



Criterios sobre la Validez Probatoria de la Titularidad de la Propiedad Inscrita en el Registro Público de la Propiedad

Not. Carlos Fernández Agraz

Respecto, al tema de la validez probatoria de las inscripciones de testimonios de escrituras en que se hubiere adquirido la propiedad de un inmueble en la inteligencia, de que los mismos se refieren a este tema desde el punto de vista de un litigio y no de la conformación de un instrumento público que tenga por objeto de alguna forma la disposición o la traslación de la titularidad del derecho de propiedad de un inmueble, encontrando dos vertientes, y en atención a la encomienda que se me hizo, este medio día, relativa a verificar criterios de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación o de Tribunales Colegiados de circuito, por este conducto tengo a bien informar:

a).- La primera de ellas, que se refiere a las copias certificadas por el director del Registro Público de la Propiedad, relativas a la inscripción de operaciones traslativas de la propiedad, mediante el citado sistema de “inscripción”, es decir en que el registro consiste en un extracto del instrumento, contenido en un Libro de Registro con control de número de inscripción y de orden de registro, en este caso es incuestionable que dicho registro, no es suficiente para acreditar la propiedad, por que sólo acredita que existe un registro, que incluso puede adolecer de imprecisiones y errores respecto de la descripción de su matriz y por que los criterios

reiterados concluyen en que sólo es documento suficiente para acreditar la titularidad del derecho, “el testimonio de la escritura”, expedido por el notario que la hubiere autorizado.

b).- La segunda vertiente se refiere a las copias certificadas por el director del Registro Público de la Propiedad, relativas los registros en que se hubiere incorporado una copia fiel de la escritura (testimonio de incorporación) señalando que sería de un exagerado rigorismo aplicar el criterio anterior y que si el registro contiene una réplica total del instrumento, entonces sí es documento suficiente para acreditar la existencia del derecho.

Sin embargo como quedó señalado, esos criterios tienen una óptica de litigio o controversia judicial, no de instrumentación de una escritura pública que formalice un acto de disposición o bien traslativo de la titularidad, toda vez que la presentación de una copia certificada por el director de esa institución de publicidad de actos jurídicos, en un procedimiento judicial, implica la necesidad de dar vista a la contraria para que se imponga de su contenido, y de estimarlo necesario realice las objeciones que en su derecho corresponda o promueva la compulsión con el original, en tanto que en un acto de disposición parcial o total de la propiedad, por una cuestión de orden lógico, el que lo

transmite debe acreditar la existencia de su derecho con el original del primer testimonio o ulterior al mismo, que el notario autorizante de la escritura o el Director del archivo de Instrumentos Públicos, hubiere expedido, precisamente para el titular del derecho, por que ese documento tiene por finalidad acreditar la existencia del derecho.

Si para la venta de automotores no se admite su traslación y trámite de registro de nuevo propietario en las oficinas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas, sin que se exhiba el original de la factura con la correspondiente cesión de derechos o en su defecto se hubiere presentado ante el Ministerio Público una denuncia de robo o extravió de esa documental y por ello la propia Secretaría de Finanzas extendiera copia certificada de la copia de esa factura que obra en su archivo, con mayor razón este principio debe prevalecer en tratando de inmuebles. Por que en supuesto extravió del testimonio, deterioro que lo haga ilegible, robo, o cualquier otro motivo, lo más apropiado es que el interesado solicite la expedición de un segundo o ulterior testimonio, expresando los motivos por los que se ve en la necesidad de solicitarlo y si refiere a un robo también es prudente requerirle la presentación de la denuncia correspondiente, por que de otra forma la obligación de denunciar es del notario.

Pero mas de pretender buscar fundamentos jurídicos para optar por esas precauciones, parece que lo que hay que buscar es alternativas de seguridad en las operaciones y como se concluyó en Nuevo Vallarta, una de las mas sólidas alternativas de protección para autorizar actos de disposición parcial o total de derechos reales, es el de requerir la exhibición del testimonio correspondiente e incluso, hacer en el mismo

la anotación de la existencia del acto autorizado, por que al paso que han tomado las cosas, debemos asegurarnos de la calidad con que incluso se otorga un poder especial de dominio, por que el poder de este tipo, debe considerarse un acto de disposición parcial.

Los criterios mencionados son los siguientes:

I.- Se refiere a la invalidez probatoria de registros mediante el sistema de inscripción.

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XCII

Página: 537

Registro Público, las inscripciones de escrituras de compraventa en él, no constituyen títulos de propiedad.

La copia certificada expedida por el encargado del Registro Público de la Propiedad, relativa a la inscripción, en el mismo registro, de una escritura pública de compraventa, sólo acredita el hecho de la inscripción, pero no la existencia en forma legal, del contrato de compraventa a que se refiere, porque la celebración de dicho contrato es un hecho ajeno al registro y sólo puede certificarla el notario que la autorizó o quien legalmente lo sustituya en sus funciones; y si bien es cierto que las certificaciones oficiales constituyen prueba plena, como instrumentos públicos expedidos por funcionarios en ejercicio de sus funciones, las mismas sólo prueban lo certificado, pero no demuestran ni pueden acreditar la veracidad de los documentos a los que se refiere la certificación. Por tanto, el certificado del registrador no constituye un testimonio de propiedad, ni debe conceptuarse como título de dominio.

