

## **ESTUDIO SOBRE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

**Por: Bernardo PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO**

## INTRODUCCIÓN

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática: Roca Sastre, dice que: “Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.” Jerónimo González, expresa: “No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado unas orientaciones generales que juzgando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo) los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos.”

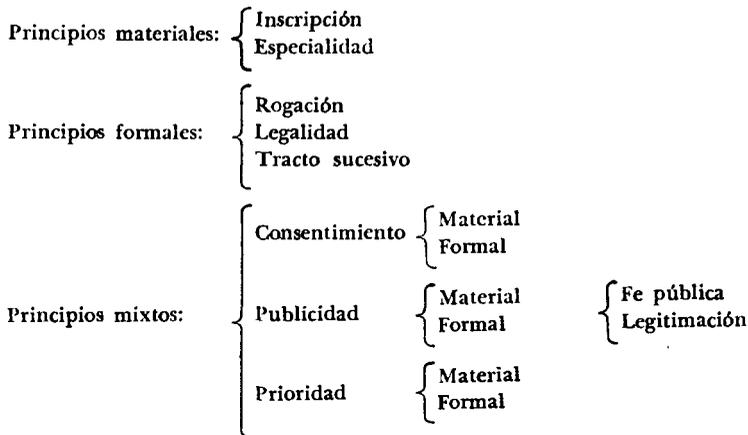
Por su parte Carral y de Teresa, manifiesta: “Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encausa, nos la dan los principios registrales.”

Estudiosos del derecho consideran que este sistema de estudio es anacrónico y anquilosante pues se ha convertido en dogmático entorpeciendo la evolución del Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado, Celestino Cano Tello,\* siguiendo a Oberneck, clasifica los principios registrales de la siguiente forma:

---

\* Cano Tello, Celestino, *Iniciación al estudio de derecho hipotecario*, Edit. Civitas, S. A., Madrid, 1982, p. 95.



En el presente artículo examinaré los principios registrales en el siguiente orden 1.—Publicidad; 2.—Legitimación; 3.—Rogación; 4.—Consentimiento; 5.—Prelación o Prioridad; 6.—Calificación; 7.—Inscripción; 8.—Especialización, y 9.—Tracto sucesivo.

## 1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; en tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida “prueba del diablo”, o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esta se encuentra concretada en el Código Civil de la siguiente manera:

ART. 3007.—Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

ART. 3009.—El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negocial. Este último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio *res inter alios acta*.

Por lo que se refiere al tercero registral sus características son:

1. Que haya inscrito un derecho;
2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público;
3. Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro si las hay;
4. Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.

La Suprema Corte de Justicia, en jurisprudencia definida ha decidido:

*Registro Público. Terceros Adquirentes de Buena Fe.* Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del

enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación. (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 732).

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios.

ARR. 3001.—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 obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias 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.

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

## 2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, 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." \* Por su parte,

---

\* Carral y de Teresa, Luis, *Derecho notarial y derecho registral*, Porrúa, S. A., México, 1970.

Landaria expresa: “La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.” \*\*

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. Sin embargo debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, porque si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria; la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto que siendo eficaz, se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que da el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así lo establece el Código Civil:

ART. 3009.—El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

ART. 3010.—El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de personas 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 sobreserá 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.

---

\*\* Landaria, Caldentey, I., citado por Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras que no se pruebe la inexactitud de lo inscrito, frente a lo real prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de lo ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Ya en el principio de publicidad mencioné el tercero registral a quien protege la apariencia jurídica que produce lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad.

Al respecto Roca Sastre señala los siguientes ejemplos:

1º—La inscripción *subsiste* mientras no se cancela, de suerte que ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica. Así, el crédito hipotecario ya extinguido por pago, pero respecto del que no se ha practicado cancelación, es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe.

