

40721  
2331



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES.**

**CAMPUS ARAGÓN**

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INEXACTITUD  
REGISTRAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE  
LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

**MARIA TERESA BARBARA HURTADO MAYORIDO**

**ASESOR:**

**Lic.**

**PABLO ORTIZ GONZALEZ**

**SAN JUAN DE ARAGÓN ESTADO DE MÉXICO.**

**2000**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**AGRADECIMIENTOS**  
**Y**  
**DEDICATORIAS**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**MI MAS GRANDE AGRADECIMIENTO Y RECONOCIMIENTO A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, HOY Y SIEMPRE, NUESTRA MAXIMA CASA DE ESTUDIOS, POR HABERME PERMITIDO INGRESAR Y DARME, LA OPORTUNIDAD DE SER PARTICIPE, DE SU GRANDEZA. Y A QUIEN NO DUDO EN RECONOCER CON GRAN ORGULLO COMO MI ALMA MATTER, GRACIAS, UNAM.**

**A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON, EN LA QUE SE HIZO POSIBLE LA CULMINACION DE MIS ESTUDIOS PROFESIONALES Y A LA QUE LE DEBO MI FORMACION, GRACIAS, ENEP, ARAGON.**

**A MIS SINODALES:  
 LIC. JORGE HORACIO CHAVEZ MARTINEZ  
 DR. JOSE LUIS BENITEZ LUGO  
 LIC. GUSTAVO CARRANCO PLATA  
 LIC. SILVIA CORONA MARQUEZ**

**PORQUE NUNCA PODRE OLVIDAR QUE FUERON USTEDES QUIENES ME DIERON LA OPORTUNIDAD DE NACER A LA VIDA PROFESIONAL, MI GRATITUD POR TENER EL HONOR DE SER EXAMINADO POR USTEDES EN MI TRABAJO DE INVESTIGACION GRACIAS SEÑORES LICENCIADOS.**

**TESIS CON FALLA DE ORIGEN**

**A MI ASESOR:  
LICENCIADO PABLO ORTIZ GONZALEZ**

**POR SU GRAN APORTACION Y APOYO ,  
POR HABERME DISTINGUIDO CON SU  
AMISTAD.**

**Y A QUIEN SIEMPRE RECONOCERÉ  
COMO MI MAESTRO POR SU VALIOSA  
AYUDA PARA LA TERMINACION DE ESTE  
NUESTRO TRABAJO DE INVESTIGACION,  
GRACIAS.**

**A LA LIC. LUISA HERNANDEZ CABRERA**

**POR SU VALIOSA AYUDA Y  
COLABORACION EN LA REALIZACION  
DEL PRESENTE TRABAJO, GRACIAS.**

**AL LIC. EDUARDO TEPATL CERVANTEZ**

**POR HABERME DISTINGUIDO CON SU  
VALIOSA AMISTAD Y POR SU APOYO EN  
LA ELABORACION DEL PRESENTE  
TRABAJO DE INVESTIGACION, GRACIAS.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A LA SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION  
SOCIAL**

**LO UNICO QUE PUEDO DECIR ES  
GRACIAS POR EL IMPULSO DADO PARA  
RETOMAR EL CAMINO HACIA LA  
ELABORACION DEL PRESENTE TRABAJO  
DE INVESTIGACION.**

**GRACIAS POR EL APOYO  
PROPORCIONADO PARA RETOMAR EL  
CAMINO HACIA LA SUPERACION  
ACADEMICA.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A DIOS Y JUDITAS TADEO**

**GRACIAS SEÑOR, GRACIAS JUDITAS: POR LA OPORTUNIDAD QUE ME HAN DADO DE VER REALIZADA LA CULMINACION DE UNA DE MIS METAS Y ANHELOS, PORQUE SIEMPRE QUE LOS ME NECESITADO, LOS HE ENCONTRE A MI LADO, COMO MIS AMIGOS INSEPARABLE QUE SUPIERON RECORRER CONMIGO LOS CAMINOS DE TRISTEZA Y DE ALEGRIA, FACILES Y DIFICILES DE PREOCUPACION Y DE TRANQUILIDAD; GRACIAS PORQUE ME ENSEÑARON A TENER FE EN MI MISMA Y A ENTENDER QUE MIOS SON EL TRIUNFO Y LA VICTORIA Y PORQUE ME HAN APOYADO Y EXHORTADO A TRAVES DE LAS PERSONAS QUE ADMIRO Y AMO; POR HABERLE DADO LUZ A MI VIDA, POR HABER LLENADO MI CORAZON DE USTEDES Y POR TODO LO GRANDE Y MARAVILLOSO QUE SIGNIFICAN PARA MI. GRACIAS PADRE ETERNO, GRACIAS JUDITAS.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A MIS PADRES**

**SR. ANACLETO HURTADO GUZMAN  
SRA. CARMEN MAYORIDO ESTRADA**

**GRACIAS PAPA POR HABERME  
BRINDADO LA MARAVILOSA  
OPORTUNIDAD DE HABERTE TENIDO Y  
POR SU INCONDICIONAL APOYO.**

**GRACIAS MAMA POR HABER SIDO LA  
MUJER QUE SIEMPRE FUISTE, PORQUE  
CON TU FORTALEZA LOGRASTE QUE YO  
QUISIERA SER COMO TU Y SEGUIR  
ADELANTE ANTE LAS ADVERSIDADES.**

**GRACIAS DIOS: POR HABER TENIDO LA  
SUERTE DE QUE USTEDES FUERAN MIS  
PADRES Y PORQUE HOY QUE CULMINO  
UNA DE NUESTRAS MAS GRANDES  
METAS, ESPERO QUE SE SIENTAN  
ORGULLOSOS DE MI, AQUÍ Y EN EL  
LUGAR QUE LES HAYA DESTINADO  
NUESTRO CREADOR**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



**A MI ESPOSO Y MIS HIJAS  
SILVESTRE, BARBARA KITSIA, AMERICA  
AMELLALY Y ALISON VALERY SIL**

**GRACIAS SILVESTRE POR HABER  
LLEGADO A MI VIDA; POR EL APOYO  
QUE SIEMPRE ME HAS DADO, POR LA  
PACIENCIA QUE HAS TENIDO CUANDO  
FLAQUEO, POR TU COMPAÑÍA, POR  
HABERME IMPULZADO A DAR ESTE  
GRAN PASO, POR TU AMOR Y RESPETO  
A MI PERSONA.**

**A MIS HIJAS: PORQUE CADA UNA DE  
USTEDES REPRESENTA EL APOYO QUE  
SIEMPRE HE NECESITADO PARA SEGUIR  
ADELANTE.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A MI HERMANA Y MIS SOBRINOS  
GUADALUPE, RICARDO, MARTHA Y  
LULU**

**PORQUE SIEMPRE HAN ESTADO  
CONMIGO APOYANDOME EN CADA  
PASO QUE DOY.**

**PORQUE AUN Y CUANDO HE TENIDO  
MOMENTOS DE TROPIEZOS SIEMPRE  
HE CONTADO CON USTEDES, PORQUE  
SIN SU APOYO NO HUBIERA SIDO LO  
SUFICIENTEMENTE FUERTE COMO  
PARA SEGUIR ADELANTE, GRACIAS.**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**ANALISIS JURIDICO DE LA INEXACTITUD REGISTRAL.  
EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL  
DISTRITO FEDERAL.**

**INDICE**

<b>INTRODUCCION</b>	<b>PAG.</b> <b>I</b>
<b>CAPITULO UNO.- ANTECEDENTES HISTORICOS</b>	<b>1</b>
<b>ROMA</b>	<b>2</b>
<b>ALEMANIA</b>	<b>6</b>
<b>ESPAÑA</b>	<b>8</b>
<b>MEXICO</b>	<b>11</b>
<b>CAPITULO DOS.- LOS ACTOS PROCEDIMENTALES DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL</b>	<b>20</b>
<b>INSCRIPCIONES O ASIENTOS</b>	<b>22</b>
<b>ANOTACIONES</b>	<b>38</b>
<b>CANCELACIONES</b>	<b>45</b>
<b>ACTOS Y DOCUMENTOS INSCRIBIBLES</b>	<b>53</b>
<b>EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL</b>	<b>55</b>
<b>CAPITULO TRES.- LOS ERRORES Y LOS RECURSOS EN MATERIA REGISTRAL</b>	<b>71</b>
<b>ERROR MATERIAL</b>	<b>71</b>
<b>ERROR DE CONCEPTO</b>	<b>74</b>
<b>LA RECTIFICACION</b>	<b>76</b>
<b>LOS RECURSOS</b>	<b>84</b>
<b>CLASIFICACION</b>	<b>95</b>
<b>INTERNO O ADMINISTRATIVO</b>	<b>95</b>
<b>RECURSOS: EXTERNO O JUDICIAL</b>	<b>99</b>
<b>CAPITULO CUATRO.- ANALISIS JURIDICO DE LA INEXACTITUD REGISTRAL</b>	<b>102</b>
<b>LA EXACTITUD REGISTRAL</b>	<b>103</b>
<b>LA INEXACTITUD REGISTRAL</b>	<b>104</b>
<b>LA CALIFICACION REGISTRAL</b>	<b>106</b>
<b>PRINCIPIOS REGISTRABLES DE LA INEXACTITUD REGISTRAL</b>	<b>109</b>
<b>CONSECUENCIAS DE LA INEXACTITUD REGISTRAL</b>	<b>127</b>
<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>131</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>V</b>

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## INTRODUCCIÓN.

El movimiento de la propiedad a través de la historia, no solo llega a provocar problemas en cuanto a su tenencia y posesión sino, que llega a extremos en su tráfico de inseguridad, desposesión y sometimiento del hombre por el hombre.

El tráfico inmobiliario representa el movimiento mismo de la riqueza y se hace necesario fortalecer la seguridad jurídica, su agilización y el conocimiento mismo de su origen, su transmisión, gravamen, extinción de los derechos y en general del tráfico inmobiliario.

Ya que conforme a derecho, los actos jurídicos nacen cuando se reúnen los elementos de existencia previstos legalmente y valen entre las partes, con toda su fuerza normativa, una vez que se revisten de las formalidades previas en cada caso.

Pero no solamente los intereses de las partes son los que entran en juego en la existencia de determinados actos, multiplicidad de personas pueden verse afectadas o involucradas con el mismo, por lo que es conveniente que éste pueda oponerse con toda su eficacia a esos terceros, y es aquí, donde el Registro

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Público de la Propiedad entra como institución que cumple la función de declarar públicamente.**

**El conocer la forma de operar del Registro Público de la Propiedad, es introducirse de lleno a su estructura, función operativa e importancia, es conocer la publicidad material y formal del Registro Público.**

**De este análisis podemos manifestar, que actualmente nuestro País se encuentra en una etapa de Modernización en las Instituciones de la Administración Pública Federal, no debiendo ser la excepción el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, ya que su sistema jurídico requiere para su modernización integral, de adecuaciones y reformas, en virtud de que se están dando una serie de cambios estructurales tendientes a la modernidad requerida para enfrentar los retos actuales, lo que se traduce en un marco de legalidad y confianza institucional, ya que compete a esta Institución prestar el servicio registral que es de orden público, al cumplir con la función de otorgar seguridad y certeza jurídica a través de la inscripción y publicidad de los actos, que conforme a la ley, deban cumplir con este requisito; garantizando la protección del interés social, al permitir y facilitar al público en general, la información sobre la situación jurídica que guarda la propiedad y de los demás actos registrados en la institución; por lo que dentro de la modernización de la Administración Pública Federal y del Distrito Federal, se requiere precisar y clarificar el Reglamento del Registro Público de la**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Propiedad con la finalidad de actualizar la estructura jurídica y administrativa, requiriendo para ello de un marco normativo que regule y delimite las funciones de los responsables de la autorización de los actos cuyo registro es necesario, ante la constante inexactitud registral que se da entre los derechos inscribibles y la realidad jurídica extrarregistral.

Problemática que se desprende cuando se presenta un documento a inscribir y no coinciden los asientos inscritos del folio, con el contenido del documento, ya sea por error material o de concepto, resultando gravemente lesionados los intereses de los particulares, y aun cuando el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece que se podrán llevar a cabo las rectificaciones de oficio, en la práctica esto no se hace, ya que agotado el trámite, éste se vuelve inactivo, sin que efectivamente se verifique si existió o no error en la inscripción.

Y debido al desconocimiento que se tiene sobre los trámites en el Registro, los interesados se concretan a recoger su documento pensando que con el sello del registro (con el que se entrega el documento), fue bien hecha su inscripción, sin verificar o corroborar ésta, y hasta que tienen que llevar a cabo algún trámite o movimiento, cuando se percatan de que existen errores en sus asientos registrales, lo que lleva a la pérdida de tiempo en la realización del trámite que va a realizar y hacer gastos extras que no estaban contemplados.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por lo que la finalidad que se persigue al analizar la inexactitud registral que frecuentemente se presenta, es proponer una solución, para que exista realmente legitimidad y seguridad jurídica en los derechos inscribibles, para que los actos jurídicos, las cosas y los sujetos tengan el valor que razonablemente les corresponde y sean aceptados.

Que las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y certificaciones tengan un régimen jurídico de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica y que posteriormente a la inscripción de dichas operaciones, no puedan ser atacadas y para que el interesado pueda fiarse de lo que aparece como verdad registral; y creo que la solución a este problema sería que se haga entrega al interesado de una copia del asiento de inscripción que se llevó a cabo, para que éste corrobore que la misma es correcta.

Razón por lo cual mi propuesta es: Que le sea adicionado al Artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, un segundo párrafo que establezca:

**"EN CADA INSCRIPCIÓN REALIZADA, SE HARÁ ENTREGA DE UNA COPIA DEL ASIENTO REGISTRAL, ANEXADA AL TESTIMONIO AL MOMENTO DE PONER A DISPOSICIÓN EL DOCUMENTO AL INTERESADO".**

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Con esta adición al artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el interesado puede constatar al momento de haber realizado su trámite, de cómo quedó hecha su inscripción y en caso de que existan dudas al respecto en su inscripción, en ese mismo momento pueda hacer las rectificaciones o aclaraciones pertinentes.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



# PAGINACION

# DISCONTINUA

En el presente artículo se analiza la paginación discontinua en un contexto de economía de mercado. Se muestra que, en un mercado competitivo, la paginación discontinua puede ser una estrategia óptima para un editor de un periódico. Se muestra que, en un mercado competitivo, la paginación discontinua puede ser una estrategia óptima para un editor de un periódico. Se muestra que, en un mercado competitivo, la paginación discontinua puede ser una estrategia óptima para un editor de un periódico.

# **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INEXACTITUD REGISTRAL, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL**

## **CAPITULO UNO**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

En este capítulo analizó y trato de brindar una visión clara y completa del Derecho Registral y del origen del Registro Público de la Propiedad, así como de sus antecedentes históricos, legislativos y las disposiciones reguladoras de los distintos Registros Inmobiliarios, que suelen considerarse como precedentes directos, de lo que actualmente conocemos:

Históricamente al registro se le concibe y se le crea con funciones de archivo, pero paralela a esta función está implícita la posibilidad de su consulta para constatar o comprobar lo ahí registrado; A partir de que el hombre cultiva la tierra y un día cosecha su producto, y se establece en un lugar y ese lugar resulta el más propicio de acuerdo con el clima, el agua y las condiciones generales para la agricultura, se inicia la ocupación del suelo. Esta ocupación y posesión provoca problemas en cuanto a su tenencia y posesión, surge la necesidad de crear una institución que sirva como medio para regular dicha posesión.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## 1.1. ROMA

En el derecho romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

- Se distinguen dos periodos principales: Clásico y Justiniano, aunque también existe un periodo posterior al Justiniano, el derecho romano moderno, consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los posglosadores hasta 1804.

### 1.1.1. Derecho clásico:

"*Mancipatio*.- Se conoce antes de la Ley de las XII Tabas; por la *mancipatio* se adquiría el dominio *quiritario*, sus formalidades eran las siguientes: En presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes y de otra sexta persona (*libripens*), que sostenía una balanza; el que va a adquirir la propiedad (*mancipio accipiens*), golpeaba uno de los platos la balanza con un trozo de bronce (*raudusculum*), y al propio tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que la cosa se hace suya con arreglo con derecho de los *quiritas*. La cosa, si es mueble debía estar presente; si era inmueble se utilizaba algo que simbolizase una teja, un terrón, este requisito desapareció un año después."<sup>1</sup>

<sup>1</sup> VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, octava edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985. Pág. 157.

**"La In jure cessio.-** También se usaba sólo para las "*res mancipi*", tratése de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia, en el que el demandado confesaba la demanda. El "*In jure cedens*", (transferente), o sea el demandado, concurría con el "*vincicans*", (adquirente), ó sea el *vincicante*, demandante, ante el magistrado. Con los ritos processales de la "*legis actio sacramenti In Rem*", el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al *vincicante*, la "*mancipatio*" y la "*In jure cessio*", van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la "*traditio*".<sup>2</sup>

La *traditio*.- Se usaba en todo tipo de bienes, esta no era una figura formalista ya que al realizarse no empleaba ritos como en las figuras anteriores. Se trataba de una entrega de la cosa con desampoderamiento, por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

Las partes que intervienen son dos: El *accipiens*, el que recibe la cosa para ser el propietario y el *tradens*, él que transfiere la posesión. Tratándose de cosa *nullius*, el que se posesionaba de ella se hace propietario y esto es la ocupación. Pero cuando tiene alguno la propiedad, es necesario para adquirirla, que a la toma de posesión se junte el abandono por parte del propietario, porque si el propietario

<sup>2</sup> PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*, tercera. Edición. Editorial Porrúa, México, 1990, Pág. 5.

entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla hay traslación de propiedad en provecho del adquirente, siendo esto la tradición.

