficie, entre otros.

En los caso de hipotecas, señalar la obligación garantizada, la época para exigir su cumplimiento, réditos y fecha si así se determinase.

Dependiendo del acto y obligación, serán los requisitos exigibles en materia de determinación. En Veracruz, se regula en el Código Civil en su artículo 2948, el cual establece: " Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe registrarse; su medida superficial, nombre y número, si constare en el título; la referencia al antecedente inmediato

TESIS CON
FALLA DE OPORTUNIDAD

anterior, cuya inscripción será obligatoria y previa a la del título que trate de registrarse, y la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;

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

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

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

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

VI.- La naturaleza del acto o contrato;

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

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

VIII.- El día y la hora de la presentación del título en el Registro.³²

4.10 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Este principio nos permite llevar un orden, y una secuencia lógica, ejemplificando el que enajena hoy, fue adquirente ayer, y el que adquiere hoy será mañana el que enajene. Aquí hay una excepción, si bien el inmueble no se encuentra inmatriculado se seguirá un procedimiento especial, reglamentado por el Código Civil en su artículo 2957.

4.11 EL TRACTO BREVE

Dentro del principio anterior, se prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentre implícita en una segunda, y se le conoce como trato breve o comprimido.

Todo esto con la finalidad de evitar una inscripción previa de carácter transitorio, que retrasaría el procedimiento registral.

32 Código Civil vigente para el Estado de Veracruz. Tercera Edición. Editorial Cajica. S.A.

CAPITULO QUINTO

INTEGRACIÓN DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN LA CIUDAD DE VERACRUZ

5.1 GENERALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

5.1.1 LEGISLACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN VERACRUZ

La Institución del Registro Público de Propiedad y del Comercio en el Estado de Veracruz, ha tenido diversas legislaciones que han regulado su actividad, por razones de modernidad y ajustes burocráticos, estas han ido transformándose destacándose las siguientes:

Uno de los primeros intentos para regular la institución de Registro Público de la Propiedad fue desde el siglo XIX donde importantes avances se lograron y por sus logros en la regulación del llamado oficio de hipotecas, me permito señalar de los más importantes y trascendentes:

- Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca 1828, fue el primero que entró en vigor en México, sin embargo no reguló ningún precepto sobre el oficio o registro de hipotecas.
- Proyecto de Código Civil de Zacatecas 1829, presentado al segundo Congreso Constitucional del Estado Libre de Zacatecas, por la Comisión encargada de redactarlo; de gran importancia para nuestro estudio pues se le considera el primer gran proyecto de legislación en materia de registro de hipotecas; su modernidad fue tal que tuvo un capítulo especial denominado "Del Registro de Hipotecas", referentes algunos artículos para el caso de hipotecas y donaciones. Sin embargo este proyecto de Código no fue aprobado por la H. Legislatura Estatal y por tanto nunca entró en vigor, sin embargo, su aportación se pragmatizó en el año 1832 cuando se estableció un Registro General de Hipotecas.

En 1867 cuando el Presidente Benito Juárez promulgó la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios de la Ciudad, donde señala la importancia del Oficio de Hipotecas y consistía en la ubicación de la Oficina de Hipotecas de México, indicando que seguirían en las Casas Municipales con los procedimientos que

normalmente realizaban, así mismo señalaba la posibilidad de ajustarse a una futura Ley especial y con arreglo de los Oficios de Hipotecas.

En el Estado de Veracruz, se realizó el 17 de diciembre de 1868, el Proyecto de Código Civil para el Estado de Veracruz Llave, elaborado por el jurisconsulto Fernando de Jesús Corona, y su obra fue denominada posteriormente "Código Corona". Inspirado el mismo por el entonces proyecto de Código elaborado por García Goyena del año 1851. El mismo trataba ampliamente el Registro Público de la Propiedad; según el título XXI denominado del Registro Público, los capítulos trataban:

Capítulo Primero: trata sobre "Disposiciones Generales";

Capítulo Segundo: trata sobre "Títulos sujetos a inscripción";

Capítulo Tercero: "De las personas que deben o pueden pedir la inscripción";

Capítulo Cuarto: "Del modo de hacerse la inscripción";

Capítulo Quinto: "De los efectos de la inscripción";

Capítulo Sexto: "Del modo de extinguirse la inscripción";

Y los subsecuentes de "La anotación preventiva" y "La teneduría del Registro"

En la etapa histórica en que México fue imperio se realizó el proyecto del Código Civil del Imperio Mexicano cuya edición salió el 6 de julio de 1866; se componía de 4 libros siendo el primero referente "De las personas"; el segundo "De los bienes de la Propiedad y sus diversas modificaciones" y el libro cuarto "De las sucesiones"; el libro tercero no llegó a editarse pues el imperio fue derrocado.

En plena restauración de la República el Congreso de la Unión por decreto de 8 de diciembre de 1870 aprobó el Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California y entro en vigor el 1º de marzo de 1871.