2º—La inscripción se *extingue* mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebidamente, ésta no puede revivir en perjuicio del adquirente.\*

### 3. PRINCIPIO DE ROGACIÓN

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

El Registro Público de la Propiedad en México, tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. De acuerdo con el consensualismo aceptado en nuestros códigos civiles, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad (Art. 2014). Sólo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero (*erga omnes*)

---

\* Roca Sastre, Ramón y Roca-Sastre Muncunill, Luis, *Derecho hipotecario*, 7ª ed. Tomo I, Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, 1979, p. 531.

se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. Como decía Ramón Roca Sastre “El Registro no es cuna sino palacio.”

De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad.

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

Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, calificar el documento tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación, por último, la devolución al interesado.

La solicitud de inscripción puede “pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate”. (Art. 3018). Asimismo puede solicitarse la inscripción por sus legítimos representantes o por medio de orden judicial (Art. 3037). El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no así para modificar o extinguir un asiento no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podría admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación nunca lo perjudica. Lo mismo sucede con la inscripción de anotaciones preventivas solicitadas por el juez a petición de parte, para ordenar la anotación del estado contencioso en que se encuentre una finca. Cuando se trate de bienes que pertenecen a cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, la puede solicitar el cónyuge o el acreedor que tenga interés de asegurar un derecho (Art. 3012).

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador está obligado a devolverlo.

#### 4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Al respecto el Código Civil, dispone:

ART: 3030.—Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

ART. 3031.—Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

En tratándose de las anotaciones preventivas, el artículo 3035 expresa que para evitar su caducidad “a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces...”

Por su parte el artículo 3037 se refiere a la expresión del consentimiento por medio del representante legal o voluntario para la cancelación del asiento:

Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motivó, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como un elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya; en este último caso por orden judicial. Como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el Juez firma la escritura en substitución y rebeldía del demandado. Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente. Es el caso del pago de un crédito hipotecario, en el que forzosamente se tiene que

asentar una *cláusula de estilo*, en la que el acreedor manifieste que se da por pagado del crédito y que está de acuerdo en que se cancele en el Registro Público de la Propiedad el asiento correspondiente.

Por otro lado, en el sistema alemán, conocido también como constitutivo, además de la celebración del acto jurídico, se requiere el consentimiento expreso para su inscripción.

En el caso de las rectificaciones de algún asiento, también es necesario el consentimiento del titular registral.

ART. 3026.—Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación, se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial.

Este principio se aplica plenamente en aquellos países que siguen el sistema constitutivo y no el declarativo como nuestros códigos de 1870, 1884 y 1928, este último en el artículo 2014. El sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo: el “título” que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad (compraventa, donación, permuta, etcétera); y el “modo” que es la tradición o el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad. La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.

## 5. PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD

Uno de los pilares de la seguridad jurídica proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado previamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo el mundo de que *prior tempore, potior jure*, éste, según nuestro

tema, puede interpretarse y transformarse en “el que es primero en registro es primero en derecho”.

Analizado este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente ¿cuál será preferente para el Registro o los terceros registrales? Siguiendo el principio de prelación, será la que primero se haya inscrito. Así lo dispone el Código Civil:

ART. 2266.—Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

ART. 2982.—Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 establece:

La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

Por su parte el artículo 3015 reza:

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

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa:

**ART. 18.**—La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que se acompañará en las distintas fases del procedimiento.

**ART. 20.**—Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

I. Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento.

II. La fecha y hora de presentación. . .

### *Anotaciones preventivas*

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan marginalmente en los libros si es el sistema a seguir, o en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata del folio real.

Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Estas 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:

**ART. 3043.**—Se anotarán preventivamente 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;

II. El mandamiento y el acta de 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 tenga 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 otro 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, que dice:

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

#### *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. Nuestro código, siguiendo al sistema argentino, adoptó el sistema conocido como primer aviso preventivo, que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro por el término de treinta días.

Al respecto el artículo 3016 dispone:

Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con la solicitud y sin cobro de derechos por este concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad

ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirán efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirán efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirán efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el Notario, o el Juez competente que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirán los mismos efectos que el dado por los Notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el Registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso a que este precepto se refiere.