### 1.1.2. Derecho Justiniano:

En este periodo, siguiendo las características del derecho clásico se conserva la *traditio* como modo de adquirir la propiedad.

"Justiniano lo explicaba: Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra Constitución ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación por dote o por cualquiera otra causa sin duda alguna transfiere la propiedad. Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la *traditio* se conocía como "tradición breve mano y larga mano."<sup>3</sup>

<sup>3</sup> PETIT, Eugene, Tratado Elemental del Derecho Romano, Editorial Cárdenas, México, 1985, Pág. 194.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"Ortalan al respecto expresa: Los comentadores han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se halla en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se ha señalado con dedo al campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo, recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otros tantas especies diversas de tradición."<sup>4</sup>

### 1.1.3. Derecho Romano Moderno:

En el último período de la evolución del Derecho Romano, *la constitutio posesorie* se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión

<sup>4</sup> ORTALAN, M., *Instituciones de Justiniano*, Madrid, 1884, citado por PETIT, Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Editorial Cárdenas, México, 1985, Pág. 194.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

jurídica (no física), y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

"Planiol se refería a ella de la siguiente manera: Hay pues sin desplazamiento material de la cosa un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores "*constitutum posesorie*", tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia".<sup>5</sup>

## 1.2. ALEMANIA.

El Derecho germánico tiene un periodo primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la *mancipio* y a la *in jure cessio*. A la primera corresponde el formulismo ante el *Thinx* y a la segunda, la *Auffassung*.

"Solemnidad ante el *Thinx*.- Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles, y los reglamentaron de distinta manera, lo

<sup>5</sup> PLANIOL, Marcel. *Tratado Elemental de Derecho Civil*, octava Edición, Editorial Cajica, México, 1964. Pág. 194.

que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se lleva a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (*thinx o mallus*); la ceremonia era precedida por el *Thinx mann*, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble ante la asamblea o el consejo y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (*vestidura*).<sup>6</sup>

**"Auflassung.**- Simultáneamente al anterior, existen otras solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la *in jure cessio*. Es la entrega (*Auflassung*), de la cosa ante el juez se trata de un juicio ficticio, mas bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, auténtica la investidura, aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (*regisnatio, de vest*), y el juez proclama la investidura (*auflassung, veste*). Ambas fórmulas (*Thinx y Auflassung*), fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: Primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales, esto fue un principio de registración."<sup>7</sup>

<sup>6</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1976, Pág. 221.

<sup>7</sup> CARRAL Y DE TERESA, LUIS, *Ob. Cit.*, Pág. 222.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



### 1.3. ESPAÑA.

Consideramos la evolución registral española dividida en cuatro periodos:

a) Primer Periodo. Publicidad Primitiva. - Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles, pero no tenemos datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

La dominación Romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad científica del Derecho Romano de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el Derecho Romano en forma absoluta, sino que coexistieron ambos derechos.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del Derecho Romano, que se imponía por su perfección técnica; pero sí reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmueble. La invasión Árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Se desarrollan en España varias formas de publicidad, entre ellas la más notable es la llamada *retracción*, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

b) Segundo Período. la Influencia Romana.- Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son sustituidas por la *traditio*.

Esta recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de cargos, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas, ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.

Por real pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1766, se crearon los oficios de hipotecas, de ahí parte la efectividad de la publicidad.

c) Tercer Período o Iniciación del Régimen de Publicidad.- Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se concluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Servían de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

anotar al pie con mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionatos, pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas.

En este periodo se pone fin a la clandestinidad existente ya que los oficios de hipoteca servían de apoyo para el escribano al hacer mención del registro hecho.

d) Cuarto Periodo de Consolidación del Régimen de Publicidad Registral-

Después de tres proyectos de Código Civil, (1836, 1843 y 1861), se aprobó la ley hipotecaria española, ordenamiento especial e independiente del Código Civil. Estaba formado por 15 títulos y 416 artículos.

"Su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho Registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces había regido), "están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

agregando que la ley era indispensable "para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados."<sup>8</sup>

#### 1.4. MEXICO.

a) Época Prehispánica.- Los antecedentes en nuestro país del Registro Público, datan del viejo Derecho Español, sin embargo antes de la conquista la adquisición de la propiedad se hacía por la ocupación y posteriormente por la compraventa.

"En la organización Maya "apareció la propiedad particular cuando sobrevinieron las clases sociales, alrededor del año 300 d. c. existían perfectamente delineadas las clases de propiedad comunal, pública y particular. La propiedad privada llegó a ser susceptible de adquirirla y enajenarla por todas las clases sociales, con excepción de los esclavos."<sup>9</sup>

"En el pueblo Azteca la propiedad era adquirida por la conquista o el trabajo, el propietario de un bien podía perseguir su propiedad hasta el tercer adquirente, sin necesidad de indemnizar a este los inmuebles pertenecían a la comunidad del

<sup>8</sup> ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE, Mencucumill, Luis, *Derecho Hipotecario*, séptima. Edición, T. I Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979. Pág. 522.

<sup>9</sup> PEREZ GALAZ, Juan de D. *Derecho y Organización Social de los Mayas*, segunda edición, Editorial Diana, México, 1987. Pág. 218.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Calpulli**, con excepción de los inmuebles pertenecientes a la nobleza y a los soldados de rango superior, en virtud que los inmuebles se habían individualizado, teniendo estos la propiedad y pudiendo ser susceptibles los inmuebles de heredarse a los hijos o de venderse. Los gobernadores de las Ciudades tenían un tecttil, jefe civil encargado del catastro y de los tributos.<sup>10</sup>

b) Época de la Colonia. - En el oficio de hipotecas, suscrito en España el 31 de enero de 1768, fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al Derecho Español del Mexicano posteriormente. Por bando de 16 de julio de 1789, se publicó una Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas, complementando las "Instrucciones de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España.

c) México Independiente. - Continuaron aplicándose en México, la legislación positiva Española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisionales, cédulas reales, etc., sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al Derecho Español del Mexicano.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>10</sup> Enciclopedia de México, Tomo I. México, Impresa y Editada, Mexicana, 1978. Pág. 531.

A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el Federalismo y el Centralismo, constituido el país en República centralista y siendo Presidente Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas. Este ordenamiento, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como "oficio vendible y enajenable".

d) México Contemporáneo.- "Codificación, a diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil. En el siglo XIX, existieron diferentes proyectos e intentos de codificación algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, mismos que culminaron con la elaboración del Código de 1870."<sup>11</sup>

e) Trayectoria del Registro Público en México:

- El primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas es el Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, que regulan esta institución en el capítulo denominado "Del Registro de Hipotecas", este proyecto de Código no fue aprobado por la legislatura estatal y por lo tanto jamás entro en vigor.

<sup>11</sup> PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Ob. Cit., Pág. 36 y 37.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- No obstante que el proyecto antes mencionado no fue aprobado, en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas. Mas tarde, el 24 de noviembre de 1843, constituido México en República centralista, se dictó un decreto por medio del cual se extinguió el referido registro.

- Ley orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, esta ley fue promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867.

- Código Civil de Veracruz, el 17 de diciembre de 1868 se aprobó el proyecto de este Código, en su título XXI denominado "Del Registro Público".

- Código Civil del Estado de México, entra en vigor el 21 de junio de 1870, en su título XX denominado "Del Registro Público".

- Código Civil del Distrito Federal de 1870, por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de regularlo por una ley independiente al Código Civil.

- Reglamento del título XXII, del Código Civil del Distrito y de la California. Expedido por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública el 28 de febrero de 1871, o sea con anterioridad a la entrada en vigor del Código, el cual consta de 86 artículos repartidos en 5 títulos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- Código Civil de 1884, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de marzo de 1884 comenzó a regir el 1 de junio del mismo año. En su título vigésimo tercero denominado "Del Registro Público de la Propiedad".
  
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921, se expidió el 6 de agosto de 1921, el cual constó de 164 artículos ordenados en 14 capítulos.
  
- Código Civil de 1928, fue aprobado el 1 de octubre de 1932, la organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el libro cuarto, tercera parte.
  
- Reglamento de 1940, aprobado el 21 de junio de 1940, se dictó un nuevo Reglamento, contó de 149 artículos ordenados en 8 títulos.
  
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, 15 de diciembre de 1952, no entró en vigor.
  
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979, tuvo una efímera existencia pues fue publicado y entro en vigor el 17 de enero de 1979, y derogado por el del 6 de mayo de 1980.
  
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de mayo de 1980, este reglamento, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad, cambia estructuralmente la organización del Registro, con el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



establecimiento del Folio Real, se terminó con la práctica de transcripción de títulos, así como con el uso de los libros que se encontraban en diferentes secciones. El depósito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo de Notarías el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad también se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa, se establecieron las normas de los recursos administrativos, se creó el boletín del Registro Público de la Propiedad, con la obligación de consultarlo para saber el estado en que se encuentra un documento. Se creó el folio para las personas morales y los bienes muebles.

- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de agosto de 1988, consta de 118, artículos divididos en tres títulos denominados "De las disposiciones generales", "Del sistema Registral", y "Del Procedimiento Registral".

Para esos fines, es conveniente advertir que el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad y en capítulo expreso señala los aspectos fundamentales, característicos de su actividad; no obstante, como el quehacer Registral abarca inundo complejo de operaciones y actos, objeto de inscripción, tiene su fuente directa e inmediata en las diversas instituciones reguladas por el propio Código Civil, en los títulos y capítulos respectivos, en el Código de comercio y en la Ley de Títulos y Operaciones de crédito y en muchos otros cuerpos legales de acuerdo con el tipo de operación de que se trate, razón por la cual puede afirmarse que la parte sustantiva del Derecho Registral está en el mencionado Código Civil, en cuanto a su regulación, mismo que delega en el Reglamento del Registro Público de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

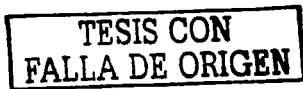
la Propiedad, no solo su organización, sino también el procedimiento para el cumplimiento de sus objetivos y fines.

De lo antes expuesto, ha lugar a considerar que las normas del Reglamento son de carácter adjetivo; sin embargo, las disposiciones legales contenidas en las múltiples leyes que rigen los actos objeto de registro ostentan un carácter sustantivo mismo que dentro del ámbito registral sufre una mutación que las hace operar con naturaleza adjetiva al ser aplicadas en el orden interno registral para la sustanciación del procedimiento, de acuerdo con el caso concreto.

Por lo que como lo señala el Lic. Guillermo Colín Sánchez, que: "La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos."<sup>12</sup>

El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo), tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica.

<sup>12</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. El Procedimiento Registral de la Propiedad, tercera. Edición. Editorial Porrúa, México, 1985. Pág. 15.



La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

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

Por lo que podemos concluir que el Registro Público de la Propiedad, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico, sin embargo en la Roma antigua, aunque no existió publicidad Registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la *municipatio* y la *in jure*

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**cessio**, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público.

Históricamente al Registro se le concibe y se le crea con funciones de archivo, pero paralela a esta función esta implícita la posibilidad de su consulta para constatar o de comprobar lo ahí registrado; surge pues la función de publicidad.

El tráfico inmobiliario representa el movimiento mismo de la riqueza y se le hace necesario facilitar la seguridad jurídica, su agilización y el conocimiento mismo de su origen, su transmisión, gravámen, extinción de los derechos y en general del tráfico inmobiliario.

Por lo que podemos decir que el Derecho Germánico fue el que primeramente instituyó de manera sistemática la publicidad Registral; y al Derecho Español le correspondió la organización del Registro Público de la Propiedad.

Y en México encontramos el primer soporte jurídico del Registro Público de la Propiedad, con la promulgación del Código Civil de 1870.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## **CAPITULO DOS.**

### **LOS ACTOS PROCEDIMENTALES DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL.**

En este capítulo vemos de manera genérica los Actos del Procedimiento Registral; esto es la inscripción, las anotaciones, sus diferencias y las cancelaciones. Desglosando con el mayor de los pormenores dichas funciones yendo de uno a otro de sus extremos examinando definiciones de cada uno de los temas objeto de estudio como proceso y como resultado, pero principalmente enfocándonos en el estudio de la Naturaleza Jurídica de la función registral, resaltando los fines de esta.

El análisis de los libros del Registro Público de la Propiedad y las secciones en que se divide así como el sistema de folios que actualmente se lleva a cabo así como la introducción de medios electrónicos como es la computadora que ha servido para agilizar los tramites que se llevan a cabo.

- Según la forma en que el Registro se hace, existen entre otros:

1. El sistema de trascripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros de registro;
2. El sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea, de propietarios o de titulares de derechos reales;
3. El Sistema de Folio Real, en que los libros se llevan por fincas a cada uno de los cuales se le abre un folio, en el que se inscriben todos los

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

4. Actualmente con la modernización del Registro Público, entraron los programas de cómputo, mediante los cuales se agilizaron los trámites registrales.

Según la eficacia concedida a la inscripción, se pueden contemplar distintos efectos que el Registro produce: El efecto de hecho y el efecto probatorio.

1. Efecto de hecho.- Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados hechos;
2. Efectos probatorios.- El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento.

Los Actos del Procedimiento Registral desde el punto de vista formal se clasifican en: Inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones.

La Ley y algunos autores suelen utilizar el término "asientos" ingenere, considerando las inscripciones, anotaciones y cancelaciones como especies, es decir, asientos es todo lo que causa razón en los libros o folios del registro, sin distinción de naturaleza.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## 2.1. INSCRIPCIONES O ASIENTOS.

El registro es un medio privilegiado de pruebas de lo consignado en el asiento, por lo que podemos decir que existen: inscripciones sustantivas, constitutivas y declarativas.

Clases de asientos.- Existen dos clases de asientos, la inscripción y la anotación.

La inscripción es como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

El concepto de inscripción en sentido Registral, tiene dos acepciones: El *lato sensu*, y que se refiere a cualquier asiento y el *stricto sensu*, que son los asientos de inscripción.

Y el Lic. Guillermo Colin Sánchez, nos define la "inscripción, como el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo."<sup>13</sup>

"Las inscripciones.- La inscripción es el acto del procedimiento registral por medio del cual el Registro plasma en los Libros de Inscripciones el acto jurídico. La inscripción se realiza en la parte central o contra margen de las hojas de los libros de inscripción."<sup>14</sup>

Los efectos de la inscripción, para que un asiento o anotación produzca sus efectos deben constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

El Sistema Registral en México, es declarativo como se especifica en el artículo 3008, del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos"

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica, por mero efecto del contrato, sin necesidad de *Trasfido* o de su inscripción.

<sup>13</sup> COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Ob. Cit., Pág. 101.

<sup>14</sup> GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, "Curso de Capacitación Registral", Toluca de Lerdo, 1982, Pág. 48.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

En el primer caso, la inscripción se lleva acabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos;

De acuerdo con las modificaciones al Código Civil del Distrito Federal hechas el 3 de enero de 1979, se sustituyó el sistema de libros por el de folios.

El establecimiento de Folio Real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público.

El artículo 3059 del Código Civil, dispone: "El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe los folios de la siguiente manera: "La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador".

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del Registro, en ella se establecen los datos de la finca de que se trate, los titulares y el derecho. Estas se realizan en la primera parte del folio descrito en el artículo 23 del reglamento de la manera siguiente: "La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

I.- El rubro "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD";

II.- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

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

IV.- Antecedente registral;

V.- Tratándose de bienes inmuebles;

a) Descripción del mismo;

b) Ubicación;

c) Denominación, si la tiene;

d) Superficie, y

e) Rumbos, medidas y colindancias.

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

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

En la segunda parte del folio se asienta las hipotecas, los gravámenes y limitaciones de dominio a que estén sujetas las fincas.

-La tercera parte del folio se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizados por el registrador, cuando se trate del registro de bienes muebles e inscripción de personas morales, esta previsto que se abrirán folios con las mismas características que el real.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Si los asientos del Registro se clasifican en inscripciones y anotaciones, es porque producen efectos diversos, además de tener una mecánica también diferente.<sup>15</sup>

Las inscripciones pueden referirse, como ya se anoto, a bienes inmuebles, a muebles y a personas morales.

Respecto de inmuebles.- La regla general es que los efectos de estas inscripciones, solo tienen efectos declarativos. Tratándose de hipotecas y prendas, mientras no estén inscritas en el Registro Público de la Propiedad, no pueden producir efectos contra terceros, y siendo una característica de todos los derechos reales al ser oponibles a cualquier persona, para que se genere el derecho real, tanto de la hipoteca, como de la prenda, cuando la cosa quede en poder del deudor o de un tercero, debe inscribirse en el Registro; por lo que esta inscripción producirá efectos constitutivos y no solamente declarativos.

ARTICULO.- 3011 del Código Civil para el Distrito Federal, dice:- "Los derechos reales y en general cualquier gravámen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan en la forma que determine el reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso comprendan. La hipoteca

<sup>15</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, segunda. Edición, Editorial Porrúa, México, 1985, Pág.318.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicaciones, y los casos similares previstos en otras leyes”.

“Función de la inscripción en las enajenaciones inmobiliarias.- La enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato.”<sup>16</sup>

El artículo 2014 del Código Civil para el Distrito Federal, situado en el artículo de las obligaciones de dar, dice en este sentido: “En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por el mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.”