Amparo civil directo 7096/46. Bon-

figli de Izquierdo María. 16 de abril de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Vicente Santos Guajardo. Relator: Hilario Medina.

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXIII

Página: 550

Registro público de la propiedad, inscripciones en él (propiedad, prueba de la). Las copias certificadas de inscripciones del Registro Público de la Propiedad no son aptas para demostrar la propiedad de un inmueble, pues si bien es cierto que son instrumentos públicos, ya que se trata de documentos auténticos expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y con motivo de ellas, prueban ciertamente por sí mismos en su carácter de tales, pero con relación a su contenido sólo demuestran la existencia de la inscripción en los libros del registro y no la existencia del contrato u otro acto jurídico dicho en virtud del cual se haya adquirido la propiedad, ya que la prueba de la existencia del contrato es el testimonio de la escritura respectiva, o bien el documento privado en que se extendió.

Amparo civil directo 139/52. Hernández Elías. 18 de agosto de 1952. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, VIII

Página: 212

Registro público. Sus certificaciones no demuestran la propiedad. Las copias certificadas de inscripciones en

el Registro Público de la Propiedad no son aptas para demostrar la propiedad de un inmueble, pues si bien es cierto que son instrumentos públicos, ya que se trata de documentos auténticos expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y con motivo de ellas, prueban ciertamente por sí mismas su carácter de tales, pero con relación a su contenido sólo demuestran la existencia de la inscripción en los libros de registro y no la existencia del contrato u otro acto jurídico, en virtud del cual se haya adquirido la propiedad, ya que la prueba de la existencia del contrato es el testimonio de la escritura respectiva, o bien el documento privado en que se extendió.

Amparo directo 1135/57. María Espinosa Palacios, sucesión. 27 de febrero de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen V, página 115. Amparo directo 5673/54. Margarito Zagal. 15 de noviembre de 1957. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, V

Página: 115

Registro público. Sus certificaciones no demuestran la propiedad. Las certificaciones del Registro Público de la Propiedad no son aptas para demostrar la propiedad de un inmueble; únicamente prueban la existencia de la inscripción en los libros del registro y no la del contrato u otro acto jurídico, porque la comprobación de éstos se logra con el testimonio de la escritura respectiva, o con el documento privado en que se extendió.

Amparo directo 5673/54. Mar-

garito Zagal. 15 de noviembre de 1957. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Nota: En el Apéndice 1917-1985, página 729, la tesis aparece bajo el rubro "Registro Público. Sus certificaciones no demuestran la propiedad."

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XIII

Página: 270

Propiedad, prueba de la. Copias certificadas del registro. La copia certificada de la inscripción de una escritura de propiedad en el Registro Público de la Propiedad, de ningún modo puede ser apta para acreditar el dominio sobre la misma, a pesar de ser un documento público expedido por funcionario en el ejercicio de sus funciones, porque sólo demuestra la existencia de esa inscripción y no prueba los términos del contrato o del acto jurídico, en virtud del cual se ha adquirido el derecho de propiedad. La Suprema Corte ha resuelto que cuando se ejerciten actos de dominio sobre un inmueble, es indispensable probar la existencia del derecho, no bastando para ese efecto los mencionados certificados, porque el título lo constituye el testimonio de la escritura respectiva o bien el documento privado en que la misma se extendió. Por otra parte, la copia certificada de la inscripción no es constancia bastante de que el título sea inmune a vicios o defectos que sólo su conocimiento directo puede suministrar.

Amparo directo 4424/57. Daniel Herrera. 10 de julio de 1958. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la

Federación

Tomo: CXXXI

Página: 695

Acción reivindicatoria, insuficiencia de las certificaciones del registro público para probar la propiedad en la. Para que proceda la acción reivindicatoria el demandante debe acreditar, con prueba indudable, que es propietario de la cosa que reclama; y este elemento esencial no queda probado, si sólo se rindió una certificación del Registro Público de la Propiedad, relativo a la inscripción de diversas escrituras, que no es suficiente para justificar la propiedad en la acción reivindicatoria, pues para ello se requiere rendir bien el testimonio de la escritura de la propiedad, o el documento en que conste el acto jurídico por virtud del cual se adquirió el dominio o bien algún otro medio probatorio plenamente convincente.

Amparo directo 91/54. Cía. Explotadora de Fincas y Terrenos, S. A. 22 de marzo de 1957. Mayoría de tres votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

II.- Se refiere al registro de escrituras públicas, mediante el sistema de incorporación de testimonios.

