

ARTÍCULO 3016 DEL CÓDIGO CIVIL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES CON EFECTOS DE AVISO PREVENTIVO

DR. JOEL CHIRINO CASTILLO

El Registro Público de la Propiedad es una institución de publicidad, que da autenticidad a los documentos que se inscriben y produce la buena fe de quienes se apoyan y protegen sus derechos por el contenido de los asientos registrales.

La publicidad registral tiene como fin consignar el efecto declarativo de los derechos en favor de sus titulares; el efecto de la publicidad registral es el resultado de dos actos jurídicos distintos:

El documento en el que se consigna un acto o un hecho jurídico susceptible de su inscripción ya sea formalizado ante Notario Público, cualesquier otro fedatario o la autoridad judicial o administrativa; y la recepción del documento para su calificación.

Se requiere de una solicitud para iniciar el procedimiento registral y llevar a cabo la anotación o inscripción. Cuando hay un acto de tracto sucesivo, se requiere de la secuencia de las inscripciones, aunado al principio de prelación que es la inscripción que corresponde en el orden de presentación en cuanto a la fecha y número ordinal que corresponda para su inscripción, efectos que se retrotraen a los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y la prelación registral se regula por el artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, preceptos que determinan lo siguiente:

*“ARTÍCULO 3016.- 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, **DEBERA SOLICITAR AL REGISTRO PÚBLICO CERTIFICADO SOBRE LA EXISTENCIA O INEXIS-***

TENCIA 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 esta 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 30 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 de 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 surtirá 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 surtirá 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 surtirá 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 haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá 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 preventivo a que este precepto se refiere". (Código Civil).

A su vez los siguientes artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con relación a los efectos del artículo 3016 del Código Civil ya transcrito, son del contenido literal siguiente:

"ARTÍCULO 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 acompañará en /as distintas fases del procedimiento”.

“ARTÍCULO 19.- En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I.- Nombre del solicitante;*
- II.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;*
- III.- Naturaleza del acto, y*
- IV.- Observaciones”.*

“ARTÍCULO 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;*
- III.- Área a la que se turne el documento;*
- IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio;*
- V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y*
- VI.- Observaciones”*

“ARTÍCULO 34.- Tratándose de los actos a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca. El término de vigencia de dichos certificados será de 30 días naturales, que se prorrogará por 90 más, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el mismo artículo, es presentado dentro del plazo que el propio precepto establece.

Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan, siempre y cuando no hayan transcurrido los plazos a que se refiere la última parte del párrafo anterior, a partir de su fecha de expedición”

“ARTÍCULO 35.- Las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada.

Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la misma finca o derechos, se presentara otro documento contradictorio

para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiriera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior; en caso contrario las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efecto”.

“ARTÍCULO 39.- En los folios se practicarán los siguientes asientos:

I.- Notas de presentación;

II.- Anotaciones preventivas;

III.- Inscripciones, y

IV.- Cancelaciones”.

La solicitud de entrada y trámite con sus copias respectivas tiene doble objeto: 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.

El certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad es una certificación con efectos de publicidad específica en el que el registrador da fe de las constancias contenidas en el folio o en el libro correspondiente para los efectos de la celebración de un acto futuro con efectos de documento público ya que se emite de acuerdo a las facultades que corresponden al registrador, es decir, **DA FE** del contenido de todos los asientos registrales en el folio específico, esta certificación puede ser literal en su transcripción o en la expedición de una copia certificada del folio sobre uno o varios inmuebles determinados.

El certificado de gravámenes es de importancia fundamental para el procedimiento registral en sus efectos de prelación tanto para los actos jurídicos que se pretendan formalizar como para sus efectos registrales posteriores.

En esta consideración el certificado de gravámenes constituye **LA FE** del registrador sobre el estado jurídico de un inmueble con relación a las transmisiones, gravámenes o limitaciones de dominio; el certificado de gravámenes constituye una certeza jurídica para realizar un acto jurídico posterior sobre el inmueble y las circunstancias jurídicas que inciden en él. Por esta razón, antes de formalizar un acto jurídico que se relacione con los derechos de propiedad de un inmueble, el certificado de gravámenes que se debe solicitar tiene como fin la autenticidad del contenido de la certificación y la certeza de la prelación registral.

La exigencia del certificado de gravámenes no es un requisito ni de existencia ni de validez de los actos jurídicos, su fin es dar

publicidad de antemano a la celebración del acto jurídico y a su inscripción posterior con efectos retroactivos.