La presente disposición se refiere tanto a bienes muebles como inmuebles. Todos los bienes inmuebles que consisten en el suelo o las construcciones adheridas a él son susceptibles de inscribirse en el Registro público, con el único requisito que se encuentren ubicados dentro de los límites territoriales de la demarcación de la oficina. En el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; y existiendo ya el registro de un inmueble, se puede registrar cualquier instrumento por el que se declare, reconozca, adquiera, transmita,

<sup>16</sup> PÉREZ LASALA, José Luis. *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Desalma, Buenos Aires, Argentina. 1965. Pág. 335.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

modifique, limite, grave o extinga la propiedad o la posesión del bien o cualquier derecho real sobre el mismo.

**Respecto de muebles.-** Las inscripciones que se practiquen en relación con los bienes muebles, solo producen los efectos precisados en los artículos 2310 fracción II y 2312, en relación con la cláusula resolutoria expresa contenida en los contratos de compraventa en abonos y la cláusula de reserva de dominio, en los contratos de compraventa de este tipo, el artículo 2310 fracción II, nos dice: "II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público."

**"ARTICULO. 2312.-** Puede pactarse validamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado

Quando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción".

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**-Respecto de personas morales.- La inscripción de las personas morales se hacen para que puedan producir efectos contra terceros, en los términos de los artículos 2673 y 2694.-<sup>17</sup>**

**"ARTICULO 2673.- Las asociaciones se registrarán por sus estatutos, los que deberán ser inscritos en el Registro Público para que produzcan efectos contra terceros".**

**"ARTICULO. 2694.- El contrato de sociedad debe inscribirse en el registro de Sociedades Civiles para que produzca efectos contra tercero."**

Por último, también son objetos de registro en los folios de las personas morales, los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y las fundaciones y asociaciones de beneficencia y los que contengan la protocolización de los estatutos de las asociaciones y de las sociedades civiles extranjeras y de sus reformas, siempre que hayan satisfecho los requisitos que exige la ley, para que puedan ejercer sus actividades en el Distrito Federal.

**"ARTICULO. 3071.- En los folios de las personas morales se inscribirán:**

---

<sup>17</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Ob. Cit. Pág. 320.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de su reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 de la Ley de Inversiones Extranjeras;

y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada."

"ARTICULO. 3072.- Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

I.- El nombre de los otorgantes;

II.- La razón social o denominación;

III.- El objeto, duración y domicilio;

IV.- El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio debe contribuir;

V.- La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas en su caso;

VI.- El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;

VII.- El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y

VIII.- La fecha y firma del registrador."

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



### Clasificación de las Inscripciones Registrales.

"Ante todo hay que distinguir tres acepciones de la palabra "registro". Por registro se entiende la nota o asiento o inscripción que se apunta en el Folio respectivo; el mismo folio donde se hace la anotación o asiento; o bien, el centro o la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos folios. Tomando el vocablo en el primer sentido, pueden hacerse en los folios del Registro estas clases de inscripciones:"<sup>18</sup>

1.- Una clase de inscripción en el folio diario de entradas y trámites, es un asiento cifrado, con numeración progresiva cada día, dotado de eficacia probatoria para la prelación registral y que indica los elementos esenciales de los documentos inscribibles a medida que se van presentando al Registro.

"ARTICULO. 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y el número ordinal que les corresponda al presentarlos para su registro, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."

---

<sup>18</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos Civiles, séptima. Edición, Editorial Porrúa, México, 1984, Págs. 500 a 503.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

2.- Estas cinco clases de inscripciones en las tres especies de folios de derechos reales a saber:

a) Notas de presentación que se inscriben en el margen izquierdo de aquella de las tres partes de dichos folios en la que posteriormente debe hacerse la inscripción principal de un documento que acaba de presentarse de acuerdo con un aviso "prepreventivo" o preventivo que acaba de recibirse.

"ARTICULO. 3060.- Los asientos y notas de presentación expresaran:

I.- La fecha y número de entrada;

II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;

III.- La naturaleza del acto o negocio de que se trate;

IV.- Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y

V.- Los nombres y apellidos de los interesados."

"ARTICULO. 3061.- Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecten el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá extinguirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico, y

VII.- La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.”

Estas notas de presentación, asentadas al margen izquierdo del folio, preparan o anuncian una inscripción principal que va a practicarse posteriormente en la parte central del mismo folio y que no se puede anotar todavía, bien sea por la imposibilidad física de practicar de inmediato todas las inscripciones completas del gran número de documentos inscribibles que diariamente entran al Registro, o bien porque aun no se presenta al Registro el documento inscribible que se encuentra en proceso de formación o de expedición.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El objeto de estas notas de presentación es prevenir a los terceros, mas bien que al personal del Registro, que esta a punto o en trámite de hacerse una posterior inscripción principal.

3.-Inscripciones principales que pueden ser inscripciones de dominio y se asientan en la primera parte del folio, o inscripciones de hipotecas, gravámenes y demás limitaciones de dominio, incluyendo las relativas al uso del suelo conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que se anotan en la segunda parte central del mismo folio, siempre que se refieran una u otra inscripción a bienes muebles o inmuebles, ya que por lo que toca a morales que tengan su domicilio en el Distrito Federal solamente se ocupa la parte central del folio para anotar la constitución, reformas y disoluciones de las asociaciones y sociedades civiles, así como también de las fundaciones y asociaciones de asistencia privada.

Igualmente son inscripciones principales las que se anotan en los folios auxiliares, tales como las sentencias de interdicción o de quiebra o de concurso de acreedores, y de las capitulaciones matrimoniales de sociedad conyugal.

4.- Anotaciones preventivas que se inscriben en la tercera parte central de estos folios y que se refieren a fianzas legales o judiciales, expropiaciones, ocupaciones temporales y declaraciones administrativas de limitación de dominio de inmuebles, iniciación de un procedimiento agrario de afectación de tierras, demandas, embargos y providencias judiciales tanto en juicios del orden común

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

como ante Tribunales Federales, incluyendo suspensiones provisionales o definitivas, al igual que suspensiones o denegaciones de inscripción por defectos subsanables o insubsanables, respectivamente, o porque estén aun en vigor un aviso notarial contradictorio.

5.- Cancelaciones previstas en el artículo 3063, del Código Civil que dice: "Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresaran:

I.- La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;

II.- La causa por la que se hace la cancelación;

III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo conocimiento se verifique la cancelación;

IV.- La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y

V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista."

ARTICULO. 84 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Distrito Federal;

"Las anotaciones preventivas se cancelaran:

I.- Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

II.- De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva."

Que son asientos que se practican o por resolución judicial o por voluntad de las parte, se anotan en aquellas de las tres partes centrales de estos folios donde haya sido inscrito el dominio o se haya inscrito la hipoteca, gravamen o limitación de dominio, o se haya inscrito la anotación preventiva a que respectivamente se refieran y tiene por objeto hacer constar directo y expresamente que se extinguió y dejó de surtir sus efectos otras inscripciones anterior.

6.- "Asientos de rectificación que son registros que se anotan, cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, bien sea por un error material o por un error de concepto. Por lo que podemos decir que la inscripción ha sido definida como la toma de razón de algún registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes."<sup>19</sup>

<sup>19</sup> DE PINA, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*. Vol. II. Quinta. Edición. Editorial Porrúa. México. 1973. Pág. 225.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.2. ANOTACIONES.

Las anotaciones.- "La anotación en el acto de Procedimiento Registral, por medio del cual el registrador patentiza situaciones que no afectan esencialmente la inscripción referida, afectando de alguna forma su contenido."<sup>20</sup>

Bajo esta óptica, Guillermo Colín Sánchez nos dice que: "Las anotaciones son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma."<sup>21</sup>

Podemos decir que la anotación, es el acto procedimental a través de cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, una forma preventiva o provisional, una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.

Las anotaciones y las inscripciones se pueden analizar, desde el punto de vista formal y también de acuerdo con su naturaleza:

-Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de los libros de registro, la anotación tiene un carácter marginal, en oposición a las

<sup>20</sup> Curso de Capacitación Registral, Op. Cit. Pág. 49.

<sup>21</sup> COLIN SANCHEZ, Op. Cit. Pág. 102.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

inscripciones destinadas a ocupar la parte central o contramargen de las hojas respectivas; circunstancia ésta que, condiciona la práctica de la anotación a la existencia de la inscripción.

En nuestro sistema en donde se utiliza el Folio Real y el Folio mercantil, la anotación se lleva a cabo en la parte o sección destinada para ese fin, sin por ello, deje de estar referida a una inscripción preexistente.

-Atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitoria que contrasta comúnmente llamada inscripción, en sentido estricto, que es definitiva.

La anotación tiene normalmente por objeto: Patentizar dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor, frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

Dado los caracteres de la situación Registral en México, para que la anotación se realice, es necesaria la instancia de parte, o bien, el mandato de un Organó Jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



En el primer caso, la anotación se solicita con la presentación del título o documento, y en el segundo, con el documento que contenga la resolución correspondiente.

Las anotaciones marginales se clasifican en simples notas de relación de asientos y las anotaciones preventivas sobre actos o derechos.

El artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone:

"En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I.- Notas de presentación;
- II.- Anotaciones preventivas;
- III.- Inscripciones, y
- IV.- Cancelaciones"

Las anotaciones preventivas pueden realizarse a petición del notario, del juez, o de oficio en caso de rechazo de una inscripción. Al respecto el Código Civil establece que:

"ARTICULO. 3043. - Se anotarán previamente en el Registro público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

II.- El mandamiento o el embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tengan por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes".

Los efectos retroactivos de las anotaciones preventivas se establecen en el artículo 3017 del Código Civil, que señala: "La inscripción definitiva de derecho que haya sido anotada previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo".

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**"Anotación Preventiva Notarial.- Cuando un notario otorgue o vaya a otorgar una escritura, puede pedir que en el Registro Público de la Propiedad se hagan las anotaciones preventivas correspondientes. "**<sup>22</sup>

**"Las anotaciones preventivas, en términos generales, producen el efecto de guardar la prelación registral en favor de su titular, mientras se efectúa la inscripción definitiva, como se establece en el artículo 3016, del Código Civil".**<sup>23</sup>

**"Anotación preventiva judicial.- Siempre que existían juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, pueden pedirse al juez que ordene al registrador la anotación marginal y preventiva del estado contencioso en que se encuentre la finca. Esta anotación como las notariales, surte efecto frente a los terceros, de tal manera que él adquirente de la finca se da por enterado de ésta se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla, corre los riesgos del resultado del juicio. "**<sup>24</sup>

**El registrador al calificar un documento puede decidir si se inscribe, se suspende o se rechaza la inscripción.**

<sup>22</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob.Cit. Pág. 85.

<sup>23</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, Ob. Cit. Pág. 320.

<sup>24</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit., Pág. 87.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**"ARTICULO. 3022 del Código Civil, la calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.**

**Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043".**

**Caducidad en las anotaciones preventivas.- Como resultado estas anotaciones pueden convertirse en definitivas o simplemente cancelarse. En este último caso, la cancelación puede producirse por caducidad o bien por improcedencia. Así lo determinan los siguientes artículos del Código Civil.**

**"ARTICULO. 3035. - Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes que caduque el asiento.**

**La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento".**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**"ARTICULO 3044. - La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.**

**En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrán producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854.**

**En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto para que queden sujetos a las resueltas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo, el caso, expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito."**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

### **2.3. CANCELACIONES.**

"La cancelación de los actos registrados o anotados, es una forma por medio de la cual, dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos."<sup>25</sup>

La cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto (parcial o totalmente), una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte únicamente.

Partiendo del concepto emitido, son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, las anotaciones e, incluso, las propias cancelaciones, toda vez que unas y otras, constituyen los medios establecidos por la ley para que adquiera objetividad la función registral.

Puede afirmarse que, la inscripción cancelada, es el soporte, o el antecedente de la que va a llevarse a cabo, con motivo del nuevo derecho adquirido.

La cancelación puede recaer sobre notas de presentación o anotaciones preventivas que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos. En estos, es necesario dejar sin efecto esa anotación y sustituirla con otra.

<sup>25</sup> COLIN SANCHEZ, Ob. Cit. Pág. 113.

La cancelación puede también dejar sin efectos otra cancelación anterior, bien sea porque se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente; en cuyo caso, el asiento erróneo o indebidamente cancelado recupera su vigencia, subsistiendo con todos sus efectos legales.

Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación, se supone la extinción del derecho inscrito o anotado sin que forzosamente exista, al propio tiempo, adquisición de tal derecho por otro titular aún cuando puede haber quien se beneficie con dicha cancelación.

Desde luego advertimos que, por efecto de la cancelación, la extinción del Derecho, produce la extinción de la inscripción o anotación respectiva.

El Código Civil para el Distrito Federal, establece en su artículo 3028:

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

Añade el artículo 3029. - "Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión e inscripción".

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Concretándose al tema, las cancelaciones, según anulen en todo o en parte los efectos de una inscripción o anotación, serán totales o parciales.

**"ARTICULO. 3032. - La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial".**

**"Ahora bien, el artículo 3033 del Código Civil previene: Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:**

- I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;
- V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravámen en el caso previsto en el artículo 2325; y
- VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente".

**"El artículo 3034 establece: Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:**

- I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado”.

Vistos los casos en que procede la cancelación de una inscripción o anotación, pasaremos a ocuparnos de otro aspecto íntimamente ligado con el anterior, pero que reviste mayores dificultades, porque la ley no es suficientemente explícita al respecto: quien está legalmente facultado para pedir o en su caso, ordenar la cancelación. Es éste el momento oportuno para hacer una aclaración de suma importancia; no es la extinción de la inscripción o anotación, lo que produce la extinción del derecho en países como el nuestro en donde el Registro es simplemente declarativo, y no constitutivo, el acto engendrador de derechos y obligaciones existe aun cuando no aparezca inscrito y, para el caso en que ya se haya practicado la inscripción tendrá exacta aplicación el artículo 14 constitucional, con arreglo al cual "... nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimientos...".

Y el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, establece:

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también el titular de una inscripción de dominio o posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscrito o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

De lo expuesto resulta claro que, de no mediar el consentimiento del titular de derechos reales inscritos o anotados, la orden para extinguir las correspondientes inscripciones o anotaciones deberá emanar del órgano jurisdiccional. También y en cualquier caso, será la autoridad judicial competente, la que deberá proveer la extinción de la anotación o inscripción que se hayan practicado en cumplimiento de un auto o providencia suyos.

Sentado lo anterior, tras un atento examen de los ordenamientos legales que regulan la materia, se puede establecer el siguiente principio: Las cancelaciones, según el caso, podrán practicarse:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- I.- De oficio, por el registrador;
- II.- A petición de parte;
- III.- Por consentimiento de los interesados, y
- IV. Por resolución judicial.

**I.- El Registrador puede y debe cancelar de oficio:**

1.- Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016, del Código Civil para el Distrito Federal, cuando sea inscrito el testimonio que dio origen al aviso;

2.- Las anotaciones preventivas cuando se conviertan en inscripciones definitivas;

3.- Las anotaciones marginales practicadas en el libro o folio destinado al registro de la propiedad de bienes inmuebles como consecuencia de una inscripción hecha en el libro o folio destinado a gravámenes o limitación de dominio, o en el libro o folio en que se asientan los actos previos para la inscripción de un título translativo de dominio, cuando la inscripción que aparece en algunos de dichos libros o folio han sido canceladas;

4.- Las inscripciones relativas a compraventas con reserva de dominio, cuando se inscriba el testimonio en que conste el cumplimiento de la condición suspensiva y la adquisición del pleno dominio, sobre el bien de que se trate;

5.- Las anotaciones marginales que aparezcan en los libros del Registro de la Propiedad como referencia a alguna inscripción practicada en los libros del Registro de Comercio, cuando esta última sea cancelada.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

6.- Las inscripciones de títulos de propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmueble a favor del que enajena, cuando se inscriba el título a favor del que adquiere.

**II.- Se cancelarán a petición de parte:**

1.- Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso, estén cumplidos los requisitos fiscales;

2.- Las inscripciones relativas a gravámenes, cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente;

3.- Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente;

4.- Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad;

5.- Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a petición del acreedor, hecha constar en la forma que establezca la ley;

6.- Las inscripciones de fianzas convencionales, a petición del acreedor o, en su caso, del fiador, cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señala la ley;

7.- Las inscripciones de créditos de habilitación o avío o refaccionarios, a petición del acreedor, hecha constar en la forma en que señala la ley;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

8.- Las inscripciones de mandatos, en los casos de revocación hecha constar fehacientemente.

III.- Se cancelarán por consentimiento de las partes:

1.- Las inscripciones de asociaciones civiles y de sociedades civiles o mercantiles, salvo en casos de quiebra;

2.- Las inscripciones relativas a fideicomisos;

3.- Las inscripciones de contratos de promesa;

4.- Las inscripciones de convenios entre particulares;

5.- Las inscripciones de emisión, de obligaciones o de créditos que han de cubrirse con el producto de la emisión, por acuerdo entre la sociedad emisora y el representante común de los obligacionistas;

6.- Las inscripciones de emisión de certificados de participación, por acuerdo de la institución emisora y el representante común de los tenedores.