Este artículo en su párrafo primero, establece que la solicitud de libertad de gravámenes surte efectos de aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones: 1. nombre de los contratantes; 2. tipo de operación; 3. finca de que se trate, y 4. antecedente registral.

Con la solicitud presentada en los términos mencionados, el registrador, sin cobro de derecho alguno y asentando la fecha de la solicitud, deberá formular la nota de presentación en la parte de anotaciones preventivas del folio real, o marginalmente si el asiento existe en libros. Esta nota tiene una vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Como lo indica la exposición de motivos de la reforma al Código Civil de diciembre de 1973, que incluye esta disposición por primera vez en el entonces artículo 3018, este aviso preventivo resulta de gran utilidad, pues “se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción,

gravámenes y demás documentos, que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos”.

El segundo aviso preventivo, previsto en el segundo párrafo del artículo en comentario, o sea, el que dará el notario dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso ingrese al Registro Público de la Propiedad dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero. Para que se produzca este efecto retroactivo en lo que se refiere a la operación registrable, el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de los noventa días siguientes a la presentación del segundo aviso.

Este segundo aviso preventivo, deberá contener: 1. los nombres de los interesados; 2. la operación celebrada; 3. la finca de que se trata; 4. número y fecha de firma de la escritura, y 5. los antecedentes registrales.

#### *Anotación preventiva judicial*

Siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede 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 efectos frente a terceros, de tal manera que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla, corre los riesgos del resultado del juicio. Por ejemplo, si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular registral y se tiene la precaución de pedir al juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro Público esta circunstancia, cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde esa fecha.

Como hemos visto con anterioridad, el registrador al calificar un documento puede decidir si se inscribe, se suspende o se rechaza la inscripción. En los dos últimos casos el interesado podrá optar por interponer un recurso ante el director del registro, o bien impugnar la resolución ante el Juez de lo Común. En ambos casos, si la impugnación le es favorable, los efectos

se retrotraerán a la presentación del documento en el Registro. Siempre que un documento se suspenda o rechace, el registrador tendrá que fundamentar y motivar su rechazo y hacer la anotación preventiva en la que conste esta razón (Art. 3043, frac. V).

ART. 3022.—La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste conforma 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 se determina en los siguientes artículos:

ART. 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 las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de 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.

ART. 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, y 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 podrá 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 relativo en el *Diario Oficial* de la Federación para que queden sujetos a las resultas

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.

## 6. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama “calificadora” y puede ser concurrente con la notarial y la judicial. Por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura; más tarde, es motivo de la calificación judicial, con la intervención del ministerio público; finalmente el registrador lo califica para su inscripción.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece las atribuciones de los registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;
- II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;
- IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Estos son:

ART. 3042.—...

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 periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y

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

También el registrador debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventiva. Estos se encuentran mencionados en el artículo 3045 del Código Civil.

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 que dice:

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada, y

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

Como mencioné anteriormente sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley, tales como:

a) Los testimonios notariales. Estos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice;

b) Los documentos auténticos, por ejemplo el decreto de expropiación, publicado en el *Diario Oficial* de la Federación;

c) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por ejemplo, la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada;

d) Los documentos que legalmente pueden otorgarse en contrato privado, tales como la compraventa de inmuebles, en los términos de los artículos 2317 y 2320;

e) El contrato de sociedad y asociación, etcétera, siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario o juez.

Además de estos documentos existen otros con características especiales que el registrador debe examinar y calificar, por ejemplo:

1. En tratándose de cancelación de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, el procedimiento a seguir es:

ART. 3038.—...

I. Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento, y

II. Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

ART. 3039.—Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

ART. 3040.—Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.

ART. 3041.—Podrá también cancelarse, total o parcialmente la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela.