Haciendo un análisis del artículo 3016 éste determina que 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 otro derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad a quien se haga el otorgamiento deberá solicitar al Registro Público un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes del inmueble.

El Notario deberá solicitar el certificado de gravámenes con los demás requisitos señalados en el mismo precepto y el registrador sin cobra de derechos practicará la anotación preventiva con una vigencia de treinta días naturales para sus efectos de prelación.

Esta solicitud no tiene efectos esenciales del acto jurídico sino la garantía del estado que guarda el inmueble motivo del acto futuro, dicha solicitud no tiene efectos internos en el registro público más que para tutelar la prelación registral, pero en el supuesto de que no se soliciten certificados de libertad de gravámenes la formalidad del acto jurídico no se afectará en modo alguno sino únicamente queda privado de la prelación registral hasta en tanto no se ingrese al registro público el testimonio de la escritura.

En el supuesto de que por efecto del certificado de libertad de gravámenes se produzca la anotación para efectos de la prelación registral, una vez firmada la escritura se dará el aviso preventivo acerca de la operación de que se trate en un término de cuarenta y ocho horas siguientes y el registrador practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente.

Dado el segundo aviso preventivo se tendrá un término de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso para presentar el testimonio respectivo, inscripción que surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del primer aviso preventivo con arreglo a su número de entrada.

El efecto jurídico de estos avisos tiene como consecuencia retrotraer la inscripción a la fecha de la solicitud del certificado de gravámenes.

El procedimiento interno que se relaciona con el certificado de gravámenes y sus efectos se regula por los artículos transcritos del reglamento en cuestión, y así, el artículo 34 establece que el término de vigencia del certificado de gravámenes será de treinta días naturales que se prorrogarán por noventa más si el segundo aviso preventivo se da dentro del primer término mencionado.

Las anotaciones de los avisos, como lo señala el artículo 35 se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada. Los efectos del primer aviso preventivo no inmovilizan los derechos de propiedad de tal manera que puede presentarse otro documento contradictorio para su anotación o registro que también será objeto de una anotación preventiva y solo producirá efectos si se cancela o caduca la anotación preventiva, en todo caso, las posteriores anotaciones preventivas quedarán sin efecto.

En caso de controversia de la prelación registral sobre dos actos jurídicos contradictorios, el Registro Público de la Propiedad no podrá resolver sobre ella si no existen en forma fehaciente, las pruebas de la prelación.

En todo caso, de necesaria interpretación sobre los efectos de la prelación registral, será el juez de lo civil el competente para conocer a quien corresponde la prelación registral, no así el Tribunal de lo Contencioso Administrativo porque la contradicción de la prelación no corresponde al procedimiento administrativo interno del registro sino a la determinación de los derechos en controversia.

La prelación registral no siempre queda circunscrita al ingreso de los documentos por orden de fecha y hora sino en muchos casos por la certeza de la fecha en que se realice el acto jurídico, por ejemplo, si un contrato de compraventa se formaliza ante notario habiendo solicitado el certificado de gravámenes, dado el segundo aviso preventivo y el ingreso del testimonio notarial en los términos establecidos en el artículo 3016 del código civil, pero que por otra parte el mismo inmueble haya sido enajenado en un documento privado y que por efecto de una sentencia se pruebe la existencia de la compraventa con esa documental privada y que los efectos de la sentencia condene a formalizar esa compraventa, la prelación registral no depende necesariamente de los avisos preventivos sino de la existencia en tiempo de la propia compraventa y en este caso, si existe una sentencia firme, tendrá preferencia en su inscripción y quedará sin efecto la prelación registral de la primera.

La intervención de la autoridad judicial resulta imperativa en caso de controversia sobre la prelación registral aun en los casos de lagunas jurídicas, es el caso de que el notario deberá dar el segundo aviso preventivo dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al momento en que se formalizó el acto jurídico correspondiente, sin embargo, el propio código no establece si las cuarenta y ocho horas deberán considerarse dentro de los días naturales o dentro de los días legales, ya que si un contrato de compraventa se formaliza un día viernes a las catorce horas, las

cuarenta y ocho horas siguientes quedarían concluidas al siguiente domingo, y si el Registro Público de la Propiedad no labora ni sábados ni domingos, ni tampoco existe una oficina de guardia para recibir estos avisos, se perdería la prelación registral, por lo que en la práctica se interpreta que las cuarenta y ocho horas deberán computarse en días hábiles, por otra parte, a su vez el código civil no exige que en todas las escrituras en que se contengan actos relacionados con derechos reales se precise la hora de su otorgamiento ni tampoco existe la obligación contenida en la ley del notariado en vigor. Hay casos concretos en que se debe mencionar la hora y el lugar como sucede en el otorgamiento de un testamento o en una fe de hechos, pero no así en los actos que se relacionen con derechos reales.