IV.- Se cancelarán por mandamiento judicial:

1.- Todas aquellas inscripciones y anotaciones que se hayan practicado, en cumplimiento de un auto o de una sentencia judicial;

2.- En general, en todos los casos en que por mandamiento expreso de la ley, se requiera la intervención del juez o autoridad competente para decretar la nulidad de la inscripción o anotación que haya de cancelarse.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### **2.4. ACTOS Y DOCUMENTOS INSCRIBIBLES:**

"Lo que el Registro Público de la Propiedad inscribe son los actos por medio de los cuales se constituyen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles susceptibles del tráfico jurídico inmobiliario. No es inscribible realmente ni el derecho real objeto de acto inscribible ni la finca, objeto del derecho real"<sup>26</sup>

De acuerdo con lo anterior los documentos registrables son los documentos auténticos y de esta clase; las escrituras y actas notariales en forma señalada; las resoluciones judiciales y los documentos privados que tengan la certificación del Notario o de un juez o del Registrador, en el sentido de haberse cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, como lo señala el artículo 3005 del Código Civil que a la letra dice:

"Sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

<sup>26</sup> Curso de Capacitación Registral.", Ob. Cit. Pág. 48.



III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes: Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados federatarios y llevar impreso el sello respectivo. "

Los registradores deben calificar los documentos que se les presentan para la práctica de una inscripción o de una anotación.

Los documentos que entran al registro para la realización de un determinado trámite suelen ser por lo general de alguna de estas tres clases: Documentos que van a inscribirse en los folios, avisos notariales que preparan una inscripción posterior y solicitudes de certificados.

"Además de las tres clases de documentos que entran al registro para alguno de los servicios específicos o propios de esta oficina, o sea además de las solicitudes de certificados, de los avisos notariales y de los documentos que van a inscribirse en los folios, pueden presentarse en la Oficina de Oficialía de Partes documentos de otra naturaleza y para otros fines, como por ejemplo copias de traslado de demanda ante Juez de lo Civil en el Registro para obtener una inscripción registral denegada o la cancelación de una ya existente, o bien oficios de otra autoridad judicial o administrativa solicitando alguna información concreta o bien

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

notificaciones de acuerdos de un tribunal federal, con motivo de algún amparo en que el Registro tenga el carácter de autoridad responsable, etc."<sup>27</sup>

Los títulos y actos inscribibles, por mandato del Código Civil para el Distrito Federal, son los siguientes:

"ARTICULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

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

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados."

## 2.5. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

"El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas, unas a otras, por una sucesión de actos, que van generando otros; es

<sup>27</sup> SANCHEZ MEDE, Ramón. Ob. Cit. Págs. 503 y 504.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



decir, un acto es el antecedente del siguiente, éste a su vez, engendra otro más y así sucesivamente, hasta llegar a lo que podemos denominar período final.<sup>28</sup>

En general, el procedimiento cuenta con las siguientes fases:

- 1.- Presentación del documento;
- 2.- Anotación en el libro de entradas y salidas;
- 3.- Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que correspondan;
- 4.- Calificación registral;
- 5.- Calificación fiscal;
- 6.- Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación;
- 7.- Devolución del documento al interesado.

1.- Presentación del documento.- Es el acto procesal por medio del cual se hace entrega en la Oficialía de Partes, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que, en su oportunidad, y según el caso, sea registrado u obsequiado en los términos procedentes.

<sup>28</sup> COLIN SANCHEZ, Guillermo. Ob. Cit., Pág. 145.



El solicitante de una inscripción, anotación o certificación, puede no ser directamente beneficiado por cualquiera de estos actos; sin embargo el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que hay autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presento, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número".

En la realidad no siempre son los notarios o los interesados, quienes se apersonan para diligenciar el negocio jurídico que precisa de inscripción o certificación registral, sino también, los gestores u otros terceros encargados de dichos trámites.

Cuando se presenta, el instrumento cuya inscripción se pretende o el oficio solicitando, constancias, certificaciones, etc., el empleado receptor, procede estampar, en parte visible de dichos documentos, el sello del reloj marcado que contiene, además de los datos de identificación de la oficina, la fecha y la hora de presentación del documento respectivo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Independientemente de lo señalado, los documentos deberán ostentar el número progresivo que les corresponda, según el orden de su presentación, además, el sello indicador de la sección del Registro a que estén destinados.

El empleado receptor entregará a quien presente el documento, una boleta calzada con su firma que deberá contener, los mismos datos estampados en el documento presentado, especialmente el número de entrada. Dicha boleta es necesaria para exigir la devolución del documento respectivo, bien sea que se haya dado curso a lo solicitado o que se haya negado la inscripción o expedición de certificados, por los motivos previstos en la ley o, simplemente, cuando el interesado desee retirar su documento sin que se practique operación registral alguna.

El folio Diario de entrada y trámite consta de una hoja, cuyo anverso está dividido en un número determinado de casillas horizontales que, a su vez, se subdividen en tantos espacios como se hacen necesarios para contener los datos que deben constar agrupados bajo un mismo rubro. En la elaboración del Formato del folio, se procura separar convenientemente aquellas casillas que contendrán los datos que deben aportar los interesados, y las que deberán ser llenadas por las distintas secciones implicadas en el procedimiento.

Aun cuando, el contenido del Folio Diario, para las cuatro especies, es el mismo, la distinción se basa en los colores que ostentan en forma circular en la parte superior derecha de dicha folio, correspondiendo el color azul, a los bienes

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

inmuebles; el rosa, a los bienes muebles; el naranja a las personas morales civiles y el verde, al registro del comercio. Estos colores son los mismos que llevan los folios reales en la caja derecha de cada carpeta.

Este contiene al propio tiempo, la "Solicitud de Inscripción", y consta de una original y seis copias por cada documento a inscribir, siempre que no se trate de diversos testimonios íntimamente correlacionados o derivados de un mismo instrumento en cuyo, caso, la solicitud esta referida al conjunto.

En el cuadro que aparece en la parte superior, precisamente a la derecha del rubro, el empleado receptor anotará:

- I.- El número de la ventanilla receptora.
- II.- El número del documento si es de lo que se otorgan seriados, o, en su caso, el número de oficio de la Autoridad Ordenadora de la inscripción.
- III.- La fecha y el número ordinal de entrada y, si es el caso, el número del Notario autorizante. Este último tiene por objeto que las notificaciones por boletín puedan agruparse según las respectivas Notarías, cuando así lo ameriten el volumen de documentos que los mismos presenten.

En el pequeño paralelogramo que aparece al mismo nivel, extremo superior derecho anotará, en su caso, el número de documentos que ampare la solicitud.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El espacio encasillado que contiene los renglones numerados del 1 al 6, hace las veces de "solicitud de inscripción" y debe ser llenado por los interesados, ajustándose, a las indicaciones que se contiene en el instructivo que aparece al reverso del folio. Los siguientes renglones serán llenados por los jefes, o personal, de las secciones implicadas en el trámite.

Una vez llenada la "solicitud de inscripción", con los datos requeridos en los encasillados 1 a 6, del folio diario de entradas y trámites, los interesados ocurrirán con sus documentos previstos, cada uno de estos, del folio respectivos a cualesquiera, de las cajas receptoras de la Institución, para efectuar el pago de lo derechos correspondientes, de acuerdo con la liquidación que debe constar en el encasillado número. 3 del folio, precisamente en las columnas encabezadas con los siguientes subtítulos: "Importe", 15 % Ad. y "Total". En los casos de que los solicitantes no estuviesen familiarizados con los procedimientos registrales y la aplicación de las tarifas relativas a derechos, acudirán al Módulo de "Informes", para que se les provea de las formas necesarias y se les ilustre sobre el modo correcto de llenar la solicitud y practicar la cotización de los referidos derechos. Cubiertos éstos, el cajero imprimirá el sello de la máquina registradora sobre cada ejemplar del folio, dentro del espacio destinado al efecto en el extremo superior izquierdo. Practicada esta operación, los ejemplares del folio volverán a poder del interesado para ser adjuntados al documento respectivo, el cual estará ya en condiciones de ser ingresado al Registro por conducto de la ventanilla que corresponde.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Recibido un documento, el empleado receptor del mismo verificará que los datos aportados en la solicitud de inscripción, concuerden con los de dicho documento. Acto seguido, procederá a darle entrada, practicando las anotaciones a que se hace referencia en el párrafo segundo de este apartado, debiendo usar, indefectiblemente, la máquina seriadora para imprimir la fecha y el número de entrada en todos los ejemplares de la solicitud, de los cuales uno será devuelto al interesado como comprobante de recibo.

En la oficialía de partes se clasificarán los documentos recibidos en orden al ramo del Registro al que este destinados (Inmobiliario, mobiliario, de personas morales o mercantiles). Los encargados de esta operación, retirarán una copia del folio, mismo que con carácter provisorio, se conservaran en la propia Oficialía, tanto para control, como para los efectos de proporcionar la información del caso a la sección de certificaciones.

Cumplidas las formalidades del recibo del documento, la solicitud de inscripción que inicia aquí su función, propia del "folio diario de entradas y trámite", habrá quedado reducido a la original y cuatro copias, descontado la que se conserva provisoriamente en la Oficialía de Partes y la que se entregara al interesado como comprobante. El documento a inscribir, será remitido al jefe de la sección de calificación e inscripción.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Aunque normalmente, el procedimiento se inicia en la forma antes señalada, empero, la solicitud de registro o la demanda de informes, certificaciones o constancias, pueden ser remitidas con algún propio, por correo o aun, en casos especiales, se hace uso de la vía telegráfica. Generalmente, se acude a estos medios, cuando se trata de pedimentos o requerimientos de algunas autoridades, como en el caso de los órganos jurisdiccionales, cuando estos solicitan inscripción de cédulas hipotecarias, anotación de embargos, secuestros, providencias precautorias, suspensiones provisionales o definitivas en materia de amparo, o bien simplemente, cuando piden informes sobre el estado de una finca o sobre actos del registrador por haberse interpuesto demanda contra él, por reales o supuestas violaciones de garantías. Asimismo, las autoridades administrativas, solicitan por correo la información o servicio que desean obtener de la oficina del Registro. En ocasiones y en asuntos de su competencia, también el Ministerio Público se dirige al Registro por medio de oficio para hacerle conocer alguna determinación dictada, a efecto de que en el orden registral se proceda según el caso.

2.- Anotación en el libro de entrada y salidas es el acto por medio del cual, el encargado de esa función, en las entidades en que opera el sistema del libro, toma nota del documento de que se trata la operación, intervinientes, notario, etc. Anotando el libro en cuestión, los datos mencionados con el objeto de tener control sobre el documento.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La anotación del acto solicitado tiene trascendencia considerable, es propiamente hablado, el primer acto formal que se lleva a cabo en los libros del Registro. Es ésta la razón por la cual al mencionado libro se le denomina frecuentemente "libro de presentaciones". Refiriéndonos al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal el primer acto formal es el que realiza el oficial de partes al anotar en el folio diario de entradas y trámites presentando por el interesado, la hora y la fecha en que lo recibe. Explícitamente la ley entiende que un documento ha sido presentado, cuando obra anotado en dicho libro o folio, ya que, en lo referente a prelación y en relación con los avisos preventivos de los notarios, el artículo 3016, del Código Civil vigente para el Distrito Federal establecen que si se cumple con el término señalado para la inscripción de las escrituras, estas surtirán efecto contra tercero de la fecha del asiento de presentación, hecho en virtud del aviso del notario.

3.- Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que correspondan.

La distribución es el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se abocarán a la calificación fiscal y registral y, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los folios o libros respectivos. Cuando el volumen de asuntos lo amerita esta distribución se realiza atendiendo a la naturaleza jurídica del acto o contrato a inscribir; lo cual, por otra parte, presenta un inconveniente de orden técnico, pues si un mismo documento

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



contiene actos de diversa naturaleza, habrá de derivar hacia distintos registradores, con lo que naturalmente, el procedimiento se complica y se frena. Cabe advertir que esta situación se presentará cuando el acto deba inscribirse tanto en el Registro de Comercio como en el de la propiedad, atendiendo a la naturaleza.

Aún cuando el Oficial de Partes hace una primera selección de los documentos, el encargado del libro de entradas y salidas y el personal encargado de la elaboración del Follo Diario de Entrada y Trámite, verificarán que el destino que se les dé, sea el correcto.

La distribución de los documentos se hará por rigurosa orden, atendiendo a la hora y fecha de entrada, con el fin de que opere de manera efectiva y fehaciente el derecho de prelación.

En el Distrito Federal, una vez que se ha recibido el documento con la solicitud de inscripciones el Follo Diario de Entradas y Trámite, el documento a inscribir se remite al Jefe de la Sección de Calificación e Inscripción, quien lo asigna al registrador que corresponda, anotando el número o clave de éste en el encasillado número 7, bajo el subtítulo "Registrador", y la fecha de asignación en el espacio respectivo.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### 4.- Calificación Registral.

La cuarta fase del procedimiento, es la calificación registral, misma que se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente. Es por lo tanto un acto justamente considerado como de "control jurídico", para determinar la procedencia o improcedencia del Registro de lo cual debido a su importancia hablaremos mas adelante.

Sin excepción, todos los ordenamientos legales en materia de registro, imponen al registrador la obligación de calificar bajo su responsabilidad los documentos presentados para su anotación o inscripción.

De lo hasta aquí expuesto se deduce que la calificación registral es función bastante delicada y compleja, especialmente si se advierte que son muchos y muy diversos, por su naturaleza, los actos jurídicos regulados por la legislación civil que precisan de inscripción.

Como regla general, el calificador deberá ajustarse a los siguientes principios:

- 1) Confrontación del documento con sus antecedentes registrales.
- 2) Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- 3) Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto.
- 4) Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamento jurídicamente, la negativa para practicar el registro.

Para este efecto, es necesario proceder en forma exhaustiva a la calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes, omisiones o carencias de formalidades que acuse el documento a inscribir.

#### 5.- Calificación fiscal.

Este acto se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los efectos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso.

En la mayor parte de las Entidades Federativas, para efectuar esta operación, se requiere que el documento haya sido calificado registralmente, para que con base en esta determinación, se proceda a la cotización correspondiente, empero, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal todos los documentos son prepagados; es decir, el que solicita el servicio, antes de hacerlo ingresar en Oficina de Partes, formula su liquidación, atendiendo para ello (de acuerdo con el servicio o tipo de acto), al renglón correspondiente consignado en la ley de Hacienda del

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Distrito Federal. Esto significa que para ser admitidos en Oficialía de Partes, todas las operaciones, actos o documentos deben haber sido pagados.

En general, es requisito necesario para inscribir los actos o documentos, exigir, no solo el pago por concepto de derecho de registro, sino la comprobación de haber sido cubiertos, en las oficinas correspondientes, los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento.

Una vez comprobado el pago de los derechos correspondientes, se procederá a la inscripción o anotación de los documentos presentados.

6.- Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación.

En este periodo es donde se cumple, propiamente hablando con la esencia del acto registral, con la inscripción en los libros destinados al efecto, culmina prácticamente la función registral, como con la sentencia ejecutoriada culmina el juicio. Al respecto, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3001, establece: "El Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

Tomando en cuenta la naturaleza, objeto y fines de la institución del Registro Público de la Propiedad, la fase de ejecución recaerá sobre inscripciones, anotaciones, cancelaciones y certificaciones.

En general, si el documento o solicitud ya se calificó lo indicado es ejecutar a través de un acto concreto, lo procedente en relación con lo solicitado, más para este fin será necesario tomar en cuenta el resultado de la mencionada calificación; en tal virtud, si procede inscribir el documento, la manera y forma de llevar a cabo el acto de inscripción no será uniforme, por que habrá necesidad de atender a la naturaleza del acto, de sus elementos de validez, y de su constitución, para así de esa manera, proceder a inscribirlo.

Por otra parte, no es usual que la inscripción se lleve a cabo de una manera literal; es decir, transcribiendo al pie de la letra el contenido de los respectivos documentos. Por economía, tanto de tiempo como de folios o libros y espacio para contenerlos las inscripciones se practican, extractando aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que las motiva.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para algunas situaciones, la ley o los reglamentos, son explícitos en cuanto a las constancias que deben contenerse en los asientos; en otras, esta selección queda a juicio de los registradores.

Advirtiendo todo lo ya señalado acerca de las anotaciones, sólo resta considerar que debido a la forma tan variada de operaciones que se presentan en el Registro Público, el acto de ejecución dependerá también del tipo de anotación solicitada.

En cuanto a las cancelaciones, su ejecución implica dejar sin efecto alguna inscripción o anotación por lo tanto, la materialización del acto, se realizará tomando en cuenta el tipo de operación de que se trate.

Por lo anteriormente expuesto concluimos que, dentro de una sistemática bien entendida, es posible ubicar lo que puede calificarse como parte general del procedimiento registral que se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En otros términos, todas las cuestiones tratadas en los presentes capítulos, son aspectos primarios que importa conocer para tener un concepto, hasta cierto punto claro, de la esencia correspondiente a las formas y formalidades legales que se llevan a cabo, para lograr el fin último que pretenden los particulares, las instituciones de crédito y diversas autoridades, al provocar el procedimiento de registro de la propiedad y otros derechos reales.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **CAPITULO TRES**

### **LOS ERRORES Y LOS RECURSOS EN MATERIA REGISTRAL**

En este capítulo examinare los tipos de errores que se presentan al momento de llevar a cabo las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, así como los procedimientos jurídicos que tienen los interesados para subsanarlos con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica de los interesados, analizando la composición más aproximativa de la naturaleza jurídica de la función registral, tanto en la teoría como en la práctica, encaminándonos sobre esquemas formales, materiales y organizativos, cuya explicación y sentido final se encuentra en el valor de justicia registral.