En el año de 1917 cuando el Presidente Venustiano Carranza dictó un decreto en el cual estableció diversas reformas que amplió la seguridad jurídica que deberían tener los contratos civiles, tratando sobre la hipoteca indicaba que no produciría efecto legal alguno contra tercero, sino desde la fecha y hora en que fuere registrada debidamente. También señaló obligaciones para los notarios y a los encargados del Registro; a los últimos indicaba que las anotaciones se inscribirán y numerarán de manera continua, no deberán llevar enmiendas ni raspaduras e indicaba otros datos técnicos menores. Enfatizó sobre la responsabilidad en la actuación de los encargados del Registro Público

de la Propiedad señalando debidamente las penas en que podrían incurrir así como los daños y perjuicios a que dieran lugar.

Además señaló la obligación respecto al registro de documentos, indicando que tendrán que contener: los nombres, domicilios y profesión de los contratantes indicando además si son o no mayores de edad y puedan ser hábiles para obligarse; la fecha y naturaleza del acto que se registre, la autoridad o notario que lo autorice, y a su vez los nombres de los testigos si es que lo hubieren además indicar el día y hora en que se presenta el título. También señalo la especie y el valor de los bienes y derechos que se transmitan o modifiquen, expresando con exactitud la ubicación de los primeros y todas las circunstancias relacionadas a los gravámenes, rentas, pensiones, entre otras.

Fue en el año de 1928, en que se realizó un proyecto de Código Civil resaltando la presencia de los jurisconsultos Rafael García Peña, Francisco Ruiz y el ilustre abogado Ignacio García Téllez, quienes encabezaron la redacción del mismo. Este entró en vigor el 1° de octubre de 1932. Destacando la organización moderna del registro público, indicando los efectos jurídicos diversos según la naturaleza del acto o contrato sujeto a registro; indicaba también que la falta de registro de los antes mencionados en donde se adquiría, transmitía, modificaba o en su caso extinguía el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que o produzca efecto jurídico.

También señalaba que la falta de registro hace que no produzca efectos contra terceros, todo esto relacionado con otros actos o contratos. Concluyendo, refiriéndose a asociaciones civiles, la falta de registro impide que éstas adquieran personalidad moral.

En junio de 1940, siendo Presidente de la República el General Lázaro Cárdenas, se dictó un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, siendo el encargado de la Comisión redactora el ilustre abogado Don Manuel Borja Soriano; constaba de 149 artículos ordenados en ocho títulos, los cuales destacan: disposiciones generales, de los libros del registro, de las inscripciones en general, de las inscripciones en las diversas secciones, de la rectificación y extinción de las inscripciones, del archivo y de las certificaciones, de los índices, entre otros.³³

Tiempo después, en diciembre de 1952, se publicó en el Diario Oficial el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, sin embargo, no entró en vigor. Fue en diciembre de 1973 cuando se reguló lo que se conoce hoy en día como aviso preventivo.

De manera trascendente podemos señalar las reformas al código civil de enero de 1979 ya que se abrogó la totalidad del título que se refiere al registro

³³ El Registro Público en México. Editorial Porrúa. S.A. Pag.370

público de la propiedad, siendo las principales modificaciones las siguientes:

- Se estableció el folio real sustituyendo al sistema de libros calificado como anacrónico, dando facilidad a la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía realizando, esto es, que en un solo documento se puede conocer la situación de la finca.

- Se instituyó el depósito de los testamentos ológrafos al archivo de notarias, ya que se consideró que por existir en el mismo se tendría mayor seguridad y control en el depósito de los mismos.

-Se creó el conocido "boletín" del registro público en el cual se otorga toda la información relacionada con el proceso registral.

-Se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa

En mayo de 1980 se dictó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, constaba de diversos títulos destacando "la organización y funcionamiento del registro", "de la dirección", "de la subdirección", "del cuerpo de auxiliares", "de las diversas oficinas", "de la oficina del archivo de notarias", "de los índices", "del procedimiento registral", "del folio de derechos reales", entre otros.

La importancia del presente reglamento es que cambia estructuralmente la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, ya que con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica anacrónica de transcripción de títulos, así como con el uso de los libros los cuales se localizaban en las diversas secciones. La creación del boletín es una obligación para que se consulte, toda vez que es importante conocer el estado en que se encuentra un documento. Se creó también el Folio para las personas morales y el Folio para los bienes muebles.

Reformas al Código civil del 7 de enero de 1988.

Dentro de las disposiciones reformadas se encuentra lo relativo a los requisitos para que todos los documentos privados puedan inscribirse en el registro público de la propiedad. También respecto a los avisos preventivos, cuando se trate del otorgamiento de documentos privados, y por último la regulación de la inmatriculación.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1982. Consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados "disposiciones generales", "del sistema registral", y del "procedimiento registral".

En los diversos Códigos Civiles que han sido vigentes en Veracruz, han reglamentado esta materia con el título "El Registro Público".