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XXXVII

Página: 97

Reivindicación, prueba de la propiedad por medio de copias del registro público. Si el actor en un juicio reivindicatorio acompañó a su demanda una copia certificada expedida por el Registro de la Propiedad, de la inscripción de la escritura fundatoria de su acción, en la cual se inserta íntegra dicha escritura, resultaría de un rigorismo injusti-

ficado sostener que carece de eficacia esa copia literal del testimonio original transcrito en el libro de registro, sólo porque la expidió el registrador público de la propiedad y no el notario. Si la escritura se transcribe totalmente en la inscripción, no puede discutirse la exactitud de los términos del instrumento ni restársele eficacia de documento público a la copia de esa inscripción. La finalidad de la ley es que la parte demandada conozca en su integridad los términos del título en que la acción se funda, ya sea que esos términos aparezcan del testimonio original o de la copia auténtica que del mismo se expida, sin que importe quién sea el funcionario que realice esa expedición, si tiene fe pública. De manera que si en la copia que se acompañó a la demanda y que expidió el registrador público, consta íntegro el documento inscrito, que es precisamente el título de propiedad invocado como base de la acción reivindicatoria, la autoridad responsable no debió declarar improcedente dicha acción, sólo porque no se exhibió una copia expedida por el notario. Caso distinto es aquel en que el actor presta con su demanda una copia que sólo contiene un extracto del documento inscrito, pues entonces podría lógicamente pensarse en la imposibilidad de que el demandado objeto o discuta la eficacia misma del título inscrito; pero cuanto éste se vacía literalmente en la inscripción entonces la copia de ella es también copia del título, lo que satisface el fin perseguido por la ley al exigir que con la demanda se presente el documento fundador de la acción.

Amparo directo 3698/57. Eliseo García, Sucesión. 1 de julio de 1960. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XIX, página 223. Amparo

directo 3685/57. Dolores Hernández viuda de Mendoza, Sucesión. 29 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Alfonso Guzmán Neyra.

Volumen XIX, página 215. Amparo directo 7367/57. María Refugio Verduzco viuda de Pineda y otro. 16 de enero de 1957. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen XVI, página 119. Amparo directo 5517/57. Ambrosio Gurrola Ullóa. 20 de octubre de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Volumen XV, página 275. Amparo directo 403/57. Juana Basilia Ramos. 12 de septiembre de 1958. Cinco votos. Ponente: Rafael Matos Escobedo.

Nota:

En el Volumen XIX, página 223, esta tesis aparece bajo el rubro “Reivindicación. Prueba de la propiedad por medio de copias del registro público, en caso de.”

En el Volumen XIX, página 215, esta tesis aparece bajo el rubro “Reivindicación. Prueba de la propiedad. Copias del Registro (Legislación del Estado de Michoacán).”

En el Volumen XVI, página 119, esta tesis aparece bajo el rubro “Reivindicación. Validez y continuidad de los títulos del reivindicante no impugnadas en la apelación, en caso de (Legislación del Estado de Chihuahua).”

En el Volumen XV, página 275, esta tesis aparece bajo el rubro “Reivindicación. Prueba de la propiedad (Legislación del Estado de Oaxaca).”

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXXXII

Página: 31

Registro Público, prueba de la

propiedad por medio de copias certificadas del. La tesis de la Suprema Corte de Justicia que sostiene que “las copias certificadas del Registro Público de la Propiedad no son aptas para demostrar el dominio, pues aunque son instrumentos públicos, ya que se trata de documentos auténticos expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y con motivo de ellas, prueban ciertamente por sí mismas su carácter de tales, pero con relación a su contenido sólo demuestran la existencia de la inscripción en los libros del registro, y no la del contrato o la de cualquier otro acto jurídico en virtud del cual se haya adquirido la propiedad, cuya prueba será el testimonio de la escritura respectiva o bien el documento privado en que se extiende”, debe entenderse referida al caso en que la certificación se contrae a consignar los datos relativos a la inscripción, y no al caso en que la certificación incluye el documento completo.

Amparo directo 3115/56. Francisco Varela. 3 de abril de 1957. Unanimidad de cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

III.- Se refiere a la validez de testimonios expedidos por el Director del Archivo de Instrumentos Públicos.

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 10 Cuarta Parte

Página: 73

Escrituras públicas, copias de las.

Los segundos testimonios de las escrituras públicas tienen la misma fuerza que los primeros, si son expedidas por el

director del archivo de notarías, y esto, lógicamente y gramaticalmente, sólo significa que los segundos testimonios expedidos por el propio director tienen la misma fuerza probatoria que los primeros, pero no que la expedición por dicho funcionario sea requisito indispensable para la validez de un segundo testimonio, ya que también tiene fuerza probatoria como instrumento público el extendido por el notario correspondiente.

Amparo directo 3432/68. Paz Alcántara de Rojas. 2 de octubre de 1969. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

En espera de que lo anterior sea de utilidad par los fines institucionales del colegio.

Atentamente:

Zapopan, Jalisco, Noviembre 15 de 2003.