#### **3.1. ERROR MATERIAL.**

Se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas al título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción de que se trate, ni el de ninguno de los conceptos (artículo 3024, del Código Civil para el Distrito Federal)

Esta clase de errores pueden corregirse de oficio o a petición de la parte interesada.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



En el Distrito Federal pueden llevarlo a cabo el Registrador o Registradores, de acuerdo con el Director de Registro; pero, tratándose de inscripciones y cancelaciones, se hará siempre y cuando los respectivos títulos se encuentren en las oficinas de Registro. En los demás casos mencionados procede la rectificación aunque los títulos no estén en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal a que se refiere el acto sea suficiente para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo en ella.

Está previsto también que, el Registrador no podrá rectificar los errores materiales sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, en aquellas inscripciones o cancelaciones cuyos títulos no se encuentren en el registro. Tampoco procede la rectificación mencionada, tratándose de asientos de presentación, notas marginales, índices e indicaciones de referencia, cuando los errores no se puedan comprobar por las inscripciones principales correspondientes y no existan los títulos respectivos en las oficinas del Registro.

Cuando la rectificación la promueve el particular interesado con fundamento en el título inscrito, se dirigirá por escrito al Registrador, quien podrá contestar la solicitud con la rectificación misma, en caso de negarla, contestará por escrito fundando las causas de su negativa, para que el solicitante se someta al procedimiento judicial correspondiente.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Considero que quizá fuera aconsejable antes de solicitar la intervención del órgano jurisdiccional competente agotar un recurso de orden interno que para el efecto pudiera instituirse, con el fin de que administrativamente fuera el superior jerárquico del Registrador quien enterado de una y otra posición de las intervinientes resolviera lo procedente, y sólo en caso adverso a los intereses del peticionario se sometiera éste al procedimiento civil previsto por la ley.

"Artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal.- La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043."

Declarada procedente la rectificación (ya sea por el registrador o por el órgano jurisdiccional) se llevará a cabo por medio de un nuevo asiento, en donde deberá expresarse con toda claridad la rectificación del error cometido en la anterior inscripción. Para esto, no es válido emplear tachaduras ni enmendaduras.

"La Ley tiene un concepto muy amplio del error. Pues en él incluye la omisión de circunstancias, la cual es considerada, al parecer, como una causa independiente

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de nulidad. Concretamente, las fechas de presentación e inscripción o la firma del registrador, circunstancias que, evidentemente, no figuran en el título.<sup>29</sup>

Quiero remarcar que el error material sólo es aplicable con lo referente a los títulos e inscripciones, ya que estos están dentro de los registros y llevados a cabo en este mismo proceso conforme lo establece las especificaciones a la propiedad en la Ley del Registro Público de este mismo.

### **3.2. ERROR DE CONCEPTO.**

Este existe cuando al expresar en la inscripción alguna de los contenidos del título, se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiese formado un criterio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o del acto en él consignados por cualquiera otra circunstancia (artículo 3025, del Código Civil para el Distrito Federal)

Los errores de concepto pueden cometerse en las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o en otros asientos referentes a las anteriores.

Para que proceda la rectificación, es indispensable el acuerdo unánime de los interesados y el Registrador.

<sup>29</sup> ROCA SASTRE Ramón. Derecho Hipotecario. Tomo III. Editorial José María Bosch. Barcelona. 1972. Pág. 462.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Lo anterior significa que pueden oponerse a dicha rectificación, el Registrador, y uno, o todos los interesados en la inscripción. Siendo así, ante la controversia del caso, lo indicado es que la parte interesada promueva la intervención del órgano jurisdiccional competente para que sustanciado el procedimiento el caso se resuelva, y de ordenarse así se lleve a cabo la rectificación, la cual se hará por medio de una nueva inscripción, tomando como base el mismo título inscrito.

No podemos dejar de hacer mención que cuando existe oposición del Registrador para subsanar el error de concepto, debiera haberse previsto que éste, por escrito manifestará y fundará su negativa, y ya así se iniciara, en tal caso, el procedimiento judicial.

Cuando el error se deba a una redacción vaga, imprecisa o ambigua, será necesario para corregirlo que se presente un nuevo título.

Naturalmente, cuando el error es imputable, al Registrador, la nueva inscripción no causa pago de derechos, puesto que ya fueron cubiertos. Si el funcionario mencionado es ajeno al error, la nueva inscripción sí devenga el pago correspondiente.

La distinción entre errores materiales y de concepto, tiene importancia por la mayor dificultad de rectificación de estos últimos, correspondiente a una mayor complejidad de la equivocación cometida. No a que tenga mayor trascendencia.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

pues entre los errores materiales hay algunos, como variar el nombre del titular, la cantidad garantizada en una hipoteca.

Por otro lado la falsedad de asiento, su extensión ilegítima, y los vicios graves del procedimiento son causas de nulidad, absoluta o relativa, que no entran en el concepto legal de errores.

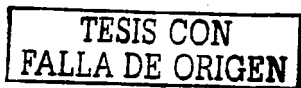
### 3.3. LA RECTIFICACIÓN.

Es el acto mediante el cual se busca la corrección de una inexactitud que en este caso es de carácter registral, esta inexactitud, producto de un error (material o de concepto), entraña una realidad distinta de la situación descrita por el registro tanto en los títulos como en las inscripciones y en donde la rectificación sólo puede proceder en estos dos aspectos mencionados cuando exista discrepancia entre estos mismos.

"Por lo tanto atendiendo a lo indicado, La rectificación de las inscripciones es el medio legal para restablecer la verdad, y con ello, perfeccionar la inscripción o anotación errónea."<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> COLIN SÁNCHEZ Guillermo, Op. Cit., 1975, Pág. 295.



La rectificación en este caso, previo a la acción de este mismo se debe justificar, por ello se toma como punto de partida que en las tareas propias del Registro Público pueden cometerse errores calificados por las leyes como materiales y de concepto, es necesario corregirlos o enmendarlos, lo contrario podría originar otros errores cuyos efectos serían inseguridad y múltiples perjuicios.

Por otro lado entendiendo el error como un falso concepto de la realidad en todas formas, en el orden registral los actos objeto del procedimiento han adquirido vida jurídica por medio de la inscripción correspondiente y es necesario proteger todos los intereses, garantizando al máximo la legitimidad de las funciones registrales.

"El error, en términos generales, es aquí, toda representación falsa del objeto que se pretende publicar, por deficiencia del procedimiento representativo legalmente, además, la falta de firma del registrador (u otros requisitos meramente registrales), la extensión del asiento en folio de otra finca, y la inclusión del folio en ayuntamiento o sección distintos del correspondiente."<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Diccionario Jurídico Espasa, Fundación Tomas Moro, Madrid, 1991, Pág. 381.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El error es una causa de rectificabilidad con o sin nulidad: se produce sobre todo en la relación "Título inscribible-asiento". Los datos del título se han tomado defectuosa o equivocadamente de la copia presentada, o se han omitido.

Como otro punto a mencionar, dentro de la rectificación se habla de una corrección del asiento, que más que esta misma antes mencionado puede hablarse de corrección cuando, todavía no es perfecto el asiento, se enmiendan los errores y omisiones. La corrección (ni la rectificación, desde luego) nunca puede hacerse mediante enmiendas, tachas ni raspaduras. Si el error se advierte en el acto y consiste simplemente en poner una palabra por otra ("hipotecario" por "hipoteca", por ejemplo), se puede rectificar seguidamente, mediante la fórmula "digo" y la palabra subsanada.

Encerrando la equivocación entre paréntesis. Cualquier otro error u omisión advertido antes de firmar el asiento, puede salvarse al final del mismo, poniendo además la oportuna nota marginal.

Otro es la rectificación de oficio o voluntaria, en donde si ya se ha mencionado el asiento, no puede rectificarse el error sino en virtud de otro nuevo en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior.

En ciertos casos, cabe la extensión del asiento rectificador de oficio (e incluso el registrador está obligado a hacerlo: artículo 74 párrafo segundo, del Reglamento

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal). Si el error es material puede el registrador proceder por sí solo, por su cuenta y bajo su responsabilidad, cuando se trate de errores en los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella (artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal). Si el error es de concepto, los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento (artículo 3026 Código Civil para el Distrito Federal.).

Fuera de esto, la rectificación de los errores materiales requiere la conformidad del interesado que posea el título inscrito (artículo 74 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal), y la de los errores de concepto, el acuerdo unánime de todos los interesados, incluido el propio registrador (artículo 75 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal)).

"Tratándose de error material, cualquier interesado puede pedir su rectificación, acompañando el título correspondiente. (Artículo 3024 del Código Civil para el Distrito Federal) Si el error es de concepto, el acuerdo de los interesados a que se refiere el artículo 3028 del Código Civil para el Distrito Federal. Se consignará en un

ESTADO DE  
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



acta, que extenderá el Registrador y firmarán todos la oposición de cualquiera de ellos, la rectificación solo podrá efectuarse por resolución judicial<sup>32</sup>

El Registrador debe tomar la iniciativa de la rectificación, llamando al interesado o interesados, cuando advierta el error no susceptible de actuación de oficio. Para los supuestos de falta de firma o de oficio equivocado, la rectificación de oficio.

Por otro lado en caso de agotar estas posibilidades antes mencionadas se puede acudir a la rectificación con intervención judicial, en el cual no habiendo conformidad del interesado poseedor del título, o acuerdo de todos los interesados, o no conviniendo el registrador en la rectificación, ésta se practica con intervención judicial.

Para el supuesto de errores materiales, el Código Civil para el Distrito Federal, previene un procedimiento muy rápido. En todos los demás, procede el juicio declarativo ordinario, así se deduce de los errores y en general, para cualquier clase de nulidad que provoque inexactitud.

Habiendo inexactitud, nos hallamos ante una acción de rectificación, a la que serán aplicables las reglas antes expuestas. Acaso, con todo esto, es harto sutil distinguir entre la acción de rectificación, dirigida a suplir el consentimiento del

<sup>32</sup> DÍAZ GONZÁLEZ, Carmelo. *Inicio a los Estudios de Derecho Hipotecario*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1972. Pág. 210.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

perjudicado, y la acción destinada directamente a obtener un pronunciamiento sobre el error y la extensión de un nuevo asiento cancelado o rectificado en otra manera al anterior. La demanda puede anotarse preventivamente.

La sentencia ordenando la rectificación especificará el asiento que haya de practicarse. Con aplicación a todos los supuestos de nulidad formal —y, por tanto, también a los provenientes de error—. Que declara la nulidad de un asiento mandará el Juez o Tribunal cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda según la ley.

“La sentencia y, en su caso, el mandamiento ordenando la cancelación, deberán determinar la inscripción que haya de cancelarse, y los que ordenen nuevo asiento positivo, el título de donde de haya de tomarse, o su contenido.”<sup>33</sup>

En cuanto se refiere a la forma de la rectificación de un título e inscripción se llevará a cabo mediante las siguientes especificaciones: El asiento nulo, erróneo o defectuoso, se rectifica completo salvo lo prevenido en normas especiales, extendiendo otro nuevo, siendo erróneo (en sentido legal), se cruzará con tinta de color distinto, poniéndose al margen referencia al nuevo, que se extenderá

---

<sup>33</sup> Ibidem. Pág. 218.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

completo, y con nota al margen refiriendo la rectificación al asiento rectificado.  
(Artículo 81 del Reglamento del Registro Público)

Los demás asientos relativos al corregido, deben rectificarse igualmente  
(artículo 77 del Reglamento del Registro Público).

La nueva inscripción se hará, habiendo error, mediante presentación del mismo título ya inscrito, salvo, en el error de concepto, si fuere producido por la redacción vaga, ambigua e inexacta del título primitivo, en cuyo caso será preciso uno nuevo, creado por convenio entre las partes o sentencia judicial (artículo 3026 del Código Civil para el Distrito Federal).

Toda rectificación con referente a lo mencionado implica ciertas consecuencias que a continuación mencionaré, por un lado se da una variación en el contenido del asiento, sea en virtud de negocio jurídico o de sentencia, es inoperante frente al tercer adquirente protegido por el registro. Para la rectificación de cualquier clase, extensivo a todo cambio en el contenido del Registro; para la nulidad del asiento, y para cualquier clase de enmienda o eliminación de errores.

Sin perjuicio de todo ello, en aquellos supuestos -de nulidad de asientos- en los que el declarado nulo, no es cancelado, sino sustituido por uno nuevo que lo rectifica, que éste surtirá efectos desde la fecha en que deba producirlos, según los

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

respectivos casos. Al parecer, salvo en cuanto a terceros adquirentes, la nueva redacción sustituye a la del asiento inexacto con eficacia.

"Los casos que se pueden presentar son:

-a) extinción de algún derecho inscrito: el consentimiento se dirigirá a la cancelación del asiento;

-b) error en el asiento del registro: el consentimiento se dirigirá a la rectificación del error material o de concepto;

-c) falsedad, nulidad, vicio o defecto del título inscrito: el consentimiento será también, dirigido a la cancelación del asiento. En el segundo caso es cuando, propiamente podremos hablar de consentimiento dirigido exclusivamente a la rectificación, ya que en los otros dos nos hallamos ante supuestos de cancelación. Más entre ellos existen no pocas analogías, tantas que sitúan el consentimiento que aquí nos ocupa muy cerca del consentimiento formal. Igual que el consentimiento formal, el dirigido a la modificación registral es un acto de disposición; es un acto unilateral, que se apoya exclusivamente en la voluntad del titular, sin necesidad de consentimiento del que haya de ser favorecido por la rectificación; es un negocio real que no hace nacer ninguna obligación y produce directamente la rectificación del asiento del registro, y va dirigido precisa y exclusivamente a obtener la rectificación."<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Ibidem. Pág. 221.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Es discutible si en el acto de consentimiento meramente dirigido a la rectificación, se habrá de manifestar la causa de la inexactitud; "por su propia naturaleza el consentimiento de rectificación se ha de apoyar en una causa que es la existencia de una inexactitud, y así derivada la consideración de que, por razones de orden e interés público, no puede admitirse que el titular provoque una alteración del registro que no vaya dirigida, o a reflejar una alteración de la realidad jurídica, o a conseguir la armonía de aquel y ésta. Mas como la rectificación se apoya precisamente en el consentimiento y es efecto directo de él, es evidente que no es precisa la prueba de la causa de la inexactitud".

#### 3.4. LOS RECURSOS

En no pocas legislaciones, de la calificación del Registrador cabe recurrir ante los Tribunales civiles, acaso del tipo de los de jurisdicción voluntaria.

En Alemania, el recurso sustancia ante un tribunal colegiado equivalente a nuestros Juzgados de Primera Instancia, contra lo que ocurre el Derecho Español, tal recurso puede apoyarse en nuevos hechos y pruebas, es plenamente jurisdiccional, y se da no sólo contra la negativa de inscripción, sino frente a una inscripción que contenga medidas inexactas, o indebidamente extendida, y también cuando perjudica derechos de terceros. De la decisión de Juzgado cabe apelar ante lo que en cierta medida equivale a nuestra audiencia Territorial, pero en una especie

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de casación, pues el recurso sólo se concede cuando la decisión de primera instancia contiene una infracción de ley.

En Italia el recuso se da contra la denegación de inscripción, ante el Presidente del Tribunal, quien provee con un decreto, oído el conservador; solo excepcionalmente tal procedimiento puede desembocar en una providencia de naturaleza disciplinaria o administrativa, esto es, cuando no se trate de controversias sobre la interpretación de las normas legislativas, sino de incumplimiento o retardo imputables a culpa o negligencia del conservador.

También en Portugal es judicial el recurso. Precisamente inspirándose en el sistema portugués, podría interponerse el recurso ante el Registrador, el que o le convence el recurrente y desiste de su calificación o, en caso contrario elevaria todo lo actuado (documento calificado, nota y recurso), debidamente informado, a la Sala Primera del Tribunal Supremo, la que, constituida por su Presidente, con tres Magistrados, los mas antiguos de dicha Salas y el Letrado de la Dirección general de los Registros que se designe, resolveria con plena soberanía y eficacia erga omnes las cuestiones civiles o hipotecarias planteadas mediante sentencia definitiva que impediria nueva calificación, al ser obligatoria para todos, por tener la autoridad de cosa juzgada y no poderse plantear de nuevo la misma cuestión.

Mas ni esta propuesta representa el establecimiento de un auténtico recurso judicial como los ahora explicados en otras legislaciones, por el momento, es ese el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

régimen, sino el recurso gubernativo, sin poder acudir tras él o en lugar de él, con la misma pretensión a los tribunales.

"El tema presenta dificultades por la doble organización judicial (nacional y provincial), la multiplicidad de los fueros, códigos y leyes de organización judicial, la designación como recursos de institutos que no lo son, la diversidad de fines de los distintos recursos y la falta de disposiciones a todos ellos."<sup>35</sup>

El Estado cumple sus funciones mediante la realización de un conjunto de actividades que componen el proceso y en el cual repercute dentro de su división en el aspecto registral. Éste, ya sea considerado desde el punto de vista de constituir el medio para la solución de un conflicto de intereses o como el instrumento necesario para la actuación del derecho objetivo, está constituido por un conjunto o complejo de actos (que en este caso mas adelante nos ubicaremos con referente a la propiedad), realizados por las partes y el juez, ligados entre sí, en cuanto uno sucede al que lo precede y es causa del que le sigue, y que van, desde el acto inicial que naturalmente lo incoa, hasta el que lo decide.

Este conjunto de actos sucesivos hace que se pueda dividir al proceso en varias fases o etapas que determinan su estructura.