En el Código Civil vigente de nuestro Estado, en la Tercera parte, Título Segundo, del Libro Cuarto, denominado "El Registro Público", trata ampliamente lo relacionado a la materia registral.

Fue el Lic. Rafael Hernández Ochoa, Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz, quien emitió la Ley del Registro Público de la Propiedad, con fecha 29 de diciembre de 1979; da importantes y trascendentes conceptos, como de organización y funcionamiento del procedimiento registral y a su vez trata de manera específica los rubros de personal, distribución de las oficinas y la mecánica interna para registrar.

5.2 EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN VERACRUZ

En el Estado de Veracruz, el Registro Público de la Propiedad, se define como "La Institución mediante la cual el Estado da el servicio de dar publicidad a los actos y hechos jurídicos que la requieren para que surta efectos frente a terceros".³⁴

El Registro Público de la Propiedad será encomendado a la Secretaría General de Gobierno del Estado, y la función registral se ejercerá por conducto de un Departamento, cuya organización y atribuciones serán conforme a la Ley

³⁴ Ley del Registro Público de la Propiedad. Editorial OGS

del Registro Público de la Propiedad, la Ley Orgánica de la Administración Pública y también al Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno.

En el artículo 3° de la citada Ley, señala que para cumplir con sus funciones, el Departamento del Registro Público de la Propiedad contará con las siguientes dependencias:

- 1.- Oficina Dictaminadora y Técnica;
- 2.- Oficina de Supervisión;
- 3.- Oficina de Archivo;
- 4.- oficinas Registradoras;
- 5.- Las que sean necesarias y se deriven del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno.

En lo que respecta a la Oficina Dictaminadora y Técnica, tendrá a su cargo:

- El estudio y dictamen que sea de los asuntos que sean competencia del departamento,
- Deberá auxiliar al Jefe del Departamento en las labores que este le encomiende;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Proporcionará asesoría técnica los titulares de las oficinas registradoras y dará orientación a los usuarios del servicio;
- Tendrá la supervisión de las resoluciones que emitan los dictaminadores;
- Suplirá al Jefe del Departamento en sus ausencias temporales y cuando este así lo disponga;
- Corresponderá a los dictaminadores proponer al Jefe del Departamento la adopción de medidas que tiendan a hacer más expedita la aplicación de las disposiciones legales que regulan la materia registrar así como recopilarán los precedentes judiciales y administrativos relacionados con la función registral.

Respecto a la Oficina de Supervisión tendrán a su cargo:

- Supervisar y controlar las actividades de las oficinas registradoras, la oficina estará a cargo de un jefe y demás supervisores;
- También tiene la función de programar visitas con el jefe del Departamento;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Revisar la noticia mensual que envían las oficinas registradoras realizando las observaciones correspondientes.

La Oficina de Archivo tendrá a su cargo:

- La conservación, clasificación y ordenamiento metódico de los volúmenes y demás documentos que en materia registral se emplean, observando lo señalado por el Manual de organización de la Secretaría General de Gobierno, el cual indica que tendrá que verificarse que las formas y las hojas de estadísticas sean archivadas por zonas y de manera cronológica;
- Mantener actualizado el Registro de tarjetas índices de control;
- Tendrán que enviar de manera oportuna los documentos debidamente clasificados que contengan la información necesaria para la elaboración del padrón de inscripciones, según el área correspondiente;
- Proporcionará la información y antecedentes que sean solicitados por los dictaminadores;
- Dotarán a las oficinas registradoras de las formas impresas que les sean requeridas y

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

- Proporcionará información al público y tendrá la vigilancia del buen trato de los volúmenes sujetos a consulta

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Veracruz, estará a cargo del Jefe del Departamento, quien también es Jefe de Inspección y Archivo General de Notarías.

Para ser Jefe del Departamento se requiere ser de nacionalidad mexicana y haber cumplido 30 años de edad; ser licenciado en Derecho con título legalmente registrado en la Dirección General de Profesiones, ser de reconocida solvencia moral y tener al menos cinco años de experiencia en materia registral o notarial; dentro de sus atribuciones ejercerá la función directiva de la institución del Registro Público de la Propiedad en todo el territorio del Estado, tendrán la representación legal de la institución así como asignará y controlará las actividades del Departamento encaminadas a la coordinación de las funciones registrales y promoverá las reformas que estime necesarias; girará instructivos y circulares tendientes a unificar criterios y la práctica registral orientando para evitar controversias; conocerá de los recursos administrativos que se interpongan contra la calificación registral y acordará con la oficina dictaminadora las resoluciones procedentes; delegará la representación del departamento a los abogados de la institución en las controversias en que este

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

fuere parte; programará con la Oficina de Supervisión visitas a las Oficinas Registradoras para atender sus problemas y supervisará su funcionamiento.³⁵

La Oficina Central, se encuentra ubicada en la Ciudad de Xalapa, Veracruz.

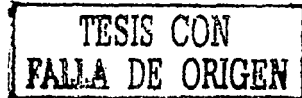
En lo que respecta a las Oficinas Registradoras, éstas se encuentran distribuidas a lo largo y ancho del territorio veracruzano; son 23 y se encuentran en las cabeceras de las zonas registrales.