2. Cuando se trata de un documento público otorgado en el extranjero para surtir efectos en la República Mexicana, independientemente de las legislaciones exigidas en el país donde se otorgue el documento, es necesaria la del cónsul mexicano acreditado en dicho país. La Secretaría de Relaciones Exteriores, de acuerdo con el artículo 28, fracción X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, legaliza a su vez la firma del cónsul mexicano.

Una vez realizada la legalización, el documento otorgado ante funcionario extranjero necesita traducirse por perito oficial y protocolizarse ante notario, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Por su parte la mencionada Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en tratándose de documentos públicos otorgados en el extranjero ante cónsul mexicano para surtir efectos en la República Mexicana, prevé en el artículo 28, fracción II que la Secretaría de Relaciones Exteriores, ejercerá funciones notariales por conducto de los miembros del Servicio Exterior Mexicano. En el mismo sentido el artículo 47, inciso d), de la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano, establece que el jefe de una representación consular tiene la obligación de ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados por mexicanos en el extranjero para ser ejecutados en la República Mexicana, debiendo aplicar las disposiciones de la Ley del Notariado y del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Asimismo el artículo 92 de la Ley del Notariado, reitera que para ejercer los poderes otorgados ante cónsul mexicano en el extranjero, no se requiere de protocolización, ya que por una ficción legal se consideran otorgados dentro de la República Mexicana.

En caso de sentencias judiciales además se requiere orden de ejecución emitida por las autoridades judiciales competentes en la República Mexicana.

ART. 3006.—Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este código y del Reglamento del Registro Público.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción.

Al no estar de acuerdo con la calificación registral, “podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio” (Art. 3022).

### *Calificación fiscal*

Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Al respecto la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece:

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

### *Calificación desmedida*

El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles.

Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse “juez de jueces” y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más insignificantes e intrascendentes, como por ejemplo, solicitar el acta de matrimonio del repre-

sentante de una sociedad, siendo que para nada interesa su estado civil ni el régimen bajo el cual está casado.

Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción.

## 7. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

a) Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

Como se ha visto con anterioridad, el sistema registral declarativo es el que se sigue en México. Art. 3008. "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 *traditio* o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

En otros sistemas como el sustantivo, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad.

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

En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo 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; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivo y certificaciones.

En el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación.

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

El establecimiento del 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.

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.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según e lacto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

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 ellas se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho. Estas se realizan en la primera parte del folio descrito en el artículo 23 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 PÚBLICO 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 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 en las hipotecas, los gravámenes y limitaciones de dominio a que estén sujetas las fincas.

ART. 25.—La segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

Por último, la tercera parte del folio “se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador” (Art. 26).

Cuando se trate del registro de bienes muebles e inscripción de personas morales, está previsto que se abrirán folios con las mismas características que el real.

### *La inmatriculación*

Se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad.

Al respecto el Código Civil dispone:

ART. 3046.—La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

### *Inmatriculación judicial mediante información de dominio o de posesión*

El Código de Procedimientos Civiles establece, dentro de los juicios de jurisdicción voluntaria, los de información de dominio o de posesión (Art. 927). Curiosamente el artículo 122, tercer párrafo del ordenamiento adjetivo que se refiere a la notificación por edictos, dispone un procedimiento de información de dominio que aparentemente es contencioso y no de jurisdicción voluntaria, pues habla de alegatos, apelación en ambos efectos y sustanciación de los recursos normales de los juicios ordinarios. Considero que ese artículo está mal ubicado y desentona dentro del Código de Procedimientos Civiles; la forma de sustanciar la información de dominio se establece en el Código Civil al determinar que:

ART. 3047.—En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Los presupuestos para iniciar el juicio a que se refiere el artículo transcrito son:

a) El certificado de no inscripción. Se llama así a la certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad de que la finca no se encuentra inscrita a nombre de una persona. Este elemento a mi parecer no es totalmente confiable ya que por una parte, es difícil, casi imposible, la búsqueda que más bien es una auténtica investigación, de una inscripción ante la complejidad de los diferentes sistemas con que ha funcionado el Registro (libros y folios) y, sobre todo, ante la anterior diversidad administrativa de las oficinas del Registro. Se sabe que antes había registros en Tlalpan, Tacubaya, Villa Alvaro Obregón, y en el centro de la ciudad etcétera; y por otro lado, ante estas circunstancias ¿cómo probar un hecho negativo?

b) Constatar que se carece de título de propiedad, o bien si se tiene, demostrar que no es inscribible por defectuoso, y

c) Probar que la finca se ha poseído por un plazo mayor a 5 años en forma pública, pacífica y de buena fe.

En este supuesto, el título de propiedad en su sentido formal, lo constituye la sentencia ejecutoriada y protocolizada ante notario. El testimonio de la protocolización, una vez realizado el pago de los impuestos y derechos correspondientes, se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo que se refiere a la inmatriculación de la posesión de un inmueble puede promoverse judicialmente en vía de jurisdicción voluntaria e inscribirse en el Registro Público, previa protocolización ante notario de las diligencias necesarias correspondientes.

La inscripción de la posesión tiene por objeto: a) atribuir al poseedor la publicidad registral; b) establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión; y c) tener a la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario (*animus domini*).

Transcurridos cinco años desde su inscripción puede pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la prescripción (Art. 3055). Al efecto el artículo 3048 dice:

En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

En virtud de que el procedimiento de información *ad perpetuam*, ya sea de posesión o de propiedad, es de jurisdicción voluntaria, cuando hay oposición de cualquier interesado, el juez debe suspenderlo.

La controversia para determinar quién tiene mejor título entre dos propietarios o poseedores, se deduce ejercitando la acción publiciana o plenaria de posesión por medio de un juicio contencioso y no en jurisdicción voluntaria.

Si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviese concluido y aprobado, el juez lo hará del conocimiento del director del Registro para que suspenda el asiento respectivo, y si ya lo hubiese hecho, para que haga la anotación de la oposición.

Esta anotación retrotrae sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado la acción en el momento de su anotación. La vigencia de esta anotación está sujeta a que dentro de los seis meses siguientes, se haga valer en juicio el derecho por ella protegido, y de no ser así, la anotación preventiva caduca (Art. 3049).

### *Inmatriculación por resolución administrativa*

*Incorporación o desincorporación por resolución administrativa.* De acuerdo con la Ley de Bienes Nacionales, el patrimonio del Estado, está constituido por los bienes de uso común; los bienes de dominio privado de la federación, de los Estados y del Distrito Federal; y por los bienes destinados a un servicio público.

El Estado puede adquirir bienes por incorporación, expropiación y por contrato. Cuando se trata de expropiación de un inmueble no inscrito (el caso de expropiación de un ejido en zona urbana), se requiere de la inmatriculación en el Registro Público.

El decreto que desincorpora del dominio público un inmueble para su enajenación a los particulares, o el título en que consta la enajenación, se inmatricula en el Registro. La Ley de Bienes Nacionales establece el procedimiento y las bases para enajenar un bien desincorporado del dominio público.

Tanto el decreto de incorporación como el de desincorporación se inmatriculan en el Registro Público, mediante resolución de su director.

**Art. 3050.**—La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos *a)* y *b)* de la fracción II del artículo 3046.

*Procedimiento de inmatriculación ante el Registro Público de la Propiedad.*

La inscripción de títulos auténticos en el Registro Público, histórica y doctrinalmente se conoce como inscripción “primera de la finca”. Cuando se creó el Registro Público de la Propiedad (en el Código Civil de 1870), se procedió, señalando un plazo perentorio, a la inmatriculación de la posesión y propiedad entonces existentes.

Los requisitos para llevar a cabo esta inmatriculación, en los términos del artículo 3051, son:

1º—Que se expida previamente un “certificado de no inscripción” (con anterioridad comenté lo incierto que puede ser este certificado).

2º—Que se presente un título de propiedad fehaciente y suficiente; es decir, la prueba indubitable de la celebración del acto jurídico atributivo de la propiedad. De acuerdo con los códigos de procedimientos civiles, los documentos autorizados por los federatarios hacen prueba plena (Art. 327).

3º—Que el título exprese el motivo (la causa) por el cual el solicitante es propietario, por ejemplo por compraventa, donación, permuta, etcétera.

4º—Finalmente se exige que el predio esté empadronado en el catastro y al corriente en el pago del impuesto predial.

5º—Que exista resolución del Director del Registro Público (Art. 3050) ordenando la inmatriculación.

Este último requisito se ha considerado anticonstitucional pues al poder judicial es al que le corresponde declarar que una persona se ha convertido en propietaria.

## 8. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, en los artículos 2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a

cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se “repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones”.

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil que dice:

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 afecte 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;

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 exigirse 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.

Por su parte, el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena describir detalladamente los datos a que se refiere la disposición antes transcrita, por ejemplo:

I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral. . . ;

En relación con las características y contenido que deben tener las anotaciones preventivas, el artículo 3062 del Código Civil, establece:

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el *Diario Oficial* de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

En tratándose de inscripción de bienes muebles y personas morales, los artículos 3070 y 3072, disponen:

ART. 3070.—Toda inscripción que se haga en los folios de bienes muebles deberá expresar los datos siguientes:

- I. Los nombres de los contratantes;
- II. La naturaleza del mueble con la característica o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;
- III. El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;
- IV. La fecha en que se practique y la firma del registrador.

ART. 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 deba 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 la firma del registrador.

Este último artículo (3072) determina cuáles son los elementos esenciales de una persona moral civil que son motivo de publicidad para dar a conocer al público en general sus características, estructura y finalidad.

Las personas morales civiles, a diferencia de las mercantiles, tienen personalidad jurídica, a partir de su inscripción en el Registro.

En el Código Civil no existen sociedades o asociaciones civiles de hecho, con personalidad jurídica, como en las sociedades mercantiles.

La modificación de cualquiera de las características establecidas en el artículo arriba señalado deberá inscribirse en el Registro, y mientras no se lleve a cabo la inscripción, la modificación no producirá efectos frente a tercero, el cual podrá aprovecharse de esta omisión.

Especial significación tiene el nombramiento de los administradores y las facultades que se les otorgan, pues sólo con su inscripción, podrán acreditar legalmente su representación. Frecuentemente los jueces desechan una demanda por falta de legitimación activa, fundados en que el promovente no acredita la inscripción de su nombramiento en el folio de personas morales de la asociación o sociedad representada.

## 9. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

1ª—Cuando el Registro Público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó “primera de la finca”. A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2ª—Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

El principio de tracto sucesivo se encuentra reflejado en los siguientes artículos del Código Civil:

**ART. 3019.**—Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

**ART. 3020.**—Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

Por otro lado, en caso de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. De lo contrario se violará en su perjuicio la garantía de audiencia consignada en el artículo 14 constitucional.

En la práctica es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces porque la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era el titular registral de la finca.

A este respecto los párrafos segundo y tercero del artículo 3010 establecen:

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos 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.

Por último el artículo 3064 reza:

Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.

### *El tracto breve*

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A este procedimiento la doctrina lo denomina tracto breve o comprimido. Así el artículo 3065 dispone:

Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

Creo que un ejemplo de este procedimiento sería el caso de un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de *cujus*, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta. Así lo establece el Código Civil:

ART. 1717.—Si para el pago de una deuda u otro gasto urgente, fuere necesario vender algunos bienes, el albacea deberá hacerlo, de acuerdo con los herederos, y si esto no fuere posible, con aprobación judicial.

La *ratio legis* de la disposición anterior, es evitar una inscripción previa de carácter transitoria y formularia, que encarece y retrasa el procedimiento registral.