---

<sup>35</sup> GARCÍA RAMÍREZ, Sergio, Derecho Mixto y Derecho Procesal, Escuela Nacional de Artes Graficas, México, 1975, Pág. 39

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Tomando en cuenta el proceso de conocimiento típico se advierte que se estructuran en: 1) Etapa introductiva de la instancia; 2) etapa probatoria; 3) etapa conclusional; 4) etapa impugnativa. En general, todos los procesos revisten esta estructura, aun los de ejecución, con algunas alteraciones que no modifican su esencia.

Pero se trata de etapas ideales que pueden verse alteradas y, por consiguiente, la posibilidad de recurrir puede darse en cualquiera de ellas.

Para entrar en materia, y sin perjuicio del estudio pormenorizado de sus conceptos, se puede intentar una definición de los recursos diciendo que son los actos procesales en virtud de los cuales quienes se considere agraviado por una resolución judicial, pide en el mismo proceso que mediante un examen de la causa se subsanen los errores que lo perjudican, revocando, reformando, modificando, ampliando o anulando la resolución.

Según esta definición los conceptos principales son: a) la calidad de los actos procesales; b) la existencia de un gravamen que debe ser sustentado por los agravios; c) su oponibilidad a las resoluciones judiciales; d) que se tramita en el mismo proceso en que se dictó la resolución; e) que se fundan en la existencia del error; f) que tienden a reparar ese error.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Por otro lado es aquí donde entra el error como concepto dentro del derecho así como su objetivación, en donde este es el presupuesto que justifica los recursos por la posibilidad de existencia de este mismo y en donde el Estado y principalmente dentro de sus complejidades el del Registro Público de la Propiedad se ejerce la función jurisdiccional aspirando a que sea perfecta, pero, como toda obra humana, no lo es.

"La única forma de acceder al conocimiento de la actividad jurisdiccional y aceptar sus resultados sin prejuicios es admitir la contingencia del error humano."<sup>38</sup>

En otro aspecto nos indica que aun la superposición de controles y diversas instancias no lleva a una justicia infalible, por lo que sólo cabe aceptar que estamos ante medios instrumentales tendientes a asegurar la obtención de resoluciones judiciales que se conformen a la justicia en la máxima medida posible. Todo ello implica un problema de política procesal que el legislador debe valorar, a fin de lograr una prudente conciliación de dos aspiraciones que en este tema entran fácilmente en pugna por su alto significado; por un lado, la seguridad jurídica que busca agotar todos los medios para lograr sentencias que guarden la mayor adecuación con la realidad y las exigencias de la justicia, lo cual tiende a aumentar el número de instancias, y otro, los de economía y celeridad procesal, que tienden a la más rápida conclusión de los procesos, por cuando la demora en definitiva también

---

<sup>38</sup> ibidem. Pág. 43.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

atenta contra la seguridad jurídica que se obtiene con los recursos no conspira contra una razonable celeridad del proceso.

Pero siempre se debe tener muy presente de que tal forma no garantiza una justicia infalible, sino simplemente una mejor justicia no exenta de errores en tanto sea obra humana.

En todo procedimiento, del tipo que sea, es hasta cierto punto explicable que la autoridad que lo lleva a cabo incurra en un error, ya sea por inexacta aplicación de la Ley, falta de aplicación de ésta, o bien, que se actué de mala fe, con lo cual resultan gravemente lesionados en una u otra situación, los intereses legalmente protegidos.

Desde tiempo inmemorial se crearon los recursos, como remedios jurídicos capaces de subsanar el error o el desvío del poder por parte de las autoridades.

La palabra recurso viene del italiano ricorso, cuyo significado es "volver al camino andado". En el derecho este mismo como procedimiento, la revisión de la actuación o diligencia con la que el afectado se inconforma, requiere de una dinámica especial, traducida en el procedimiento a seguir para el logro del fin propuesto; por ende, el recurso es un ente jurídico, que, en razón del principio de legalidad característico en nuestro sistema de enjuiciamiento, constituye un presupuesto indispensable para, a través del derecho que concede y siguiendo las formas legales necesarias, obtener el resultado procedente.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"Los recursos son medios establecidos por la ley para impugnar las resoluciones judiciales que, por alguna causa fundada, se consideran injustas, garantizando, de esa manera, en forma más abundante, el buen ejercicio de la función jurisdiccional."<sup>37</sup>

Hay que tener en cuenta que, por un lado están los medios de impugnación como género y por otro a los recursos como especie. No obstante, existen "procedimientos", o "juicios", como también se les llama, cuya finalidad es impugnativa; tal es el caso del amparo y la nulidad de las actuaciones, muy usuales en el procedimiento de este.

Adviértase que la aclaración de sentencia no es un medio de impugnación, ni tampoco lo es un juicio de responsabilidad en contra de los funcionarios públicos (en este caso los del Registro Público) por el ejercicio indebido de sus atribuciones, o por algún otro aspecto de los señalados en la ley respectiva.

Los medios de impugnación requieren de un impulso procesal que los actualice (acto en donde se manifiesta la inconformidad), y de un procedimiento (conjunto de actos, formas y formalidades previstos por la ley para su tramitación y resolución).

<sup>37</sup> COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Op. Cit. Pág. 290.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Con lo anterior se indica que son creaciones de la ley cuyo fin es restaurar el ordenamiento jurídico que pudo haberse quebrantado por el órgano jurisdiccional y en agravio de los sujetos principales de la relación procesal, restituyendo o reparando el derecho violado.

En el procedimiento de Registro Público de la Propiedad, los recursos son medios establecidos por la Ley, por medio de los cuales el afectado con algún acto o resolución manifiesta su inconformidad para que examinado de nueva cuenta por el Tenedor del Registro Público, por una autoridad administrativa superior, o por un órgano jurisdiccional, y de acuerdo con la naturaleza del acto de que se trate, se reconsidere lo resuelto dejándolo sin efecto, o bien se lleve a cabo el acto solicitado.

Los recursos, tal cual han sido entendidos lo más explícitamente posible, tiene por objeto siempre una resolución judicial.

Los llamados recursos que tienen por objeto actos que no son resoluciones judiciales, no son tales sino simples remedios o medios de impugnación en sentido amplio.

Las resoluciones judiciales, objeto de los recursos, a su vez, no deben haber pasado en autoridad de cosa juzgada. Es cierto que existen medios que atacan resoluciones pasadas en autoridad de cosa juzgada, como el de revisión o la acción

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

declarativa autónoma de nulidad contra la cosa juzgada fraudulenta, pero es el caso que no constituyen verdaderos recursos sino meras acciones de impugnación.

Respecto de las resoluciones judiciales, los recursos atacan a los vicios que ellas puedan padecer, constituidos por los diferentes errores en que puede incurrir el juez, que en este caso nos referiremos al Registrador.

Estos vicios o errores pueden ser de distinta naturaleza y su distinción tiene consecuencias prácticas.

Si bien el objeto del recurso es siempre una resolución judicial, no tiene por qué abarcar ésta en su totalidad, por lo que es posible que se la recurra parcialmente. La limitación del recurso debe surgir siempre, de los propios términos del recurso, en cuanto se exprese que se refiere a sólo parte de lo decidido, o de la fundamentación posterior, en cuanto sólo se agravia de aspectos parciales de la resolución.

El objeto de recurso no es la resolución denegatoria, sino la calificación que le ha servido de base, y así el recurso puede interponerse a efectos exclusivamente doctrinales, aun cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de la subsanación de los defectos alegados en la nota por el Registrador. Sin embargo lo normal es que con el recurso se pretenda la práctica del asiento denegado.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"El objeto de recurso es la resolución dictada por el Titular de la función registral y con la cual se inconforma el promovente. El fin es la revocación, en todo, o en parte, de la determinación del Registrador, para así lograr la realización de lo solicitado."<sup>38</sup>

Objeto de toda impugnación es la resolución judicial que contiene la motivación del agravio, siempre y cuando así lo reconozca la ley, por eso, atendiendo a la clasificación en el que posteriormente se hará mención con respecto de las resoluciones judiciales, en nuestro medio, son objeto de impugnación los autos y las sentencias.

El fin perseguido a través de la impugnación, es el restablecimiento del equilibrio perdido en el proceso; es decir, al examinarse de nueva cuenta la resolución, se repara el daño producido, ordenando las medidas que para el caso prevé la ley.

Objeto del procedimiento de impugnación es, también, la resolución impugnada, y en él se observarán un conjunto de actos, formas y formalidades, legalmente establecidos, para así estar en posibilidad de examinar o estudiar (con los consiguientes problemas a que da lugar), los elementos del error.

---

<sup>38</sup> ROCA SASTRE, Ramón, Op. Cit. Pág. 462.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El Reglamento del Registro Público, para el Distrito Federal, establece el derecho a inconformarse con la determinación del Registrador para rectificar alguna inscripción (artículo 114), lo mismo que a falta de acuerdo del interesado y el Registrador en corregir un error de concepto, el derecho también a acudir ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Si el objeto del recurso es el acto o determinación del Tenedor del Registro que lesiona el derecho o intereses del solicitante, puede afirmarse que son objetos de inconformidad: la negativa a admitir el documento solicitud en la Oficialía de partes, la calificación fiscal, la calificación registral, la negativa a inscribir o anotar el acto, la negativa a obsequiar cualquiera de las certificaciones solicitadas, la negativa para consultar libros y legajos o cualquier otro documento de los que integran el archivo, la negativa del registrador para hacer las rectificaciones de los errores materiales o de concepto cometidos al llevar a cabo anotaciones o inscripciones en los términos previstos por la Ley.

Tienen capacidad para inconformarse con las resoluciones registrales: la persona a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción, certificación o la consulta de algún documento o libro correspondiente al Archivo del Registro; la tercera interesada en los aspectos mencionados, el Ministerio Público, cuando de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

acuerdo con sus facultades legales se lesionen los intereses que representa con algún acto emanado del Registro; y por último, el Notario, cuando éste solicita el registro o cualquiera de los actos a que se ha hecho referencia.

### **3.4.1. CLASIFICACION**

Esta clasificación, tomando en cuenta la resolución impugnada, se les denomina, interna y externa. Esta distinción, de origen netamente civilista, toma como punto de partida la resolución objeto del recurso.

Con referente, la clasificación esta es determinante de acuerdo y dependientemente de la situación de la persona inconforme hacia el Registrador por su disfuncionalidad en el Registro Público en su inscripción o título, Estos recursos están clasificados en: interno o administrativo, y externo o judicial, en donde el primero se divide en mediato e inmediato y que como recursos por excelencia, existen: la revocación y la queja.

#### **3.4.1.1- INTERNO O ADMINISTRATIVO.**

Los recursos internos son los que se invocan en contra de las resoluciones que aún no han adquirido el rango de juicio previo.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Los recursos internos o administrativos consisten en la inconformidad manifestada ante el tenedor del Registro Público (inmediato), o ante el superior jerárquico de éste en el orden registral (mediato), atendiendo para ello al carácter del acto, para que se revoque, confirme o modifique, entre los cuales encontramos la revocación y la queja:

#### **- LA REVOCACIÓN.**

La revocación es el recurso interno o administrativo interpuesto ante el Tenedor del Registro, con el fin de que oyendo el parecer del interesado, confirme, revoque o modifique la resolución impugnada.

La revocación puede interponerse verbalmente o por escrito, obviando de este modo tiempo y trámites, generalmente perjudiciales.

Para sistematizar en mejor forma el problema, es necesario contemplar las situaciones que estimamos básicas: la cotización para el pago de derechos, y la negativa del Registrador para inscribir un documento.

Por otro lado este mismo, es el recurso legal para aquellas resoluciones en contra de las cuales no procede el de la queja, y cuyo objeto es que el juez o tribunal que las dictó los deje sin efecto, señalando que ésta procede "siempre que no se

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

conceda por este código el de la queja. Sin embargo, ningún juez ni tribunal podrá revocar la sentencia que dicte.<sup>39</sup>

El llamado recurso de revocación tiene por objeto el auto contra el cual se interpone, para que, previo estudio que haga el órgano jurisdiccional, lo reconsidere; y, de ser procedente, reponga la resolución. En caso contrario, confirme el auto impugnado. Este mismo procede ante el órgano jurisdiccional, autor de la resolución: el Tenedor del Registro Público, o el mismo Registro Público; y debe ser uno o el otro, según el caso, quien directamente resuelva.

Hecha la calificación fiscal si el interesado no está de acuerdo con la misma, nada hay que le impida acudir de inmediato, verbalmente ante el tenedor del Registro.

#### **- LA QUEJA.**

La queja es el recurso interno (mediato) a través del cual el inconforme acude por escrito ante el gobernador, o bien, ante el Director de Gobernación del Estado, para que soliciten del Registrador el informe correspondiente, y con base en ello, confirme, revoque o modifique la determinación impugnada, y en su caso, ordene lo procedente.

<sup>39</sup> COLIN SÁNCHEZ, Guillermo, Op. Cit. Pág. 529.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La queja también es como el recurso interno, a través del cual el Registro Público de la Propiedad, el sujeto con respecto a las relaciones de la propiedad especificada, manifiestan su inconformidad con la resolución judicial que se les ha dado a conocer, originando con ello que un tribunal distinto de superior jerarquía, previo estudio de lo que se consideran agravios, dicte una nueva resolución judicial.

Como puede colegirse del concepto emitido, es presupuesto indispensable que la resolución judicial notificada sea dentro de la queja y que el sujeto esté facultado, legalmente para hacer uso del recurso. Se requiere, además, la manifestación de inconformidad con lo resuelto, la substanciación del recurso; por otra parte, la admisión del mismo por el juez de instrucción o de sentencia se constituye en premisa básica del procedimiento respectivo.

La queja como recurso, tiene por objeto que el tribunal de segunda instancia confirme, revoque o modifique la resolución de la misma queja; esta misma tiene por objeto examinar si en la resolución recurrida se aplicó inexactamente la ley, si se violaron los principios reguladores de la valoración de la prueba o si se alteraron los hechos de la inscripción.

El fin perseguido en la queja es la reparación de los errores cometidos en las inscripciones y títulos, y que solamente es posible lograrla a través de la modificación de la resolución impugnada, para lo cual deberá dictarse otra que resuelva lo procedente.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 3.4.1.2. RECURSOS: EXTERNOS O JUDICIALES:

Los recursos externos o judiciales son los que han adquirido una posterioridad dentro de la sentencia, es decir, cuando ya se ha dado el veredicto del juicio, lo contrario a los recursos internos.

El recurso externo, es un medio de impugnación por medio del cual, el perjudicado con la determinación del Tenedor del Registro Público acude ante el órgano jurisdiccional competente para que (a través del procedimiento respectivo) se determine conforme a derecho y de ese modo se niegue la procedencia de la acción; o bien, se conceda, y la resolución judicial del caso produzca los efectos que su contenido y parte resolutive ordenen.

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

Desde un punto de vista estricto y en relación con la naturaleza de los recursos, es discutible si se trata de un recurso propiamente dicho, o bien, simplemente de una medida legal para dirimir la controversias, hasta cierto punto frecuentes, entre los registradores y los particulares, en relación con actos en los cuales únicamente la autoridad judicial puede decidir, ya que atendiendo a lo preceptuado en la Constitución Política para los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 14, señala en el segundo párrafo: "nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

ante los tribunales establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Como los ordenamientos jurídicos reguladores de la cuestión registral prevén en concreto que, frente a determinado problema entre el titular del Registro Público y los particulares, éstos pueden someterse al procedimiento judicial correspondiente, cabe concluir que quizá desde un aspecto convencional tal situación podría considerarse como un medio de impugnación, porque ante la negativa del Registrador para obsequiar una petición, o frente al error cometido en el orden registral, el interesado en subsanarlo se somete a un procedimiento, cuyo objeto es poner el remedio jurídico encaminado a evitar el daño producido, con lo cual en sustancia existe concordancia entre el objeto y fines del recurso en sí.

Independientemente de la postura que en ese orden se adopte, tomando como base para ello el particular pensamiento de quien contemple los problemas, es necesario advertir que, ya sea que se admita el caso planteado como un auténtico recurso o simplemente como un procedimiento, es conveniente considerar la situación a la que en concreto se refieren, dentro de los ordenamientos del Distrito Federal: la negativa del Registrador para inscribir un acto.

Tratándose de la negativa para inscribir un acto, el particular legitimado podrá recurrir la resolución que le afecta, siguiendo los lineamientos legales; es decir, demandará ante el juez competente al registrador, notificándole a éste mediante

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

escrito y con copia de la demanda, sellada, y certificada por el juzgado, con el fin de que conteste la demanda, y por otra parte, lleve a cabo la anotación preventiva correspondiente del acto al cual le negara la inscripción.

Por lo que en este capítulo analizamos los errores que comúnmente se presentan en los asientos de inscripción con el fin de que aun y cuando el particular cuenta con recursos para subsanar estos errores, tiene que perder tiempo cuando quiere hacer algún trámite dependiente del registro.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## **CAPITULO CUATRO.**

### **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INEXACTITUD REGISTRAL.**

La justicia registral se traduce en declaraciones de derechos privados publicitados en los que se concretan formalmente el juego de derechos individuales con las garantías formales, que al tiempo se hacen concretos, todo el sentido de la función calificadora, la responsabilidad, la independencia frente a todo poder, los recursos y procedimientos deben de ser encausados para proteger la seguridad jurídica en las inscripciones y con ello la problemática en el tráfico jurídico autenticado. La esfera de la acción mas natural del registro es esa de asuntos humanos racionales, normales, con perjuicios de verdad formal y consentimiento común de su viabilidad entre las partes. Aparecen como titular, vendedores y compradores, acreedores y deudores, herederos universales y legítimos, arrendadores y arrendatarios, copropietarios y propietarios individuales, etc., que con frecuencia se encuentran con la problemática de que no cuentan con la seguridad jurídica de sus posesiones, toda vez que su inscripción ya sea por error material o conceptual se encuentra con algún defecto y al presentarse esta inexactitud en el registro de su documento, tendrá que retardar el tramite que vaya a hacer y como consecuencia tendrá que sufragar gastos que no estaban contemplados para su tramite.