Cada oficina Registradora estará a cargo de una persona denominada Encargado del Registro Público, estará auxiliado por un Oficial del Registro y el demás personal que por necesidades de la oficina se requiera.

Para ser encargado del Registro Público se requiere: ser Licenciado en Derecho, ser mayor de 25 años de edad, ser de nacionalidad mexicana, tener experiencia en materia registral por más de tres años y ser de reconocida solvencia moral.

Para ser Oficial del Registro Público de la Propiedad se requiere: ser de nacionalidad mexicana, ser mayor de edad, tener experiencia mínima de un año en materia registral y ser de reconocida solvencia moral.

³⁵ Ley del Registro Público de la Propiedad. Editorial OGS



Dentro de las obligaciones del Encargado del Registro Público se encuentra:

-Registrar los actos que deban inscribirse conforme a la Ley y autorizar con su firma las inscripciones y anotaciones que se hagan, así como los certificados que se expidan, es decir, revisará los documentos presentados y hará o denegará su inscripción;

-Realizará la verificación para que estén cubiertos los impuestos y derechos de acuerdo con lo previsto en la Ley;

- Realizará consultas con el Departamento del Registro Público cuando sea necesario;

- Enviará dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes al Departamento del Registro Público, toda la documentación y relación de la misma sobre las operaciones inscritas en el mes inmediato anterior;

- Hará la distribución y rotación de los empleados en la forma que lo estime necesario par un mejor funcionamiento de la oficina;

- Cumplirá con todas las demás obligaciones que le impongan esta Ley y las demás que regulan la materia registral.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Oficial del Registro Público tendrá las siguientes obligaciones:

- **Asumirá la responsabilidad de la Oficina en ausencia del Encargado y en caso de faltas temporales de este, cuando el Jefe del Departamento así lo determine;**
- **Recibirá todos los documentos que sean presentados para su tramitación y orientará a los interesados sobre cualquier información que le soliciten;**
- **Verificará y firmará los certificados y copias certificadas que deba expedir el Encargado del Registro.**
- **Auxiliará al Encargado del Registro en todas las actividades inherentes a la función registral.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ZONAS REGISTRALES EN EL ESTADO DE VERACRUZ

Primera Zona Registral; está ubicada en el Municipio de Pánuco (cabecera), y comprende los municipios de Pueblo Viejo, Tampico Alto y el Higo.

Segunda Zona Registral; comprende el Municipio de Ozuluama.

Tercera Zona Registral; Tantoyuca (cabecera), Chiconamel, Chalma, Platón Sánchez y Tempoal.

Cuarta Zona Registral; Huayacocotla (cabecera), Zacualpan, Iamatlán y Texcatepec.

Quinta Zona Registral; Chicontepec (cabecera), Ixhuatlán de Madero, Benito Juárez, Tlachichilca y Zontecomatlán.

Sexta Zona Registral; Tuxpan (cabecera), Tamiahua y Tempache.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Séptima Zona Registral; Poza Rica de Hidalgo (cabecera), Cazonos de Herrera, Castillo de Tuayo, Coatzintla y Tihuatlán.

Octava Zona Registral; Papantla (cabecera), Coahuilán, Coxquihui, Coyutla, Chumatlán, Espinal, Filomeno Mata, Gutiérrez Zamora, Mecatlán, Tecolutla y Zozocolco de Hidalgo.

Novena Zona Registral; Misantla (cabecera), Colipa, Juchique de Ferrer, Nautla, Tenochtitlán, Vega de Alatorre y Yecuatla.

Décima Zona Registral; Jalacingo (cabecera), Colipa, Atzalán, Las Minas, Perote, Villa Aldama, Altotonga, Martínez de la Torre y Tlapacoyan.

Décima Primera Zona Registral; Xalapa (cabecera), Acajete, Acatlán, Actopan, Alto Lucero, Banderilla, Coacoatzintla, Chiconquiaco, Emiliano Zapata, Jilotepec, Landero y Coss, Miahuatlán, Naolinco, Rafael Lucio, Tatatila, Tepatlán, Tlacolulan, Tlalnahuayocan, Tonayán y la Vigas de Ramírez.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Décima Segunda Zona Registral; Coatepec (cabecera), Apazapán, Ayahualulco, Cosautlán de Carvajal, Ixhuacán de los Reyes, Jalcomulco, Teocelo y Xico.

Décima Tercera Zona Registral; Hualusco (cabecera), Alpatláhuac, Calchahuaco, Comapa, Coscomatepec, Sochiapa, Tenampa, Tlacotepec de Mejía, Tlaltetela, Totula y Zentle.

Décima Cuarta Zona Registral; Córdoba (cabecera), Amatlán de los Reyes, Atoyac, Adalberto Tejeda, Carrillo Puerto, Coetzala, Cuichapa, Cuicláhuac, Chocamán, Fortín, Ixhuatlán del Café, Naranja, Ombalca, Paso del Macho, Tepatlaxco, Tezonapa, Tomatlán y Yanga.