Otra de la laguna del artículo 3016 es que no se precisa si las cuarenta y ocho horas son irrelevantes si se da este segundo aviso dentro de los treinta días, lo cual significa que mientras esté dentro de los treinta días a que se refiere el primer aviso preventivo el segundo aviso tendrá los efectos de su prelación registral.

Así también, no se aclara si los noventa días del segundo aviso preventivo se inician después de los treinta días del primero, o si este primer plazo se suspende con el aviso que se da dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, lo cual significa, que en la primera hipótesis los días de la prelación registral del primero y del segundo aviso sería por un total de ciento veinte días más cuarenta y ocho horas; en la otra hipótesis, los plazos se reducirían de acuerdo a la fecha del segundo aviso dentro de las cuarenta y ocho horas y entonces siempre sería el plazo inferior a los ciento veinte días.

Como se ha mencionado en caso de anotaciones preventivas contradictorias en donde se encuentran vigentes los plazos de los dos avisos preventivos, también podría interpretarse que hay caducidad cuando se da el segundo aviso preventivo dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al vencimiento del día treinta, y entonces, quedaría sin efecto el primer aviso preventivo y produciría sus efectos la segunda anotación preventiva contradictoria.

Estos problemas de prelación deberán ser resueltos necesariamente por la autoridad judicial que es la única competente para la interpretación de las normas jurídicas, ya que dicha contradicción no es una consecuencia del procedimiento interno y la negación o suspensión de la inscripción se justifica dentro del Procedimiento Registral.

Por lo anterior es necesario analizar la importancia de la legalidad y la calificación por las consideraciones siguientes:

LEGALIDAD Y CALIFICACIÓN. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD denominado también de CALIFICACIÓN se refiere al estudio técnico jurídico tanto de la esencia como de la forma de la documental que contiene el hecho o el acto jurídico en el que los registradores califican bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación.

Este principio de legalidad queda circunscrito a que el registrador realice un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma, contenido y su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables, presupuestos contenidos en el artículo 14 del Reglamento en comento.

Bajo este principio de legalidad el registrador como un profesional del derecho deberá analizar el contenido del documento que se le presenta:

Para la solicitud del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes deberá calificarse la solicitud y su efecto de prelación registral ya sea que se encuentre libre de gravamen o que contenga alguna limitación de dominio o de gravamen alguno.

Si se trata del documento en el que conste un contrato deberá analizar que se hayan reunido los elementos de existencia y de validez, así, deberá constatar el consentimiento y el objeto, como elementos de existencia. Y en los mismos términos calificará los elementos de validez específicos que se hayan requerido para la realización de ese acto jurídico como es la capacidad de los contratantes, ya sea de goce o de ejercicio así como la forma establecida por la ley, y en todo caso, la licitud del objeto, ya que la ilicitud de la causa o los vicios del consentimiento no son susceptibles de conocerse únicamente con la lectura del instrumento que califica.

PUBLICIDAD. Otro de los principios esenciales que se relacionan directamente con la esencia de la institución del Registro Público de la Propiedad es su propia naturaleza que se refiere a la PUBLICIDAD cuyos presupuestos jurídicos se contienen en el artículo 3001 del Código Civil que regula la naturaleza jurídica de esta institución determinando que 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 archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público así como las certificacio-

nes de la existencia o inexistencia de gravámenes, o de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan como lo determina el artículo 3001 del Código Civil.

A la vez el artículo 1o. de su Reglamento confirma el carácter administrativo de esta institución al señalar que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros, concurrente con el artículo 43 que a su vez determina que la información contenida en los libros o folios del registro, es de carácter público y toda persona que lo solicite tendrá acceso a ella, directamente o a través de los medios técnicos que se dispongan, previa solicitud y pago de los derechos correspondientes, es decir, el carácter público no implica carácter gratuito del servicio que se presta.

INSCRIPCIÓN. Una vez cumplidos los anteriores principios registrales se produce el efecto de la INSCRIPCIÓN que es el asiento registral contenido en su redacción y que surte sus efectos jurídicos hacienda constar la inscripción respectiva en el documento que fue presentado para ese efecto. En estas circunstancias, el efecto jurídico de la inscripción se produce por el asiento registral y la constancia de ésta con efectos probatorios se asienta en el documento inscrito, esta inscripción debe constar en los folios o en los libros de registro según se trate, en el registro que actúa bajo el sistema de folios que de acuerdo al artículo 39 del Reglamento en mención, prescribe que en los folios se practicarán los siguientes asientos:

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

ESPECIALIDAD REGISTRAL. Otro de los principios fundamentales de los principios registrales es la ESPECIALIDAD que es el efecto del principio de legalidad o de calificación registral que consiste en que la inscripción debe contener la naturaleza jurídica del acto inscrito, el valor económico, si lo hay y las generales de quienes intervinieron en el acto jurídico así como la fecha del documento y el nombre y firma del registrador que autoriza en cumplimiento del artículo 3061 que es explícito en cuanto a las características de la inscripción respecto de la naturaleza y descrip-

ción de los inmuebles así como el objeto de la inscripción, los límites del derecho que se inscribe, el valor de los bienes o derechos. En relación a las hipotecas debe contener las obligaciones que se garantizan así como el plazo del cumplimiento de la obligación principal en su cuantía o en su determinación de esta así como los intereses que se convengan.

Así también se debe asentar el nombre de las personas físicas o morales a cuyo favor se hará la inscripción y en todo caso la nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados así también, la naturaleza del hecho por el acto jurídico y la fecha del título, del número si lo tiene así como de quien lo haya autorizado.

Estas características y presupuestos son concurrentes a su vez con los artículos 3070 y 3072 del Código Civil que determina el contenido de las

inscripciones que se hagan en los folios de bienes inmuebles y de la constitución de las personas morales.

FE PÚBLICA REGISTRAL. Otro de los principios registrales con efectos a terceros es el que se denomina de FE PÚBLICA REGISTRAL que corresponde como depositario de ésta al Director General auxiliado de los registradores y demás servidores públicos de la institución, cuya normatividad interna respecto de las facultades que corresponden a cada uno de ellos se regulan en el propio Reglamento.

El Reglamento en su título primero regula las funciones del área jurídica, y de los registradores.

En cuanto al sistema registral el título segundo establece las reglas referentes a la solicitud de entrada y trámite de los folios y de los índices.

El título tercero referente al procedimiento registral regula el procedimiento interno del servicio registral que se inicia con la presentación de la solicitud y sus anexos, documentos de procedencia a que se refiere el artículo 3005 del Código Civil estableciendo el principio de la prelación registral, el procedimiento de calificación integral con excepción de la legalidad de la orden judicial o administrativa y la práctica de los asientos registrales que corresponden desde las notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones, así como las que se refieran a las anotaciones preventivas contenidas en las fracciones de la I a la IV del artículo 3043 del Código Civil.

En cuanto a las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión o denegación de las inscripciones se consignarán las causas que originaron la denegación suspensiva o denegatoria.

El capítulo segundo de dicho reglamento regula el registro inmobiliario, mobiliario, de las personas morales, de la rectificación, reposición y cancelación de los asientos.

El capítulo sexto reglamenta la publicidad de las notificaciones y de los términos.

El capítulo séptimo reglamenta el procedimiento de inmatriculación de inmuebles.

Finalmente el capítulo octavo regula el recurso de inconformidad en los términos de los artículos siguientes:

ARTÍCULO 114.- Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral.

ARTÍCULO 115.- Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará, entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.

Artículo 116.- El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia.

Artículo 117.- Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.

Artículo 118.- El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehúse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.

En los términos de los preceptos transcritos el recurso de inconformidad procede contra las resoluciones que suspendan o denieguen el servicio registral.

El área jurídica dará entrada al recurso de inconformidad y se sustanciará ante el Director General quien ordenará, a solicitud de parte, se practique la anotación preventiva, la que se publicará en la sección de la Gaceta del Boletín Registra/.

El Director General conocerá del recurso y resolverá dando por terminada la instancia.

Si la resolución es favorable se notificará al registrador que calificó el documento para su inscripción, en caso negativo será puesto a disposición del solicitante.

El mismo recurso de inconformidad se hará valer cuando se objete la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador se rehúse a practicar la rectificación injustificadamente.