Por lo que en este capitulo trato el análisis de esa inexactitud y plantear una propuesta factible para no sufrirla.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

#### **4.1. EXACTITUD REGISTRAL**

Es posible un desacuerdo entre la situación jurídica verdadera y el registro inmobiliario; el registro puede ser inexacto. Pero la experiencia práctica demuestra que es excepcional, lo cual justifica dos principios: el de la presunción de la exactitud del registro y el de la protección a favor del que confía en el registro inexacto.

La fe pública del registro garantiza la validez de las disposiciones sobre un derecho inscrito y presupone, por tanto, un negocio de disposición sobre un derecho inscrito o sobre una pretensión derivada de un derecho inscrito.

La Exactitud Registral se refiere principalmente a derechos, viniendo a ser un concepto más restringido, con lo cual resulta que la concordancia que existe entre el derecho inscrito y la presunción de la exactitud registral, son de vital importancia.

"La exactitud o inexactitud registral es un concepto distinto, en parte, el de concordancia o discordancia entre el Registro y la realidad jurídica."<sup>40</sup>

El Registro será exacto, exclusivamente, en el supuesto de renuncia, por el legitimado en la realidad, a las acciones de resolución, impugnación, etc., siempre

<sup>40</sup> DIAZ GONZALEZ, Carmelo. Op. Cit. Pág. 123.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



que el título inscrito sea válido por sí, pues entonces es el propio título el que queda purificado de las causas que, no anunciadas por el Registro, lo hacían claudicante: lo que el asiento declara a partir de la renuncia, es la verdad escueta, no sólo en cuanto a la titularidad sobre la finca, sino también respecto de las circunstancias de su adquisición.

#### **4.2 LA INEXACTITUD REGISTRAL.**

La Inexactitud Registral, esto es, de los libros del registro y concretamente referida a cada hoja, folio o registro particular abierto a cada respectiva finca inmatriculada constituye un supuesto en el que se pone a prueba la virtualidad y la energía del Sistema Inmobiliario Registral adoptados por determinadas legislaciones positivas.

Así, se entiende por Inexactitud Registral, todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral.

"El concepto de Inexactitud Registral, íntimamente enlazado con los principios de legitimación y fe pública, no había sido formulado en la apreciación vigente

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

(anterior); si bien regulábase en ella diversos sujetos, se carecería de una concreción unitaria del concepto y de sus otros."<sup>41</sup>

"A lo que Carmelo Díaz González, en su libro *Inicios a los estudios de derechos hipotecario*, nos señala como concepto de la misma: *La Inexactitud Registral es el desacuerdo entre el contenido del registro y la realidad jurídica exterior.*"<sup>42</sup>

Aunque otra cosa debiera suceder, es lo cierto que, en la práctica, se da con bastante frecuencia la circunstancia de que los asientos del registro no coinciden con la realidad jurídica extrarregistral, y esto sucede por dos razones distintas; o por causas externas al Registro o internas, a este:

En el primer supuesto estamos en presencia de la *Inexactitud Registral*, que se produce por culpa de los interesados, siendo ellos lo que pueden y deben, a su costa, deshacer la inexactitud.

En el segundo se trata de los errores de los asientos que se producen por culpa de funcionario encargado del Registro, quien debe rectificar el error a su costa, por regla general. A esta clase de errores se suele equiparar el cometido en la redacción o formulación de los títulos o documentos que han servido de base para practicar los asientos registrales.

<sup>41</sup> ROCA SASTRE. *Op. Cit.* Pág. 459

<sup>42</sup> DIAZ GONZALEZ. *Carmelo, Op. Cit.* Pág. 361.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Podemos decir que por inexactitud de Registro se entiende todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extraregistrarial. Las causas de esta discrepancia son numerísimas. Así el Registro declara que una finca es de una persona y la realidad es que pertenece a otras; a veces, el Registro resulta que una finca está gravada con determinada carga o hipoteca, y éstas se hallan extinguidas; expresa el Registro la libertad de gravámenes del inmueble inscrito, y, sin embargo, en la vida civil está sujeta a un censo, a una servidumbre, etc. Es bueno recordar que, cuando hablamos de inexactitud ésta se produce en razón de los pronunciamientos jurídicos del Registro, y no de sus declaraciones en otro orden: físicas, económicas, etc., porque la legislación registral no cubre ni ampara estas circunstancias, sino sólo la realidad jurídica del derecho inscrito. De ahí que los procedimientos para rectificar la inexactitud se refieran siempre a un desacuerdo jurídico entre Registro y realidad.

#### **4.3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

La gran fuerza publicitaria que la ley otorga a los asientos registrales y los inevitables efectos que de la misma se derivan, están basados en un requisito previo y decisivo que a modo de condición debe cumplirse para que el acto o contrato tenga reflejo en el Registro y quede protegido por todos sus principios. Este requisito previo es la Calificación Registral, sin que el título o documento que contenga el acto

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

inscribible sea sometido a esa especie de control jurídico no puede practicarse ningún asiento —salvo el del libro diario— en los correspondientes libros del Registro.

Por otro lado iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de inscripción y la presentación del título, verificado el asiento de presentación en el libro Diario, el Registrador realiza un juicio de crítica jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, la denegación o la suspensión del asiento solicitado.

Su fundamento se encuentra en el llamado principio de legalidad, según el cual sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos por las leyes. De otro modo los asientos sólo servirían al público, favoreciendo el tráfico ilícito, y provocando nuevos litigios, y el medio de hacerlo efectivo es, además de requerirse título público, la calificación del mismo: antes de resolver sobre su ingreso en el Registro, y a este solo efecto, el registrador examina la validez externa e interna del título presentado.

La calificación es para el Registrador una actuación obligatoria, personalísima y, por consiguiente, imputable; los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, sin poder delegar en otra persona ni suspender su juicio y consultar con sus superiores.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"la función calificadora no sólo sirve para evitar que se inscriban títulos nulos, sino para impedir que se otorguen sin los requisitos legales."<sup>43</sup>

La calificación no consiste sólo en permitir la entrada en el Registro de un título con toda su compañía, sino en seleccionar del título lo que es título (causa de la adquisición) y lo que son obligaciones y pactos y declaraciones y cuentas, que sólo tienen valor entre las partes contratantes y que no importan nada al sistema de publicidad. La calificación, en su mejor sentido, consisten en seleccionar entre lo que consigna en el documento presentado, lo que tenga o pueda tener eficacia real y lo que tenga sólo eficacia obligacional, lo determinante constitutivo del derecho real y lo que no trascienda de la relación obligatoria inter partes.

Iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de inscripción y presentación del título, y verificado su asiento en el libro Diario, el Registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado.

<sup>43</sup> CHICO Y ORTIZ, José María. *Teoría, Práctica y fórmula de la Calificación Registral*. Editorial Marcial Pons-Libros jurídicos. Madrid, 1978. Pág. 31.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### 4.4. PRINCIPIOS REGISTRABLES DE LA INEXACTITUD REGISTRAL.

Los preceptos del registro público son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja y que generalmente están distribuidos en desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión y son causas de enredo 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 ley que nos encauza, nos la dan los principios registrales.

Los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

Entre nosotros podemos hablar de los siguientes principios registrales: De publicidad, de inscripción, de especialidad, de consentimiento, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legalidad (calificación), y de presunción de exactitud registral, en sus dos manifestaciones de principio de legitimación y principio de fe pública.

1.- Principio de Publicidad: El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancia relativa a los mismos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Este principio esta expresado en nuestro articulo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.- Principio de Inscripción.- Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquiere mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el "negocio dispositivo", provoque el efecto jurídico.

Necesidades de la inscripción.- Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos caso extremos: de una parte, la inscripción forzosa que puede existirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en su caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistema de registro que se alejan del tipo germánico.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Existe un termino medio, que es el que rige entre nosotros, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente.

Entre nosotros no se puede inscribir mas que por solicitud de parte (rogación); pero los efectos de la inscripción hacen a ésta "necesaria", es decir, que sino es obligatoria, si es "indispensable", efectuarla, pues de otro modo no surtiría efecto "erga omnes" para su titular.

3.- Principio de Especialidad.- Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación será mas correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción en contra la "generalidad", de las hipotecas.

4.- Principio de Consentimiento.- Consiste este principio en que para que el registro se realice, deben basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



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

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

Del principio del tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana del él. Artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal.

6.- Principio de Rogación. El registrado no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien impida que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de "Principio de Rogación"

Entre nosotros el principio de rogación esta reconocido en el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

7.- Principio de Prioridad.- Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos tipos:

A.- Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: vigngracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos aquí en presencia de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral;

B.- Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango. Este principio se encuentra sustentado en el artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal.

8.- Principio de Legalidad.- Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y calificación registral.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

9.- Principio de presunción de exactitud registral, el cual se subdivide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica:

A- La legitimación.

Legitimar es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de la prueba, el legitimado no tiene que probar nada.

Pero en un sentido jurídico más preciso y técnico, "legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, de poder realizar un acto jurídico con eficacia."<sup>44</sup>

Hay íntima relación entre legitimación y apariencia jurídica; pero no son sinónimas: la apariencia no es más que una de las causas que determinan la legitimación.

<sup>44</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. Cit., Pág. 251.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Según que el acto produzca efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, la legitimación se divide en:

- Legitimación ordinaria. Que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. La legitimación ordinaria se subdivide: 1. - Legitimación directa, en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular (verbi gracia, vende el verdadero dueño). La ley legitima al titular del derecho subjetivo; y II. - Legitimación indirecta, en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad (verbi gracia poder de representación, gestión de negocios, etc.). La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

2.-Legitimación extraordinaria, en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad. La ley legitima al que parece ser titular, es decir, al titular aparente.

Se ve que la apariencia es sólo una parte, un aspecto de la legitimación. El título (verdadero) de un derecho subjetivo esta legitimado (con poder jurídico legal) para exigir que exista a su favor una exteriorización (aparencia) de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad (derecho subjetivo) con la situación

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

posesoria o registral (el dueño, puede poseer, gozar, administrar su propiedad y registrar su título). Si a pesar de los medios (poderes) que le concede la ley, el legitimado no actúa y no logra esa concordancia (el comportamiento inactivo del interesado), surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente, se produce una apariencia de titularidad (compra y no registra, y al no registrar, queda el anterior titular – el exdominio, ahora non dominio- como titular aparente, que es titular real por haberle comprado, no aparece en el registro. Si el titular aparente, vende otra vez, no siendo ya dueño, y el segundo comprador sí registra y es de buena fe, queda legitimado).

La legitimación tiende a proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (legitimación ordinaria) y sólo por necesidad y forzada, la norma protege a veces (legitimación extraordinaria) al titular aparente (no verdadero). Por eso se llama legitimación extraordinaria.

-Apariencia jurídica. La teoría de la apariencia se enuncia a partir de los siguientes puntos:

a). – Los actos realizados por una persona engañada por una situación jurídica que es contraria a la realidad, pero que presenta exteriormente las características de una situación jurídica verdadera, son definitivos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situaciones absolutamente regulares.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

b). – Los derechos adquiridos al amparo de esta situación se consolidan instantáneamente y producen todos sus efectos erga omnes.

c). – Cuando estos derechos adquiridos en base de una situación aparente se opongan a los verdaderos del verdadero titular, esta yuxtaposición, o mejor dicho, esta superposición, debe resolverse a favor del titular aparente. Pero, al mismo tiempo, el titular verdadero debe ser investido de una acción personal de indemnización, dirigida contra el que creó la situación aparente, causa inicial del perjuicio.

d). – Esta simple reparación por equivalencia debe exponer y expone al titular verdadero de la situación jurídica, a sufrir las consecuencias de la insolvencia eventual del titular aparente.

Legitimación extraordinaria. Se subdivide en:

A. – Legitimación extraordinaria de goce y conservación (eficacia defensiva de la inscripción). A ese tipo de legitimación corresponde el principio de legitimación registral (artículo 3010 del C.C.) y otorga una presunción juris tantum;

B. – Legitimación extraordinaria de disposición (eficacia ofensiva de la inscripción) que es donde encaja el principio de fe pública registral (artículo 3009 del C.C.) y otorga una presunción juris et de jure.

Cuando se habla de concedida al titular aparente, no debe hablarse de legitimación aparente, sino de legitimación extraordinaria, pues se concede al titular

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

aparente, un verdadero poder jurídico para obrar eficaz, aunque ilícitamente, y dentro de la esfera jurídica ajena.

La apariencia de titularidad es, junto con la buena fe, el fundamento de la legitimación extraordinaria de que se inviste al titular aparente para realizar en nombre propio actos eficaces, aunque ilícitos, en la esfera jurídica ajena del titular verdadero.

La legitimación extraordinaria para realizar de goce y conservación, se da:

En las situaciones de hecho: a) —En la posesión. —Los artículos 798, 799, 800, del C.C., regulan el derecho del poseedor de bienes muebles, y le otorgan poderes jurídicos; b). —En otras situaciones de hecho. Los artículos 341, 342, 382, 384 del C.C., reconocen poder jurídico a los que tiene posesión de estado;

En las situaciones registrales: La legitimación en este caso de la presunción en este caso deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor del titular aparente (titular inscrito). Este el principio de legitimación registral.

Principio de legitimación. La breve exposición hecha de la doctrina de la legitimación de la apariencia pública, servirá para mejor comprender este principio, así como posteriormente el de la fe pública del que se hará mención.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Recordemos que existe la posibilidad de que la inscripción no coincida con la realidad jurídica, y que de ello resultan dos mundos: el mundo registral, llamado también tabular, y el mundo extrarregistral, o sea el de la realidad jurídica o vital los cuales viven simultáneamente, con nacimientos, transmisiones, extinciones, modificaciones, etc., de derechos reales sobre la misma finca o derecho. Si estos dos mundos coinciden, no hay problema: se trata de la legitimación ordinaria; pero si no coinciden surge un conflicto. La verdad es la realidad jurídica. Es en el Registro donde puede haber inexactitud de la realidad.

La legitimación registral presume que el derecho registrado existe, y que corresponde con la realidad jurídica; que pertenece al titular inscrito, según el asiento; que el titular de inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble (o derecho) inscrito y que la presunción opera en contra y a favor del titular inscrito. Además, este principio legitima el tráfico del titular, como dueño y como poseedor. Como lo primero, puede vender, hipotecar, administrar, efectuar actos procesales impedir acción contradictoria de dominio, procedimientos y apremio; y como poseedor puede promover interdictos, etc.; todo ello aún frente al titular verdadero, dentro de la esfera jurídica de éste, y mientras no se demuestre la inexactitud registral. Además, el asiento registral aparente, impide toda inscripción o anotación incompatible con él (artículo 3020 del C.C.). Muchos se extrañan de que conociendo el legislador la posibilidad de que puedan coexistir dos titulares, el verdadero y el tabular, no haya protegido incondicionalmente al primero, sin comprender que si reconoce la subsistencia de ambos mundos, el extrarregistral y el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



tabular, y protege al segundo, es por la seguridad del tráfico. Por eso no debe afirmarse que la legitimación beneficia al tabular legitimado, ya que éste, por haber sido parte, no debe presumir nada: debe saber cuál fue el negocio jurídico-fuente.

Este mismo principio abarca la existencia, titularidad, extensión y aún la inexistencia del derecho real inscrito; pero no abarca los datos de carácter físico de la finca, como son superficie, forma, construcciones, mejoras, etc. La legitimación tampoco autoriza presumir que el derecho real no inscrito no existe, ni ha presumir que ha existido un derecho real cuya inscripción ha sido cancelada.

Aunque la legitimación protege el tráfico y al titular, la ley afirma que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce, como nosotros reconocemos, que el derecho se constituyó en la escritura, sin necesidad de la inscripción (pues no puede hablarse de legitimación si antes existe ya el derecho que ha de ser legitimado).

Concluyendo, la presunción *juris tantum* (artículo 3008) que puede ser destruida es la legitimación registral propiamente dicha, o sea la legitimación extraordinaria de goce y conservación, defensiva de la inscripción.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**B.- La fe pública.**

Dominada la institución del Registro de la Propiedad y aun el mismo derecho inmobiliario por la idea de seguridad y protección del tráfico jurídico de bienes inmuebles, es indispensable para que pueda cumplir este fin, que el legislador le dote de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo.

La presunción juris tantum, dejaría por sí sola al adquirente sujeto a una posible impugnación y demostración de la inexactitud de Registro, que dejaría sin efecto su adquisición. Más de esta legitimación deriva en el orden sustantivo una facultad de disposición concedida al titular inscrito, según los términos que resultan al propio Registro, que es la base de una protección absoluta concedida en el orden jurídico a todos los adquirentes de él sujetándose al régimen del Registro de la Propiedad.