Décima Quinta Zona Registral; Orizaba (cabecera), Acultzingo, Aquila, Atzacan, Camerino, Ciudad Mendoza, Hulloapan de Cuauhtémoc, Ixhuatlancillo, Ixtaczoquillán, Maltrata, Mariano Escobedo, Nogales, La Perla, Rafael Delgado, Río Blanco, San Andrés Teneja, Soledad, Atzompa y Tlilapan.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Décima Sexta Zona Registral; Zongolica (cabecera), Atlahuilco, Astacinga, Magdalena, Mixtla de Altamirano, Los Reyes, Tehuipango, Tequila, Texhuacán, Tlaquilpa y Xoxocotla.

Décima Séptima Zona Registral; Veracruz (cabecera), Alvarado, La Antigua, Boca del Río, Cotaxtla, Ignacio de la Llave, Jamapa, Manlio Fabio Altamirano, Medellín, Paso de Ovejas, Puente Nacional, Soledad de Doblado, Tierra Blanca, Tlalixcoyan y Ursulo Galván.

Décima Octava Zona Registral; Cosamaloapan (cabecera), Acula, Chacaltianguis, Isla, Ixmattlahuacan, José Azueta, Olatilán, Playa Vicente, Tlacojalpan y Tuxtilla.

Décima Novena Zona Registral; San Andrés Tuxtla (cabecera), Catemaco, Hueyapan de Ocampo, Juan Rodríguez Clara y Santiago Tuxtla.

Vigésima Zona Registral; Acayucan (cabecera), Oluta, Mecayapan, San Juan Evangelista, Sayula de Alemán, Soconusco y Texistepec.

Vigésima Primera Zona Registral; Coatzacoalcos (cabecera), Cosoleacaque, Chinameca, Hidalgotitlán, Ixhuatlán del Sureste, Jaltipan de Morelos, Jesús Carranza, Las Choapas, Minatitlán, Moloacán, Oteapan, Pajapan y Zaragoza.

Vigésima Segunda Zona Registral, Naranjos (cabecera), Cerro Azul, Citlaltépetl, Chinampa de Gorostiza, Chontla, Ixcatepec, Tamalín, Tancoco, Tantima y Tepetzintla.

Vigésima Tercera Zona Registral; Tlacotalpan (cabecera), Amatitlán, Ángel R. Cabada, Lerdo de Tejada y Saltabarranca.

5.2.1 ÁREAS QUE INTEGRAN LA OFICINA DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN LA CIUDAD DE VERACRUZ.

En las Oficinas del Registro Público de la propiedad se llevan tres registros, siendo estos el de la propiedad, el del Comercio y el del Crédito Agrícola. El Registro Público de la Propiedad se regula conforme a la legislación Civil local, el Registro Público de Comercio se regula con el Código de comercio, y la Legislación Mercantil cuya aplicación es federal, y respecto al registro de Crédito Agrícola se regula conforme a la Legislación Agraria Federal.

Como podemos apreciar, la oficina de Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Veracruz, se encuentra en la Zona Registral XVII, correspondiéndole 15 importantes Municipios; dando como resultado, un gran volumen de actos jurídicos sujetos a Registro, además de tener una gran cantidad de solicitudes de expedición de certificados, consulta de libros, copias certificadas de los documentos registrados, entre otras actividades.

Al tratarse de una oficina con gran carga de trabajo, debe tomarse en cuenta la eficiencia y la puntualidad en el mismo, que se traduce en un servicio satisfactorio para el usuario.

Ya entrando en materia registral, debemos saber que esta Oficina de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tiene como responsable al C. Encargado del Registro Público de la Propiedad, quien será auxiliado por un Oficial del registro Público y por el personal que se requiera para las necesidades propias de la Oficina.

Cabe señalar que los requisitos y funciones propias del Encargado del Registro Público y del oficial se encuentran reglamentados en el artículo 22, 23, 24, 25 y 26 de la Ley del Registro Público de la Propiedad vigente para el Estado de Veracruz. Como podrá observarse es necesario reformar los requisitos para ser oficial del Registro Público de la Propiedad ya que por su importancia debe de ser conocedor del Derecho, exigiéndole por lo menos ser estudiante del sexto semestre en delante de la facultad de Derecho, pues no sólo la experiencia resolverá dudas y problemas, por lo tanto, debe añadirse esta propuesta de reforma.

La Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Veracruz, se encuentra ubicada en la Avenida 20 de Noviembre esquina Alacio Pérez, en un local amplio, funcional, cómodo para el usuario y confortable para el personal.

Por las necesidades propias de la Oficina, en cuanto al volumen de trabajo se refiere, es necesario tener áreas de trabajo con funciones propias y

específicas. Estas áreas se integran por el personal necesario, para que la carga de trabajo sea realizada de manera ordenada, confiable y eficiente.

El personal que labora en esta oficina es personal de base, mismos que por antigüedad llegan a tener categorías dentro de los trabajadores del Gobierno del Estado. Estos pertenecen al sindicato del poder ejecutivo del Estado de Veracruz, el cual tiene en su haber muchos logros en las prestaciones para sus miembros así como existe una sana y adecuada relación con la jefatura de las Oficinas registradoras; sin embargo, ha habido algunos casos en que algún personal de base ha realizado de manera incorrecta su labor y la gravedad de la misma ha propiciado conflictos mayores, y es el momento en que hay una fricción directa y desgastante, pues el Encargo del Registro Público no puede separar del cargo al empleado sindicalizado y esto propicia un malestar en la armonía que debe de existir en un ambiente laboral; es entonces necesario mayor capacitación al personal de base y una concientización de los programas a desarrollar en beneficio de la imagen y eficiencia de la Oficina.

Por las necesidades propias de la oficina es imprescindible contar con el apoyo de personal de carácter meritorio, quienes realizan y coadyuvan en el trabajo diario, ya que de esta manera se contribuye en el cumplimiento, eficiencia y la puntualidad deseada; este personal generalmente cumple labores importantes como son: recepción de documentos, apoyo en el archivo, separación de copias, formación de libros, entre otras.

Se cuenta también con la colaboración de estudiantes de la licenciatura en derecho de las universidades locales quienes en algunos casos cumplen con la realización del servicio social; y otros empiezan a desarrollar sus conocimientos jurídicos en la practica diaria dentro del ámbito registral.

5.2.2 ACTIVIDADES DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

Para poder comprender el funcionamiento de la oficina Registral es necesario conocer las diversas áreas con que cuenta la oficina, así como la labor que desempeña cada una. Para empezar conoceremos el modo de hacer el registro; respecto a al solicitud de inscripción se entiende que el registro deberá practicarse mediante solicitud escrita del interesado, de su representante o del Notario que autorice el acto.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley de la materia, indica que la solicitud de inscripción se acompañara con:

- El documento que se vaya a inscribir y contera con dos copias literales, mismas que deberán estar escritas a maquina en el papel tamaño "Ministro", con márgenes de 7 cms. A la izquierda y 1.5 cms. A la derecha;

-No llevará abreviaturas, salvo que las contenga el documento que se insertó; nunca tendrá raspaduras ni enmiendas; si se llegase a testar palabras, se hará con una línea, de modo que sea legible lo testado. Y se hará la salvación al final con claridad superior.

- No deberán dejarse espacios en blanco entre cada uno de los párrafos, y si quedaren, serán inutilizados con rayas diagonales que se crucen.

- Se anexarán las copias fieles del plano o croquis, que contengan los datos relativos a las medidas, colindancias y superficie.

- En el caso de contratos privados, se acompañara, además, un duplicado de dichos documentos firmado por las partes.

Es importante resaltar que al ingresar los documentos a la Oficina Registradora, se van asentando de manera cronológica y numérica, esto en el Libro de Presentación, indispensable para continuar con el procedimiento registral, claro esta, mencionando el nombre de la persona que presente la solicitud.

El artículo 40 de la citada Ley indica que en un término no mayor de 10 días, se hará la calificación Registral y la Verificación Fiscal, por esta razón el servicio tendrá que ser oportuno y puntual, de lo contrario, estaría fuera de la ley.

Posteriormente continúa la etapa de verificación, calificación y registro; la misma es realizada por personal experto en la materia, desde el mismo Encargado y el personal más calificado. En la etapa de verificación se revisa ampliamente el documento presentado verificando los antecedentes registrales, los pagos de derechos correspondientes; posteriormente se realiza la calificación registral donde se indica si procede o no el documento para su registro, si procede se realiza el registro definitivo, el cual se lleva a cabo realizando las anotaciones correspondientes como notas marginales, lleva número progresivo y sección correspondiente y la fecha en la que quedo registrado, posteriormente se realiza el llenado de los sellos y es firmado por el Encargado del Registro Público y por el Oficial.

En el caso del que no proceda y conforme al artículo 46 de la Ley del Registro Publico de la Propiedad para el Estado de Veracruz, indica claramente que cuando se niegue la inscripción de los documentos estos quedarán a disposición de los interesados expresando los fundamentos legales por los que se le negó o suspendió la inscripción o anotación, lo cual se hará constar en la solicitud presentada, pero si se requiere una exposición más amplia, la

resolución deberá de hacerse constar en documento por separado en ambos casos, se entregara copia al solicitante por vía de notificación.

Contra la resolución de la oficina Registradora que deniegue una inscripción procederá el recurso administrativo de inconformidad el cual se realiza ante el Departamento del Registro Público de la Propiedad.

El término para la interposición del recurso es de 15 días contados a partir de la fecha en que se hubiere notificado la resolución al interesado, este recurso se interpondrá por medio de escrito presentado directamente o en su caso enviado por correo certificado al Departamento o por conducto de la oficina registradora a la que se presentara copia de la inconformidad.