"Para determinar el campo de actuación de esta protección absoluta del Registro, es preciso tener presente que toda transmisión de dominio, así como todo acto o contrato válido, y la preexistencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio de la persona que realiza la enajenación."<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. 3er. Edición Editorial Marcial Pons. Madrid, 1978. Pág. 369.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Sin esta preexistencia del derecho en el patrimonio del enajenante, la transmisión es imposible: nemo dat quod non habet.**

**La posición del Registro de la Propiedad, especialmente en que se refiere a nuestro sistema hipotecario, es la siguiente: el Registro únicamente toma en consideración el acto o contrato como la causa jurídica que dio vida al derecho real y que debe ser, por consiguiente, el elemento inscribible, el objeto de la inscripción; en cambio, subsana el requisito de la preexistencia del derecho para sacarlo de la vida puramente civil y regularlo en el ámbito exclusivamente hipotecario.**

**El acto o contrato objeto de la inscripción, únicamente debe llegar al Registro cuando es válido, ya que de no serlo no puede dar vida al derecho real: la Calificación por el Registrador es garantía de que los títulos inscritos son perfectos y eficaces. Mas en caso de que no lo fuera, y a pesar de ello hubieran sido inscritos, el Registro se inhibe en la cuestión de su validez, sin convalidarlos ni subsanar los vicios de nulidad.**

**Completamente distinta es la cuestión de dominio, es decir, la preexistencia del derecho en el patrimonio del enajenante. Como se ve en interacción con el principio de legitimación, el Registro de la Propiedad supe este registro legitimando para la disposición al titular inscrito. Cuando el titular inscrito es efectivamente dueño o titular de los bienes, porque el registro y la realidad se hallan en completo acuerdo, los actos dispositivos que realice no encontrarán dificultad alguna en la vida registral**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

ni en la extraregstral. Mas cuando por cualquier causa no lo sea o su derecho esté sujeto a limitaciones, condiciones o modificaciones que en el Registro no consten, y el verdadero titular o el favorecido por aquellas circunstancias no inscritas no haya pedido la rectificación de la inscripción, si aquél realiza un acto dispositivo a favor de otra persona y ésta inscribe su derecho, se opera ipso jure una rectificación de la realidad jurídica a favor de la situación aparente que los asientos reflejaban y la adquisición es perfecta e incontestable. Lo que antes era una simple titularidad aparente fortalecida por una presunción juris tantum, se convierte en una titularidad real y efectiva fortalecida, según la interpretación doctrinal corriente, por una presunción juris et de jure.

Este característico efecto de la inscripción en el Registro, paralelo a la eficacia que para los bienes muebles tiene la posesión, es la llamada fe pública registral, considerada por la doctrina científica, bien como uno de los aspectos del principio de publicidad, bien como un principio en sí mismo, de tal importancia que, con razón, se conceptúa como el más fundamental de los principios hipotecarios.

Con arreglo al principio de la fe pública, la Ley "transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en sus declaraciones."<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Ibidem. Pág. 371.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El fundamento de esta enérgica eficacia de la inscripción se encuentra por los autores, bien en la legitimación para el tráfico, la facultad de disponer válidamente que el Registro concede al titular, bien en las necesidades de asegurar el crédito territorial y el comercio de inmuebles.

La fe pública registral, base de la institución del registro de la Propiedad, es, pues, la seguridad absoluta se da a todo aquel que adquiera el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos, subsanando o convalidando los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del Registro, no lo fuera verdaderamente, o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo Registro.

De aquí se derivan las reglas básicas fundamentales que rigen el principio de la fe pública, y que serán desarrollados sucesivamente, a saber:

- a) La fe pública es únicamente aplicable a las adquisiciones derivativas: de ello se deduce que el principio de la fe pública al modo germánico no existe en aquellos sistemas hipotecarios que parten de una adquisición en cierto modo originaria, sin enlace con el titular anterior.
- b) Sólo es aplicable a las adquisiciones derivativas en que entre en juego la idea de tráfico: de aquí la restricción que hacen los sistemas germánicos aplicándola solamente a las adquisiciones derivadas de negocio jurídico

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- inter vivos. Este requisito es una consecuencia inexcusable de una finalidad primordial de asegurar el comercio jurídico de inmuebles.
- c) La adquisición derivativa ha de realizarse según el Registro: por consiguiente, el adquirente habrá de sujetarse al régimen hipotecario inscribiendo su derecho; en caso contrario, quedará sujeto al régimen de derecho civil general.
- d) Asegura que el acto dispositivo tendrá la misma eficacia que si hubiera sido realizado por el verdadero titular. Partiendo de la posible discordancia entre Registro y realidad jurídica, sólo el acto dispositivo realizado por el verdadero dueño será válido, según las normas de derecho civil, de acuerdo con la regla *nemo dat quod non habet*; más la fe pública asegura que esta regla se moverá en beneficio del tercer adquirente dentro del régimen del Registro, de la vida registral aparente, y que el transferente podrá transmitirlo aparentemente —es decir, según el Registro— tiene, y, por consiguiente, el acto dispositivo tendrá el mismo valor que si el titular aparente o formal fuera titular real de dominio o derecho de que se ha dispuesto. Si el acto dispositivo es en sí mismo válido, producirá la modificación real. Si lo es, por algún vicio o defecto intrínseco del mismo, no la producirá, como tampoco daría lugar a ella si hubiere sido realizado por un verdadero titular. La fe pública subsana la falta de preexistencia del derecho en el transferente.
- e) La seguridad prestada al adquirente se extiende a todo aquello que pueda limitar el derecho del transferente, ya por vicios o defectos en su título de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

adquisición, ya por tener su derecho limitado en virtud de títulos dispositivos no inscritos. Consecuencia de ello es que pueda tener un doble sentido: el de validez y eficacia de los títulos inscritos y el de no existencia de ninguna limitación del derecho del transferente.

En donde se distinguen en dos aspectos la fe pública: positivo y negativo:

En sentido positivo, la fe pública registral equivale a la afirmación de que el Registro es exacto, es decir, se hace de la existencia y subsistencia de los derechos inscritos.

En sentido negativo, equivale a la afirmación de que el Registro es íntegro o completo, esto es, que agota la realidad jurídica, negando existencia respecto del tercer adquirente a todo aquello que en el Registro no consta o consta como extinguido o cancelado.

- a) La protección de la fe pública es absoluta, no admitiéndose contra ella alegación ni prueba de ninguna clase. Los autores suelen calificarla como presunción *iuris et de iure* o ficción jurídica, en virtud de las cuales el legislador presume, sin posibilidad de prueba en contrario, o declara exacto e íntegro el contenido del Registro en beneficio del adquirente dejando aparte el problema de la exactitud de estas calificaciones, un tanto discutibles, es lo cierto que existe una declaración de adquisición plena y

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

definitiva del derecho, o al menos, de inacatibilidad del mismo, hecha por el legislador en términos absolutos.

"Aunque la fe pública registral deriva de la facultad de disponer concedida al titular inscrito por la presunción legitimadora del Registro, no coincide exactamente con ésta, ni en el ámbito de aplicación, ni en sus efectos, ni en los dos aspectos que en la misma se acostumbra a distinguir. El ámbito de aplicación es más restringido en la fe pública, ya que no comprende a todo titular inscrito, sino sólo aquel que haya adquirido su derecho de otro titular inscrito anterior, según el Registro y concurriendo ciertos requisitos, a los adquirentes que tengan la consideración de terceros."<sup>47</sup>

#### **4.5. CONSECUENCIAS DE LA INEXACTITUD REGISTRAL.**

Ya que la finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, y esa finalidad se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referente a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc... de los derechos reales sobre los asientos registrales, la obligación en este caso es proteger precisamente lo que esta conforme a las leyes.

---

<sup>47</sup> Ibidem. Pág. 374.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



La subsistencia o permanencia del estado de inexactitud en el contenido del Registro Público de la Propiedad constituye un grave peligro para aquellas personas que confían en la inscripción realizada ya que para que los bienes tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos proporcionados, o lo que es lo mismo para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad.

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra sólo a través de la publicidad, y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica, que se pueda dar en el asiento registral realizado, de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas éstas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para que la realidad jurídica extraregistral, proteja precisamente la seguridad jurídica de los particulares, pues si el Registro lo vale como exacto en beneficio del tercero en el que concurren las circunstancias, son imprescindibles para ser protegido por el principio de la fe pública registral, así como también en provecho de todo titular según el Registro en orden al principio de legitimación, no estimamos en insistir mucho en la conveniencia de rectificar el contenido del registro que resulte inexacto, a fin de evitar que el dueño o titular de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

algún derecho real inmobiliario según la realidad jurídica se vea privado de ello por efecto de la fe pública del Registro.

La finalidad primordial que constituye la razón de ser de nuestro Registro Público de la Propiedad, es precisamente hacer inoperante la posible inexactitud registra en beneficio del tercer adquirente que reúna los requisitos necesarios para la protección de la fe pública del Registro. Por consiguiente, si mientras permanece inexacto el Registro, un tercero protegido adquiere, frente a éste tal inexactitud no existe, pues para él lo que expresa el Registro es la única verdad, debiendo considerarse como si estuviera en plena concordancia con la realidad jurídica.

Por ello es lógico que las personas se interesen primordialmente en que no prevalezca el contenido registral inexacto, toda vez que esto les causa perjuicio en la protección de sus bienes, porque aun y cuando puedan obtener la rectificación o corrección del Registro, poniéndolo de acuerdo con la realidad jurídica, sería mejor que al momento de quedar realizada su inscripción esta sea confiable y exacta.

Como consecuencia a lo antes expuesto creo que una solución a la protección de esa exacta aplicación a la ley, sería que se haga entrega al interesado de una copia del asiento registral, para que este corrobore que la misma es correcta y en caso contrario en ese mismo momento pueda hacer las rectificaciones o aclaraciones correspondientes.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Razón por lo cual propongo que sea adicionado un segundo párrafo al artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que establezca:

**ARTICULO 50.- ...**

**EN CADA INSCRIPCIÓN REALIZADA, SE HARÁ ENTREGA DE UNA COPIA DEL ASIENTO REGISTRAL, ANEXADA AL TESTIMONIO AL MOMENTO DE PONER A DISPOSICIÓN DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.**

Con lo que el interesado pueda constatar que el asiento de inscripción quedo conforme a lo requerido por el y de que efectivamente esta fue realizada correctamente, por lo que en caso de existir algún error en el asiento registral, en ese mismo momento pueda hacer las rectificaciones o aclaraciones pertinentes.

Lo anterior para que efectivamente exista legitimidad a la apariencia jurídica.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**CONCLUSIONES:**

**PRIMERA.-** Encontramos que históricamente al Registro se le concibe y se le crea con funciones de archivo, pero paralela a esta función está implícita la posibilidad de su consulta para constatar o comprobar lo ahí registrado, con lo que surge la función de publicidad.

**SEGUNDA.-** El tráfico inmobiliario requiere de una institución que sirva como medio de publicidad a través del cual cualquier persona pueda obtener la información que precise aun cuando se presume que en Roma podría haber antecedentes del Registro, lo cierto es que tanto la nuncupatio como la traditio, eran solamente antecedentes solemnes a través de los cuales se podían transmitir los bienes, pero no existió propiamente registro alguno, quizá sea en Alemania donde nazca como medio de publicidad; en España como medio de Robración que fue la participación publica y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble y de la traditio recogida de las partidas como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa.

**TERCERO.-** En México los cambios o alteraciones de propiedad respecto de los bienes inmuebles se hacían constatar en lo que se llama oficios de hipoteca que

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

existieron antes de la promulgación del Código Civil de 1870, con el cual nace el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que se reglamento en el año de 1871.

**CUARTO.-** Vemos que el procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas, unas a otras, para una sucesión de actos registrales como son las inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones los diferentes actos y documentos inscribibles que según su naturaleza deban inscribirse.

**QUINTO.-** La exacta aplicación de las leyes es determinante para lograr tener el equilibrio de esta misma, pero en la práctica vemos que existen frecuentes errores en la aplicación de estas leyes, y el Registro Público de la Propiedad no es la excepción, siendo estos materiales y de concepto, lo que hace consistir la Inexactitud Registral.

**SEXTO.** Hay que partir del hecho de que el hombre dentro de su naturaleza no es perfecto y por tanto en ocasiones comete errores, y es aquí donde entran las leyes dentro del derecho en el que buscan regular y que aunque son inevitables, estos errores de carácter humano, sólo quedaría ya sea prevenirlos o corregirlos mediante estas mismas leyes.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**SEPTIMO.-** Produciéndose ya sea errores materiales o de concepto, mismos que nos conllevan a la Inexactitud Registral que frecuentemente se presenta entre los derechos inscribibles y la realidad Jurídica Extraregistral.

**OCTAVO.-** Ya que debido al desconocimiento que se tiene sobre los trámites en el Registro, los interesados se concretan a recoger su documento pensando que con el simple sello del registro (con el que se entrega el documento), fue bien hecha su inscripción, sin verificar o corroborar ésta, por lo que cuando tienen que llevar a cabo algún otro trámite o movimiento, es cuando se percatan de que existen errores en sus asientos registrales, lo que lleva a la pérdida de tiempo en la realización del trámite que va a realizar y hacer gastos extras que no estaban contemplados.

**NOVENO.-** Por lo que la solución al caso concreto para evitar que se susciten estos errores en los asientos registrales y que posteriormente a la inscripción, dichas operaciones no puedan ser atacadas y así el interesado pueda fiarse de lo que aparece como verdad registral, sería que se haga entrega al interesado de una copia del asiento de inscripción que se llevo a cabo, para que este corrobore que la misma es correcta y en caso contrario en ese mismo momento pueda hacer las rectificaciones o aclaraciones correspondientes.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**DECIMO.-** Por lo que mi propuesta es que el artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, le sea adicionado un segundo párrafo que establezca:

**ARTICULO 50.- ...**

**EN CADA INSCRIPCIÓN REALIZADA, SE HARÁ ENTREGA DE UNA COPIA DEL ASIENTO REGISTRAL, ANEXADA AL TESTIMONIO AL MOMENTO DE PONER A DISPOSICIÓN DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.**

Lo cual serviría para que el particular pueda constatar como quedó hecha su inscripción y de que efectivamente esta fue realizada correctamente y que en caso de existir algún error en ese mismo momento pueda hacer las rectificaciones o aclaraciones pertinentes.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

# PAGINACION

# DISCONTINUA



**BIBLIOGRAFIA**

- 1.- ALILIO CORNEJO, Americo, Derecho Registral, 3ª. Edición, Editorial Astica, Buenos Aires, Argentina, 1994.
- 2.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, 15ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
- 3.- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 4ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
- 4.- COGHLAN, Antonio R. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Abeledo-Perrot, s/edición, Buenos Aires, Argentina, 1988.
- 5.- CHICO Y ORTIZ, José María, Compilación al Derecho Hipotecario y su legislación, 2ª. Edición, Editorial Montecarlo, Madrid, España, 1974.
- 6.- CHICO Y ORTIZ, José María, Práctica y fórmula de la Calificación Registral, 2ª. Edición, Editorial Marcial Pons libros Jurídicos, Madrid, España, 1977.
- 7.- DE PINA, Rafael, Elementos del Derecho Civil Mexicano, 20 edición, Vol. II, Editorial Porrúa, México, 1998.
- 8.- DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Fundación Tomas Moro, Madrid, España, 1991.
- 9.- DIAZ GONZALEZ, Carmelo, Inicio a los Estudios de Derecho Hipotecario, Editorial Revista de Derecho Privas, Madrid, España, 1972.
- 10.- Enciclopedia de México, Tomo I, México. Impresa y Editada Mexicana, México, 1978.
- 11.- GARCIA CONI, Raúl, Derecho Registral Aplicado, s/edición, Editorial Librería Jurídica la Plata, Argentina, 1972.
- 12.- GARCIA MEDIETA, Carmen, Diccionario Jurídico Mexicano, T. VII, Editorial Porrúa, México, 1985.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

13.- GARCIA RAMIREZ, Sergio, Derecho Mixto y Derecho Procesal, Editorial Escuela Nacional de Artes Graficas. México, 1975.

14.- LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A:C., México, 1970

15.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, 6ª. Edición, Editorial Desalma, Buenos Aires, Argentina, 1997.

16.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon, Derecho Registral, 2ª. Edición, T. I, Editorial. UNAM. México, 1987.

17.- PEREZ GALAZ, Juan de D., Derecho y Organización Social de los Mayas, 2ª. Edición, Editorial Diana, México, 1987.

18.- PEREZ LASALA, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, s/edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1965,

19.- PETIT, Eugene, Tratado Elemental del Derecho Romano, 15ª. Edición, Editorial Cárdenas, México, 1999.

20.- PLANIOL, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, 8ª. Edición, Editorial Cajica, México, 1974.

21.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, T. III, Editorial Porrúa, 6ª. Edición, México, 1985.

22.- ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE, Mencoconill Luis, Derecho Hipotecario, 7ª. Edición Editum T. I Bosch, Casa Editorial, S:A:, Barcelona, España, 1979.

23.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 16ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

24.- SANZ FERNANDEZ, Angel, Instituciones de Derecho Hipotecario, 3ª. Edición, Editorial Marcial Pons, México, 1978.

25.- VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, 8ª. Edición, Editorial Porrúa, S:A:, México, 1985.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

26.- ZAMORA Y VALENCIA, Contratos Civiles, 7ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

#### **LEGISLACIONES.**

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuarta edición, Impresa por el IFE. México, 2000.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal, 69ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 51ª. Edición. Editorial Porrúa, México, 1997
- 4.- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, 14ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**