El momento de tener conocimiento la Oficina Registradora con respecto a la interposición del curso tendrá la obligación de anotar el mismo margen de la inscripción antecedente que corresponda, esto es, con la finalidad de conservar a salvo la prelación de la inscripción que se pretende realizar, después de haber realizado la anotación, tendrá que enviarse informe al departamento con copia de la resolución que denegó la inscripción y los documentos que estime convenientes; en el caso de que la interposición se hiciera de manera directa ante el departamento, este ordenara a la Oficina Registradora para que rinda el citado informe.

Con los términos de la inconformidad y del informe rendido por la oficina Registradora, el departamento resolverá lo procedente en un término de 5 días y notificará personalmente al interesado en el domicilio que este hubiere señalado. Cabe señalar que el recurso de inconformidad será también procedente contra cualquier otra resolución de la oficina Registradora que cause agravio a los interesados.

Es importante señalar que en los artículos 2946 y 2947 del Código Civil vigente para el Estado de Veracruz, indica la obligación del Registrado respecto a que deberá realizar la inscripción si encuentra que el documento presentado es de los que deben inscribirse; que llene las formas extrínsecas exigidas por la ley y que no exista en contra de tal acto oposición fundada de persona que tenga interés legítimo en el mismo, ni resolución negativa de la Dirección Técnica del Registro a la que previamente se le hubiere consultado.

El registrador tiene obligación de realizar una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordenase que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se haya presentado el título. Si el juez aprobase la calificación hecha por el Registrador, en este caso se cancelará la inscripción preventiva. Por otra parte si transcurriesen tres años sin que se comuniqué el registrador la calificación que del título presentado haya hecho el juez, a petición de parte interesada deberá cancelarse la inscripción preventiva.

La seguridad jurídica que se otorga en el Registro Público de la propiedad respecto a los documentos ahí presentados, y registrados es lo importante de todo este trabajo de investigación, pues es necesario otorgar la misma para que de esta manera se pueda seguir realizando operaciones relacionadas con los bienes muebles e inmuebles y exista certeza en la celebración de los actos jurídicos relacionados con los mismos.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La importancia de la existencia de una Institución como el Registro Público de la Propiedad se justifica por la necesidad de dar a conocer los actos jurídicos relacionados con los bienes muebles e inmuebles, así como también proporcionar seguridad jurídica a los adquirentes de derechos reales sobre inmuebles.

SEGUNDA.- La Institución conocida como Registro Público de la Propiedad, tiene sus orígenes más remotos en la Biblia; así como también en Egipto donde existieron los que hoy se conoce como Registradores. En lo que respecta a nuestro país fue de gran importancia el Oficio de Hipotecas, que impuso obligaciones a los escribanos, así como también distribución geográfica de los mismos dentro del territorio de la Nueva España.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

TERCERA.- Debemos destacar la importancia del antecedente en Egipto, pues ya existía un Archivo de actos traslativos de dominio conocido como Archivo de adquisiciones, dando muestra de un profundo y adelantado conocimiento, pues es similar a los Archivos actuales. Algunas disposiciones importantes del oficio de hipotecas que podemos señalar con las siguientes:

- Se tendrán por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de la Nueva España.

- Indicaba también obligaciones de los escribanos anotadores, así como las penas que debiera merecer si cometía alguna infracción.

CUARTA.- El Registro Público de la Propiedad es una Institución administrativa que tiene como finalidad fundamental de prestar un servicio público que consiste en dar publicidad oficial del estado jurídico de la Propiedad y posesión de los bienes inmuebles, algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, así como las limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y también la existencia y constitución de personas morales como lo son las asociaciones y sociedades civiles.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

QUINTA.- El Registro Público de la Propiedad tiene su fundamento legal en los artículos 73 fracción X, y 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente. Cabe señalar que el Encargado del Registro Público de la Propiedad tiene a su cargo también el Registro Público de Comercio y el Registro de Crédito Agrícola, respecto al Registro Público de la Propiedad se basa en la Legislación Civil local, y los dos últimos Registros mencionados se basan en la Legislación Federal.

SEXTA.- El Departamento del Registro Público de la Propiedad, es el Organismo que dirige la función registral en toda la Entidad y esta integrada por el Jefe del Departamento, por la Oficina Dictaminadora y Técnica, por la Oficina de Supervisión, por la Oficina de Archivo, y por las Oficinas Registradoras, quienes son las que realmente realizan de manera directa la actividad registral y son 23 distribuidas en las distintas zonas registrales.

SEPTIMA.- Los 3 sistemas registrales existentes son: el Sustantivo utilizado en Australia, el Constitutivo, practicado en Alemania y Suiza, y el último es el Declarativo utilizado en Francia y México. Es importante señalar que en nuestro país el sistema registral utilizado no es puro, pues en la práctica las características de alguno se entrelazan con la de otro, dando como resultado una adecuada combinación.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

OCTAVA. - Las características principales de los tres sistemas registrales son las siguientes:

En el sistema Sustantivo, se adquiere la propiedad por medio de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y se le considera como un elemento de existencia o esencial para adquirir el pleno dominio de los bienes inmuebles.

En el sistema Constitutivo, el derecho nace con el contrato y el acto jurídico, y para que se perfeccione es necesaria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; su inscripción no es potestativa sino obligatoria.

En el sistema Declarativo, la transmisión de la propiedad se realiza por mero efecto del contrato, no es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; se inscribirá si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

NOVENA. - En cuanto a la forma de inscripción, existen diversos sistemas: como el del Folio Personal, el Sistema de Folio Real y el de Libros.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

DECIMA.- En el Sistema de Folio Personal se abre un folio por cada persona, y ahí le inscriben todos los bienes inmuebles que le pertenecen; El Sistema de Folio Real, es una carpeta que se destina a inscribir cada una de las fincas, señalando superficie, linderos y colindancias. Este último se integra por tres partes:

Primera.- Se registra la Transmisión de derechos reales;

Segunda.- Los derechos y gravámenes reales; y

Tercera.- Las anotaciones preventivas.

Se dice que con el Folio Real, se da una información rápida y completa del estado jurídico de un bien inmueble. Sin embargo, tiene la desventaja que si se extravía el folio no hay documento en el Registro Público de la Propiedad, y el interesado tendrá que acudir ante el Fedatario que lo elaboró.

DECIMA PRIMERA.- Existe el Sistema de Libros, dentro de éste existen los de transcripción, inscripción e Incorporación; en el de transcripción se reproduce literalmente el título; en el de inscripción se extracta la parte fundamental del acto jurídico; y en el de Incorporación se hace una pequeña anotación en el libro y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En el Estado de Veracruz, se utiliza el Sistema de Libros, que se dice que es una mezcla del de incorporación, con el de inscripción, y consiste en inscribir diversos documentos, entre ellos los títulos por los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre bienes inmuebles o la posesión.

DECIMO SEGUNDA.- Con fundamento en el artículo 36 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, este se encuentra integrado por seis secciones siendo estas las siguientes:

- Primera Sección: Actos de adquisición, transmisión o modificación de la Propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Segunda Sección: Hipotecas y demás gravámenes reales, aún sobre bienes muebles;
- Tercera Sección: Arrendamientos y comodatos;
- Cuarta Sección: Testamentos, autos declaratorios de herederos, nombramientos de albacea, cesión de derechos hereditarios y concursos;
- Quinta Sección: Asociaciones Civiles y Sociedades Civiles;
- Sexta Sección: Se registran todas las demás operaciones y resoluciones no previstas en las secciones anteriores que deban inscribirse según la ley.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

DECIMA TERCERA.- La importancia del Registro Público de la Propiedad consiste en otorgar seguridad jurídica a todos los actos que según las leyes respectivas deban registrarse en esta institución, logrando con esto la certidumbre necesaria en lo relacionado con los bienes inmuebles, muebles y las personas morales.

Es conveniente crear un sistema de Folio Real relacionado con el de incorporación, pues sería el servicio otorgado más eficiente, más seguro y más exacto dando certeza en la actividad registral.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

BIBLIOGRAFÍA

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral

CERVANTES Y AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero, S.A.

Código Civil vigente para el Estado de Veracruz. Editorial Cajica S.A.

CORONA Y ARPIDE, Fernando de Jesús. Código Civil del Estado de Veracruz Llave. Editora de Gobierno.

CHICO ORTIZ, José María, FERNÁNDEZ CABALLERO, Eugenio. Manual del Registro de la Propiedad. Madrid, 1966.

DE LAS CASAS, Fray Bartolomé. Tratados. Fondo de Cultura Económica.

Derecho Notarial. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A.

Derecho Registral. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A.

El Registro Público en México. Editorial Porrúa, S.A.

ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Cárdenas Editor y Distribuidor.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia. Madrid, 1948.

FRAGA, Gabino. Derecho Administrativo. 31ª Edición. Editorial Porrúa. S.A.

GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Editorial Estanislao Maestre. Madrid, 1924.

Ley del Notariado para el Estado de Veracruz. Editorial OGS.

Ley del Registro Público de la Propiedad. Editorial OGS.

MARTINEZ VERA, Rogelio. Fundamentos de Derecho Público. Editorial Mc Graw Hill.

MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho. 36ª Edición. Editorial Porrúa S.A.

PASSAGERI, Rolandino. La Aurora. Editado por el Ilustre Colegio de Madrid. 1950.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes para la historia del Notariado en México.

RECASENS SICHES, Luis. Sociología. Décima Primera Edición. Editorial Porrúa S.A.

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Joaquín. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. S.A.

SÁNCHEZ MEDA, Ramón. De los Contrato Civiles. 12ª Edición. Editorial Porrúa, S.A.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Usted y la Ley. Selecciones del Recader's Digest. Impresora y Editora Mexicana. S.A. de C.V.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN