



# **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO**

---

**FACULTAD DE DERECHO**

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

## **TESIS PROFESIONAL**

**PRESENTADA POR:**

**JAVIER SOLORIO LARTUNDO**

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

**QUERÉTARO, QRO.**

**NOV. 1993**

11. -H54016--

TS

D346.1

S6898

A LAS CELULAS DE MI CUERPO  
QUE NO HAN DE MORIR CONMIGO,

JAVIER

SERGIO

LIZBETH

ELSA

LETICIA

MARISA

CESAR

Y CUYOS GENES SE TRANSMITIERON  
POR HERENCIA.

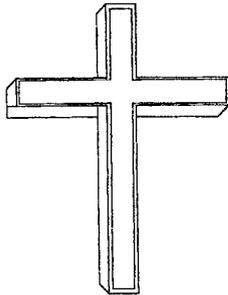
CON LA ESTIMACION DE AMIGOS, A LOS CC. LICs.

SALVADOR GARCIA ALCOCER.

FRANCISCO DE A. GONZALEZ PEREZ.

ILMO. MONS. ARCEDIANO DR. DON  
SALVADOR SEPTIEN URIBE.  
VICARIO GENERAL DE LA DIOCESIS DE QUERETARO,  
HASTA DONDE SE ENCUENTRE QUE DEBE SER EL CIELO,  
EL QUE TENIA RESERVADO DADO A SU BONDAD.

IN MEMORIAN



AL GRAN FILOSOFO DE QUERETARO,  
C. LIC. ANTONIO PEREZ ALCOGER,  
CON TODO MI AFECTO  
EN EL LUGAR DONDE SE ENCUENTRE.

DESEO EXPRESAR MI AGRADECIMIENTO  
AL C. LIC. JORGE ALBERTO ROSALES VILLAGOMEZ,  
DIRECTOR DE MI TESIS.

A LOS HONORABLES MIEMBROS DEL JURADO.

# I N D I C E

	Página
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS	3
A) En General	3
B) México Colonial	8
CAPITULO II	
CONCEPTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	18
CAPITULO III	
NATURALEZA Y SU ENUMERACION	20
CAPITULO IV	
LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO	29
CUESTIONES QUE SE PLANTEAN	33
CONCLUSIONES	43
BIBLIOGRAFIA	47

NOV. 1993

## I N T R O D U C C I O N .

El tema del presente trabajo es un tanto difícil, ya que casi nada se ha escrito al respecto, y en su caso cuando se realiza algo siempre ha sido por conducto de los Notarios o su Colegio o a instancia del Ejecutivo, por lo tanto, su planteamiento resulta un poco problemático, pero he querido abordar este tema con el objeto de que se vuelva una mirada hacia ese aspecto, ya que debido a los fenómenos sociales que se vienen dando, han evolucionado los métodos y sistemas en las controversias comerciales, sociales, económicas y financieras, así como en el círculo familiar.

La evolución jurídica ha repercutido con la aparición de las especializaciones en las ramas del Derecho, mismas que han tomado vida propia y establecen características que las hacen meramente particulares.

Tal es el caso y debido a tales causas, se han tenido que adecuar tales inquietudes al orden social, para atender y solucionar los problemas agrarios, Educación, vivienda, tenencia de la tierra y regular las relaciones en los actos personales, como de carácter real entre las partes intervinientes, para obtener una resolución adecuada sin perjudicar intereses.

Por tal motivo con el presente análisis, trato de explicar inclusive desde los antecedentes históricos en general, como los presentados en nuestro País hasta la actualidad, la importancia que reviste el Registro Público de la Propiedad y sus principios que maneja y que precisan la influencia sobre los Derechos y sobre los bienes inmuebles.

Es innegable los logros alcanzados en esta materia, pero debe señalarse que es necesaria una actualización tanto en sistemas y mé

todos de registro como el aprovechamiento del material humano y cibernético, lo que significa llevarnos a la realidad que se encuentra plasmada en los textos jurídicos y en sus Leyes, mismos - que nos permitan luchar contra el rezago social e insuficiencias legales.

## C A P I T U L O I

## ANTECEDENTES HISTORICOS

## A) EN GENERAL

## LA BIBLIA.

Estudiosos del derecho hipotecario, pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión de dominio. En el Génesis (Capítulo 23;16), Levítico (Capítulo 25,24), libro de Ruth (Capítulo 4;9) o Jeremías (Capítulo 22;9,14,15) hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren más bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.

EN EGIPTO.- Don Jerónimo González Martínez, respecto a la organización del Registro de la Propiedad en esa región, expresa: Dos clases de oficinas parece que existían, la Bibliozeke demosiön lo gon (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto y la enkteseon bibliozeke (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto por medio de una instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo. Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (apógrafe) presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado.

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban -

las declaraciones (apógrafo) y anotaban los impedimentos en uno - de los duplicados presentados.

"Se llevaba el archivo, probablemente por los nombres de los propietarios y en orden alfabético, existían una especie de índices' (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema del folio personal, es decir, -- agrupando bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y de rechos."

GRECIA.- Igualmente González Martínez se refiere a la publicidad' de las hipotecas y expresa:

Estudiadas friamente las instituciones griegas, sin manías arqueológicas, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían -- inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones - (termini di confini), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas, son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.(1)

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los - inmuebles, fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad, y así puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

ANTITESIS DE EHRENBERG.- Pero, ¿Qué es el registro?. El Registro' es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjeti

(1) Bernardo Pérez Fernández del Castillo; Capítulo I pag. 3 y 4 - tercera Edición Derecho Registral, Editorial Porrúa, S. A. México 1992.

vos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad -- del tráfico. Ehrenberg, (citado por LA CRUZ BERMEJO), enunció el problema diciendo: (La seguridad de los derechos subjetivos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona, sin la voluntad de ésta (por ejemplo no pueden decir que ya no soy dueño de algo sin que yo -- consienta en ello. Es decir, que yo puedo dejar de serlo porque - vendí o doné, pero no porque contra mi voluntad se me privó de mi derecho.)

Por otra parte, la seguridad del tráfico exige que una modifica-- ción favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no puede quedar sin efecto por circunstancias ignoradas de ella, -- (ejemplo: titular aparente). Como se ve, aunque ambos conceptos - buscan dar seguridad a los derechos humanos, resultan pues al pro teger uno, cualquiera de ellos, siempre es un poco a costa del -- otro, y cuando surge una posible colisión, siempre se presenta un grave problema; por una parte, si no se protege al titular real, - se mina el derecho subjetivo; por otra se entorpece la vida de re lación si no se permite confiar en la titularidad basada en una - razonable apariencia. Ya dijimos que es imposible que exista una relación jurídica entre dos personas sin cierta forma.

Las voliciones necesitan de forma, puesto que son psíquicas y es indisoluble que se exterioricen. Esa exteriorización es la forma. Por eso no hay actos jurídicos sin forma. La forma y la fórmula - son vehículos de la voluntad.

Aún aquellas declaraciones de voluntad, para cuya eficacia no se requiere una forma determinada, requieren cierta forma aunque sea libre. Otras formas, en cambio, son indispensables y por tanto la expresión de voluntad no es tomada en consideración por el dere-- cho si no vienen envueltas en esa forma exigida por la Ley.

La fórmula es una forma especial y más rígida, pues no vale si no está expresada con palabras rituales, pero nótese que tanto forma como fórmula son un medio para que la voluntad se exprese.

La formalidad, que es como podríamos calificar a la publicidad re

gistrar, por el contrario, ya no tiene relación funcional con el contenido volitivo; "no es medio de expresión de un hecho interno, sino requisito artificialmente añadido al acto y que no forma parte de la exteriorización de voluntad." Es requisito añadido para que éste surta determinados efectos.

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, de los derechos reales sobre inmuebles.

La Publicidad Registral no existió en Roma. La Publicidad Registral es creación germánica.

En Roma existió la "Mancipatio", la "In jure cessio" y la "Traditio".

La Mancipatio.- Existía únicamente respecto de las "Res mancipi", no importando que se tratase de bienes muebles o de inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.

En la Mancipatio, existe el "mancipio accipiens", es el adquirente; el "Mancipio Dans", el transferente, e interviene también el "Libripens" que es el agente público y los "testis classicis" que son CINCO testigos. El "mancipio accipiens" y el "Mancipio Dans" ante el "libripens" y los "testis classicis" comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales "nuncupatio", a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba, - por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante.

Después golpeaba la "libra" (balanza), que sostenía el "libripens", con una rama de árbol.

La In Jure Cessio.- También se usaba sólo para las "res mancipi", tratárase de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido -- que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro'

de Juicio Reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la de manda.

El "in jure cedens" (transferente,) o sea el demandado, concurría con el "vindicans" (adquirente,) o sea el vindicante, demandante, ante el magistrado. Con los ritos procesales de la "legis actio sacramenti in Rem", el primero aceptaba la demanda del segundo.

El magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante.

La "mancipatio" y la "in jure cessio", van desapareciendo paulatimamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la "traditio".

La Traditio.- Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico-moderno, tradición también quiere decir entrega.

Al principio, la "mancipatio" y la "in jure cessio", coexisten -- con la "traditio", pero acaban por desaparecer.

En Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro. Por eso -- fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

ALEMANIA.- El derecho germánico tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes -- a la Mancipatio y a la In jure cessio. A la primera corresponde -- el formalismo ante el Thinx, y a la segunda Auflassung.

Solemnidad Ante El Thinx.- Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde épocas muy -- primitivas, distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentearon de distinta manera, lo que no sucedió en Roma.

En Prusia, se restaura el antiguo sistema, que queda definitiva-- mente vigente con el Código Civil de 1896, que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual -- irradia la luz a todas partes, pues por ejemplo nosotros no po-- dríamos tener el régimen adoptado en nuestras leyes si no fuere --

por la vigorosa influencia del Derecho Registral Alemán, que nos ha llegado a través de España (1)

#### B) MEXICO COLONIAL.

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón, fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los reyes de Castilla y Aragón, por medio de la bula inter coetera, expedida por el Papa Alejandro VI, por esta razón el idioma que hablamos hasta nuestros días es el Castellano.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la Gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como El Fuero Real, Las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas -- posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, Las Ordenanzas del Villar las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la -- Real Audiencia y Sala del Crimen, de la Nueva España.

#### EL OFICIO DE HIPOTECAS.

Una de las primeras disposiciones que regula al Oficio de Hipotecas, siguiendo la ya transcrita "Instrucción de los señores fiscales de hacienda" dictada en España el 31 de enero de 1768, es la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada por la Audiencia el 27 de septiembre de 1784, consta de 27 puntos desarrollados en los siguientes términos:

1º.- Se tendrán por creados en calidad de vendibles y renunciab~~les~~ los Oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de esta Nueva España sean desde Veracruz, Oaxaca, Tehuacán de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, serán distintos de los escribanos de ayuntamiento los anotadores de hipotecas; en las demás se reunirán estos ofi--

(1) Luis Carral y Teresa, antecedentes Históricos, Derecho Notarial y Derecho Registral. Pág. 215 a 224 Editorial Porrúa, S.A. Mex. 1989.

cios a los públicos de ayuntamiento o de las respectivas jurisdicciones.

20.- En los demás pueblos también fueron creados oficios de anotadores, dependiendo de escribanías públicas según su territorio -- asignado.

En los puntos subsecuentes, se trata de que el escribano de oficio registre o anote el instrumento o libere la hipoteca o fianza, teniendo un plazo para registrarlo el escribano si incurría en una falta tal que podía incurrir en una pena privación de oficio.

Posteriormente, por bando de julio 16 de 1789, se publicó una --- Real Cédula sobre anotaciones de Hipotecas, completando las "Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la -- Nueva España".

#### **MEXICO INDEPENDIENTE.**

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc., así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, de 13 de diciembre de 1822.

El primer párrafo del Art. 20. establecía: Quedan sin embargo en su fuerza y vigor las leyes, órdenes y decretos promulgados anteriormente en el territorio del imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente Reglamento, y con las leyes, órdenes y decretos expedidos, o que se expidieran en consecuencia de nuestra Independencia.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano. A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana -- fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue -- local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

Constituido el país en República Centralista y siendo Presidente Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853 una ley y arancel sobre el Oficio de Hipotecas. Este ordenamiento, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como "oficio vendible y enajenable".

El arancel a que se refiere el artículo anteriormente transcrito consta de OCHO artículos que tratan: el Primero, Registro de Censos; Segundo, Cancelaciones; Tercero, Testimonios de Gravámenes; Cuarto, Reconocimiento de Títulos; Quinto, Búsquedas; Sexto, Séptimo y Octavo, Prevenciones Generales.

Art. 8.- Este arancel se observará en todos los oficios de hipotecas de la República, y todos ellos estarán abiertos para el servicio público, desde las nueve de la mañana hasta las tres de la tarde de todos los días que no sean feriados.

Más tarde, constituido México en República Federal, el 3 de junio de 1861 se dictó un decreto en el Estado de Veracruz:

Art. 10.- En todas las poblaciones que siendo cabeceras de cantón, tengan juzgado de Primera Instancia y carezcan de oficios públicos de escribano para el otorgamiento de escrituras públicas y el registro de las que contengan hipoteca especial, podrán otorgarse y registrarse dichas escrituras, formándose con ellas y con la debida separación los correspondientes protocolos; así éstos y las copias que de ellos se saquen, tendrán tanto valor y fuerza como los protocolos de los mencionados oficios públicos y sus copias.

Los artículos siguientes del 20. al 90. estipulan la forma de como se deben hacer las escrituras de hipotecas y como debe ser la forma en que se hagan dichos documentos, que debe ser Abogado con Título expedido por autoridad competente, tener 25 años, haber pagado en la Tesorería General de las Rentas 50 pesos por derechos; en el Art. 10 del Decreto antes transcrito se mencionan los Arts. 15 y 16 de la Ley de 29 de septiembre de 1853 y que respectivamente establecen:

## LEY de 29 de septiembre de 1853.

Art. 15.- Los oficios públicos de escribanos anotadores de hipotecas deberán estar en las casas capitulares, bajo la guardia y custodia de los respectivos Ayuntamientos o Jueces de Paz, sin que por esto esas corporaciones puedan sacar los libros de los oficios ni exigir cantidad alguna por razón de alquiler u otro motivo.

Art. 16.- En todo tiempo, y especialmente en el de guerra actual o próxima, los archivos de los oficios públicos y de cualquiera otra oficina del territorio de su mando, se coloquen en los lugares que a su juicio sean más seguros, con las precauciones convenientes, para evitar la pérdida de algún documento.

## DECRETO de 4 de febrero de 1854.

Este ordenamiento establece como oficinas vendibles el de escribanía y de hipotecas, que debían estar establecidas en todas las cabeceras de Distrito, los artículos 1o., 2o., 21 y 22, disponían:

Art. 1o.- Se establece una escribanía pública con calidad de vendible y renunciable, en todas las cabeceras del Distrito donde no la hubiere.

A esta escribanía será anexo el oficio de hipotecas que establece el Art. 137 de la Ley de 16 de diciembre de 1853.

Art. 2o.- Con la misma calidad se establece un oficio público de hipotecas en todas las cabeceras de partido donde no lo haya de esa clase.

Art. 21.- Siempre que el Supremo Gobierno o el de un departamento lo juzgue oportuno, comisionará a un Abogado o escribano, para que visite determinados Oficios, a fin de averiguar si los protocolos, libros y archivos están bien arreglados, conservados y cuidados; - no estándolo se exigirá al funcionario encargado del despacho una multa que no baje de veinticinco pesos, ni exceda de cien, sin perjuicio de lo demás a que hubiere lugar conforme a las leyes.

Art. 22.- En los oficios de hipotecas, el riesgo de escrituras se hará en protocolo que se formará y cerrará cada año, lo mismo que'

el de escribanías públicas.

#### MEXICO CONTEMPORANEO.

Codificación. A diferencia de otros países que cuentan con una -- ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro -- del Código Civil.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes' en simples esbozos, mismos que culminaron con la elaboración del Código de 1870.

La trayectoria seguida para la realización de este ordenamiento - fue larga y de mucho mérito para las personas que en ella intervi nieron.

A continuación la analizo brevemente.

Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca de 1828. Fue - el primero que entró en vigor en México, pero no trató el oficio' o registro de hipotecas. Posteriormente en 1852, inició su vigencia el Nuevo Código de Oaxaca, cuyo texto se desconoce.

El primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas es el Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829 presentado al "Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la Comisión Encargada de Redactarlo", que reguló esta -- institución en el capítulo denominado "Del Registro de Hipotecas" Artículos del 1758 al 1761. Estos coinciden con los Artículos del 2146 al 2156 del Código de Napoleón, referentes al registro sólo' para el caso de hipotecas y donaciones.

Este proyecto de Código no fue aprobado por la Legislatura Estatal y por lo tanto jamás entró en vigor.

No obstante que el proyecto antes mencionado no fue aprobado, en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas.

Más tarde, el 24 de noviembre de 1843, constituido México en Repú

blica centralista, se dictó un Decreto por medio del cual se extinguió el referido Registro.

En el año de 1839 el licenciado Vicente González Castro, oriundo de Guadalajara, Jalisco, realizó un intento de codificación denominado Proyecto de Código Civil Mexicano, ordenando sistemáticamente las disposiciones aplicables en esa época.

Otro proyecto de Código Civil existente en el siglo XIX, es el Proyecto de un Código Civil Mexicano Formado de Orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra. Este sigue muy de cerca el proyecto de Código Civil Español, formulado por Don Florencio García Goyena en 1851. Se ha discutido si entró en vigor. En respuesta a continuación transcribo el siguiente Decreto:

IGNACIO DE LA VALLE, Gobernador Constitucional del Estado libre y soberano de Veracruz, a sus habitantes sabed:

Que la H. Legislatura del Estado Libre y Soberano de Veracruz, en nombre del pueblo Decreta:

Art. 1o.- Regirá en el Estado, desde la publicación de este decreto el Código Civil, escrito por el jurisconsulto C. Justo Sierra.

Art. 2o.- Se derogan todas las leyes anteriores que tratan de las mismas materias contenidas en el expresado Código.

Cinco años después, o sea en 1866, estaba ya preparado el Código Civil del Imperio Mexicano, del cual sólo fueron aprobados y promulgados los dos primeros libros, mismos que no tratan la materia Registral.

En resumen, el proceso de codificación que culmina con la promulgación del Código de 1870, se inicia cuando Benito Juárez, que -- en aquel entonces se encontraba en la ciudad de Veracruz, encomienda a Justo Sierra O'Reilly por conducto del Ministerio de Justicia, licenciado Manuel Ortiz la redacción de un proyecto de la "Mejorada" en Mérida, Yucatán, para llevar a cabo esta labor, dando como resultado el denominado Proyecto de un Código Civil Mexi-

canc, formado de orden del Supremo Gobierno, el cual fue publicado en 1861.

El Presidente Benito Juárez ordenó el estudio del proyecto Sierra a una primera comisión formada por José María Lacunza, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, quienes en mayo de 1863 interrumpieron su trabajo por la intervención Francesa. Más tarde en enero de 1866, el Emperador Maximiliano durante su Gobierno, mandó que la misma comisión terminara el estudio del proyecto para su promulgación.

El proyecto del Código Civil del Imperio Mexicano se componía del Libro Primero "De las personas" y se dictó el 6 de julio de 1866; el Segundo Libro "De los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones" editado el 29 del mismo mes; el Libro Tercero no llegó a editarse en virtud de que el Imperio fue derrocado; el Libro Cuarto "De las sucesiones" estaba ya elaborado y listo para la corrección de estilo.

Cuando la República se restauró, el Ministerio Martínez de Castro formó una nueva comisión integrada por Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Eguía Lis. Una vez revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por Decreto de 8 de diciembre de 1870, entró en vigor el 1o. de marzo de 1871, bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal de 1870.

En parte relativa al Registro Público de la Propiedad, Manifiesta:

#### DEL REGISTRO PUBLICO.

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles.

Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

#### CODIGO CIVIL DE 1884.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de marzo de 1884, comenzó a regir el 1o. de junio -- del mismo año.

En relación a los registradores disponía:

Art. 3213.- Un reglamento especial establecerá los derechos y -- obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás' circunstancias con que debe extenderse el registro.

Por lo demás sigue casi textualmente al Código de 1870.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad a que se refiere el artículo transcrito, no se llegó a expedir, por lo que siguió vigente el de 28 de febrero de 1871.

El título vigésimo tercero del Código de 1884 se denominaba " Del Registro Público de la Propiedad " y regulaba la institución del Artículo 3184 al 3226, en cuatro capítulos llamados: el primero - "Disposiciones Generales"; segundo, "De los títulos sujetos a registro"; tercero, "Del modo de hacer el registro"; cuarto, "De la extinción de las inscripciones".

En un Decreto de 3 de abril de 1917, dictado por Venustiano Carranza en el cual se reformaban artículos del Código Civil, y reformándose algunos artículos relacionados con el Registro Público de la Propiedad.

Este Decreto también se derogó.

Se reglamenta el Registro Público de la Propiedad de 1921, se expidió el 8 de agosto del mismo año, siendo Gobernador del Distrito Federal don Celestino Gazca, el que también se derogó.

En 1928 se realizó un proyecto de Código Civil por medio de una comisión integrada por los licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Téllez, que fué aprobado posteriormente y entró en vigor el 10. de octubre de 1932.

En la parte correspondiente al Registro Público de la Propiedad. Este proyecto fué aprobado el 10. de septiembre de 1932. La organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el libro Cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos. Reglamento que no entró en vigor.

Siendo Presidente de la República el General Lázaro Cárdenas, se dictó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Don Manuel Borja Soriano, quien fuera Presidente de la comisión redactora del proyecto de este reglamento, tampoco entró en vigor.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, se publicó en el Diario Oficial Núm. 37 del 15 de diciembre de 1952, aún cuando su vigencia se señaló a partir del 10. de julio de 1953, no entró en vigor, pues por decreto del 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial Núm. 42 del 20 de junio de 1953, el Presidente de la República don Adolfo Ruiz Cortínes, decretó la reforma al Art. 10. transitorio, el cual disponía "El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo y que se dará a conocer oportunamente".

Se reformó el Código Civil el 3 de enero de 1979.

En esta fecha se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad.

En 1979 se reglamentó el Registro Público de la Propiedad, el cual tuvo una efímera existencia, pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado el 6 de mayo de 1980, mismo que no consideró conveniente comentar por su breve vigencia.

Este reglamento, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad, cambia estructuralmente la organización del Registro. Con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica de transcripción de títulos, así como el uso de los libros que se encontraban en diferentes secciones.

Se creó el Boletín del Registro Público de la Propiedad, con la obligación de consultarlo para saber el estado en que se encuentra un documento. Se creó el Folio para las personas morales y los bienes muebles.

Se reglamentó el Registro Público de la Propiedad el 6 de agosto de 1988, que consta de 118 artículos divididos en tres títulos de nominados "De las Disposiciones Generales", "Del Sistema Registral" y "Del Procedimiento Registral". (1)

(1) Bernardo Pérez Fernández del Castillo; Capítulo I, Derecho Registral Primera Edición; Editorial Porrúa, S. A. México 1990. Páginas de la 22 a la 55.

## C A P I T U L O    I I

## CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

Los actos, formas y formalidades a que aludimos, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata, en el reglamento correspondiente.

No basta un cuerpo de disposiciones reguladoras del orden sustantivo de la materia, se requiere indispensablemente de preceptos legales a cuyo cargo están las formas, las formalidades y solemnidades, que todos esos actos deben reunir para producir efectos jurídicos plenos.

No obstante lo afirmado, tomando en cuenta la naturaleza de los actos civiles y mercantiles, debido al constante tráfico o movimiento de la propiedad y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, con el fin que el Estado, a través de esa función, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la Ley deben surtir efecto contra terceros.

Para hacer factible lo anterior, es ineludible observar las disposiciones legales a que están sujetos los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, para así alcanzar el efecto deseado, todo el cual implica a la vez, un ordenamiento sistemático, cuya fuente es la Ley reglamentaria correspondiente, misma que de ---

acuerdo con su objetivo y fines es complemento del Derecho Civil.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el Notario; esto significa que es la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.(1)

(1) Guillermo Colín Sánchez; Capítulo II; CONCEPTO; Segunda Edición; Procedimiento Registral de la Propiedad; Páginas de - la 76 a la 77.

## C A P I T U L O    I I I

**NATURALEZA Y SU ENUMERACION.**

Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refie-- ren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distri buidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confu-- sión en el jurista, y son causa de enredos 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 encauza, nos la dan los principios registrales.

Su Naturaleza y su enumeración.- Son los principios registrales - el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público. Por eso dice ROCA SASTRE que son los - principios las orientaciones capitales, las líneas directrices -- del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el re sultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurí-- dico registral.

Por tanto, los principios registrales nos sirven de guía, economi zan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la mate-- ria y convierten la investigación jurídica en científica.

Entre nosotros podemos hablar de los siguientes principios regis-- traless: de publicidad, de inscripción, de especialidad, consenti-- miento, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legali-- dad (calificación), y de presunción de exactitud registral, en -- sus dos manifestaciones de principio de legitimación y principio' de fe pública.

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.**

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe

sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le -- muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

Este principio está expresado en nuestro Art. 3001 del Código Civil, al establecer que el registro será público, que los registradores tienen obligación de permitir a todo el mundo a enterarse -- de las inscripciones, estando obligado también a expedir copias, -- etc. Establece la excepción el Art. 1564, según el cual los informes acerca del testamento ológrafo sólo se darán al mismo testa-- dor o a los jueces que los soliciten.

En países de sistemas constitutivos o sustantivos, lo no registrado, no existe. En México, donde no rige ese sistema sino el que -- llamamos declarativo (que es un término medio entre éste y los de tipo germánico), lo no registrado sí existe y produce todos sus -- efectos entre los otorgantes. Entre nosotros, el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito, -- produce todos sus efectos entre ellos.

Inclusive, lo no registrado produce efectos a favor de terceros, -- aunque éste (Art. 3003 del C. C.) podrá no aprovecharse del acto, si le conviniera.

#### PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

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

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

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro -- ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el

"negocio dispositivo" provoque el efecto jurídico.

En México ya lo hemos dicho, el acto nace fuera del registro público, ante el Notario. De eso no nos cabe duda (Arts. 1792, 1793, 2249 y otros del C.C.)

Entre nosotros, aunque suela decirse lo contrario, la hipoteca no es tampoco constitutiva. Ello se desprende de la regla general -- del Art. 3003, y especialmente del Art. 2919, que confirma el -- principio de que "para producir efectos contra tercero" la hipoteca necesita de registro.

Refiriéndose también a la hipoteca, los Arts. 2921, 2922, 2925 y otros del C. C., confirman que la hipoteca entre nosotros no es constitutiva.

En México, no existen, pues inscripciones constitutivas, ni menos sustantivas, aunque los efectos que se producen por la aplicación de los principios de prioridad y de fe pública registral, pueden considerarse en ciertos casos como constitutivos. Además, el Art. 2321 del Código Civil habla de que la venta puede hacerse mediante endoso del certificado de propiedad del registrador, cuando se trate de bienes ya inscritos en el Registro, y cuyo valor no excede de \$5,000.00.

Este es un intento que se hizo entre nosotros por implantar, aunque fuese para casos reducidos en número (dada la exigencia del valor inferior a \$5,000.00), el sistema Torrens australiano; pero no ha tenido arraigo en México y es de rarísima aplicación.

#### NECESIDAD DE LA INSCRIPCION.

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

Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte (rogación); pero los efectos de la inscripción hacen a ésta "necesaria"; es decir, que si no es obligatoria, sí es "indispensable" - efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría haberlo surtir efectos "erga omnes".

#### PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto' de los derechos.

Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de -- "generalidad" de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer - con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

FINCA.- El registro se lleva por fincas o sea que es de "folio real".

DERECHO.- La naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca, el usufructo, cuya sola enunciación permite conocer cuáles son las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. En cambio, es difícil precisar esa naturaleza cuando se trata de contratos innominados' cuyos efectos, por no estar previstos en el Código, es difícil -- precisar. La inscripción del fideicomiso, por ejemplo, que es una figura que se estableció para que pudieran realizarse jurídicamente muchos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos, -- puede tener contenidos variadísimos y por tanto no puede hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de unos efectos precisos del -

fideicomiso, ya que en cada caso se establecen prolijamente las estipulaciones necesarias para lograr múltiples fines que se intentan conseguir.

**SUJETO (TITULAR).**- Puesto que los derechos reales que se inscriban en el registro Público deben ser ejercidos por una persona, - que se llama titular, es indispensable individualizarla, precisando en su caso las partes alícuotas que corresponden a los distintos titulares, etc.

El derecho que se trata de registrar, así como el titular, son variables y además se extinguen; pero mientras existan, deben vincularse estrechamente con la base inmutable de registro, que es la finca.

El Art. 3015 del Código Civil es el que establece lo que debe expresar y contener la inscripción; y el Art. 3012 preceptúa que debe acompañarse un plano o croquis de las fincas (ver Arts. 3053, 3054 y 3055 del proyecto de reformas al Código Civil). El Art. 2919 de nuestro Código, establece que la hipoteca nunca es tácita ni general; y el 2212, que cuando se hipotecan varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, etc.

Muchos otros artículos del Código Civil y del Reglamento del Registro Público, son aplicación del principio de especialidad.

#### **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.**

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

En México, basta el consentimiento para transmitir la propiedad - (Arts. 1792, 1793, 2249, etc., del Código Civil). No es necesaria la tradición para la transmisión de propiedad (Art. 2014 del Códigi

go Civil.

El principio de consentimiento tiene aplicación en los Arts. 3034, 3038, y otros del Código Civil. El principio está claramente expresado en el texto del nuevo Art. 3030 del Código Civil, - que aún no entra en vigor.

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

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

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

Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registrar; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuenta la historia completa (sin saltos) de la finca (ROGA SASTRE).

No está definido el principio de nuestra legislación; pero los Arts. 3036, 3034, 3035 y otros del Código Civil, lo reconocen y aplican. El Art. 3011 que exige que sólo se registren los testimonios de escrituras notariales y otros documentos auténticos, las sentencias y los documentos privados ratificados y autenticados refuerza el principio de tracto sucesivo evitando en lo posible, - una suplantación de la persona del titular. El nuevo Art. 3019 -- del Código Civil, que aún no entra en vigor, expresa el principio que para inscribir y anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.

Aunque el principio de tracto exige que esté "previamente" inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse -- "a la vez", lo que la doctrina designa con el nombre de tracto -- comprimido o abreviado.

#### PRINCIPIO DE ROGACION.

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

Entre nosotros el principio de rogación está reconocido en el artículo 3010 del Código Civil, que según las nuevas reformas, pasará a ser el 3018. Del artículo 3012 del Código, se deduce que basta la simple presentación del título, para que deba efectuarse la inscripción, y que no se requiere solicitud escrita o verbal.

#### PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Unicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad -- que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La - contradicción puede ser de dos tipos;

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

B.- Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan' un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.

La coexistencia, aquí si es posible, pero en orden diferente que se llama rango.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el - mismo lugar en el espacio.

Como ya hemos dicho, la regla romana de que el primero en compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.

Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.

En el Art. 3017 se reconoce que el registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el documento se hubiese presentado; y tratándose del contrato de compraventa, que es el caso típico, de bemos tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, contenida en los Arts. 2269 y 2270 del Código Civil, y las reglas de los Arts. 2264 y especialmente 2266 del Código Civil, según el cual si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que prime ro se hubiese registrado.

Deriva el principio de prioridad, entre otras cosas, el de especialidad, ya que según el Art. 3009 del Código Civil no pueden -- los bienes raíces ni los derechos sobre ellos aparecer inscritos' a la vez en favor de dos o más personas. Y para poder hacer reali zable el principio de prioridad existen preceptos como los Arts. 3014, 3015 frac. VIII, 2982 y otros del Código Civil.

En el nuevo Art. 3013 del Código Civil (aún no en vigor), se expresa el principio diciendo que la preferencia entre derechos rea les sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

Los efectos del principio de prioridad son constitutivos, ya que según el Art. 2266, prevalece la venta que primero se haya regis trado, aunque no fuere la primera, es decir, que prvalece una ven ta nula, ya que habiendo salido del patrimonio del vendedor por la primera operación, la cosa ya no es de él sino del primer comprador y por lo tanto, conforme al Art. 2270, la venta es nula, -- por ser de cosa ajena; pero ya vimos que el Art. 2266 dice que -- prevalece la que primero se registre; y el mismo Art. 2270, dice que la venta es nula, pero debiendo tenerse en cuenta lo que dispone el título relativo del Registro Público para los adquirentes

de buena fe.

#### PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación Registral.

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

El Art. 3003 del Código Civil establece el derecho del registrador para rechazar el título; y el Art. 3021 del proyecto de reformas dice que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para registro; y establece' los casos en que suspenderán o denegarán el registro.

Sólo nos falta por examinar el principio de presunción de exactitud registral, que como ya dijimos se subdivide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica.(1)

(1) Luis Carral y Teresa. Cap. III. Págs. 241 a la 240. Décima Primera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1989.

## C A P I T U L O   I V

LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
EN EL ESTADO.

## ORGANIZACION.

En su articulado nos dice que depende del Poder Ejecutivo del Estado el cual se encarga de inscribir, manifestar y dar fe de los actos jurídicos privados relativos a la posesión, derechos reales y derechos personales, respecto a los bienes, así como la constitución, modificación y extinción de las personas morales.

El Ejecutivo del Estado determinará las poblaciones donde deban ser establecidas las oficinas del Registro Público de la Propiedad y señalará la circunscripción jurisdiccional de cada una de ellas.

Las oficinas del Registro Público de la Propiedad de la capital del Estado tendrán el caracter de Dirección y las demás, el de Sub-Direcciones.

El Ejecutivo del Estado designa al Director y Sub-Director del Registro Público de la Propiedad, en el supuesto caso de que - en algunas de las oficinas en donde haya oficina del Registro y no se encuentre el Sub-Director, se nombrará al defensor de oficio o si este no es Licenciado en Derecho, se nombrará al Agente' del Ministerio Público.

Las funciones del Director y Sub-Director son las siguientes: Vigilar las prescripciones del Código Civil en todo lo relativo al Registro Público; los demás preceptos del Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, con su firma autorizan las inscripciones y las notas respecto a aquéllas, así como las que deban ser ausentadas al calce de los títulos.

Autorizan con su firma las certificaciones que se expidan en relación a los datos de inscripción que obren en el registro.

Cuidar el turno para registrar títulos según el orden en que se presenten las boletas de pago, entregándose dichos documentos dentro de los cinco días hábiles siguientes, según hubiesen sido pagados los derechos respectivos.

Determinar el monto de los derechos que deba causar la inscripción. Firmar las constancias que se asienten en el original como en el duplicado, de los Testamentos Ológrafos y en el libro correspondiente.

La Dirección y las Sub-direcciones del Registro Público de la Propiedad, estarán bajo la Dirección, Dependencias y vigilancia del Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría General de Gobierno y las Sub-direcciones estarán bajo la vigilancia del Director del Registro Público de la Propiedad.

El Secretario General de Gobierno entregará a la Dirección y a las Sub-direcciones, los libros y demás útiles necesarios para el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad.

El libro índice y el de Entrada y Salida de documentos, deberán estar autorizados por el ciudadano Gobernador en las hojas primera y última, las intermedias llevarán impreso el facsímil de la firma del Gobernador, se formarán libros de las diversas secciones con las copias de los documentos que llevan a ser inscritos.

Los documentos presentados y las partidas del Registro Público de la Propiedad serán numerados progresivamente, respetando el orden cronológico de la presentación.

El documento original y las copias del mismo, debidamente cotejadas, selladas y firmadas que se acompañarán con dos hojas en blanco tamaño oficio con una línea longitudinal al centro, para escribir en ellas las anotaciones o cancelaciones, tales hojas llevarán una leyenda que indica su finalidad, sellado y firmado por el Notario autorizante en su defecto, la del Registrador.

La inscripción se anotará en la copia del documento en caso de no haber espacio, la anotación se hará en las hojas en blanco mencionadas en el párrafo anterior, haciendo referencias al número de partida, libro, tomo y volumen.

Cada libro de inscripción será señalado en la portada y en el lomo, con el número propio que le corresponda y los de la Sección, Serie, y en su caso, tomo y volumen.

La Ley del Registro Público de la Propiedad en su título Segundo que trata de las Inscripciones, se compone de CINCO Secciones.

#### SECCION PRIMERA:

Serán inscritos en esta Sección los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifique o extinga el dominio, la posesión sobre inmuebles.

#### SECCION SEGUNDA:

Serán inscritos los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los cuales se adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos Reales, distintos del dominio sobre bienes inmuebles.

#### SECCION TERCERA:

Serán inscritos los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifique o extinga el dominio o la posesión sobre bienes muebles.

#### SECCION CUARTA:

Serán inscritos los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes muebles y aquellos por los cuales se adquieran, transmitan, modifiquen o extingan, los derechos personales sobre muebles.

SECCION QUINTA:

Serán inscritas las escrituras en las cuales se constituyan, re  
formen y disuelvan las Sociedades Civiles.(1)

(1) LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN -  
EL ESTADO. Págs. 52 a la 71, Impresa en Talleres Gráficos -  
del Gobierno del Estado, Octubre 1990.

### CUESTIONES QUE SE PLANTEAN.

En los últimos años, la Dirección del Registro Público de la Propiedad, ha venido recibiendo una creciente demanda de servicios que se reflejan en sus actividades diarias.

Por otro lado, la ciudadanía ha venido resintiendo el fenómeno sociológico de un notorio crecimiento de los índices de datos y registros que se llevan en la Dirección, lo que conlleva a una marcada repercusión hacia la demanda social y legal de un servicio y atención adecuados, expeditos, especializados, modernos y desde luego, de una impartición de información verdadera.

Asimismo, es también una demanda social la referente a la prestación de servicios eficientes y rápidos que demanden capacitación, actualización e incluso nuevos perfiles de atención al público.

Derivado de ese gran crecimiento que ha tenido la demanda social, en cuanto al Registro e información de datos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad, se ha venido generando una serie de anacronías, lagunas y deficiencias, creando aspectos de marcado rezago, por lo que debe ser modernizado con nuevas figuras que respondan al cambio social, simplificando su información y de trámite ante las diferentes instancias del aparato Judicial, Notarías y Social.

Ahora bien, la demanda social y el sistema de operación con la que ha venido funcionando la Dirección del Registro Público de la Propiedad, reflejan diversos problemas orgánico-funcionales que limitan y/o incapacitan a la Dirección para su prestación de servicios, adecuado tanto en términos de eficiencia como de eficacia, en cada uno de los distintos puntos como es la Dirección y las Subdirecciones que existen en el Estado.

Por lo tanto, en términos de calidad de la prestación de servicios, ésta se ha quedado rezagada en el tiempo y de los avances

tecnológicos, contraponiéndose a la función primaria y elemental de toda Dependencia Pública, que lo es proporcionar información oportuna, exacta y suficiente, acerca de la misma a toda persona que lo solicite.

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

Sabemos que el Derecho Registral es parte esencial del Derecho Civil, ya que es un desenvolvimiento de parte del Derecho de Cosas (propiedades), que se refiere a los modos de adquirir la propiedad y perderla, recibiendo los actos por los que se ha adquirido o perdido, integrando sus elementos personales, reales y formales que el Derecho Civil exige para su validez, y donde el Derecho Registral al valorar estos elementos, puede rehusar la inscripción, si falta alguno de sus elementos que justifique el rechazo según las reglas que las Leyes y Reglamentos imponen.

Debemos considerar que todos los actos son consensuales y por ende se determina que nuestro sistema es formalista, ya que tenemos entre nosotros donde solamente basta el solo consentimiento, manejándose éste sin forma determinada alguna u obligatoria, considerando que si no hay forma o sea exteriorización de la voluntad, - es imposible llevar a cabo el contrato y en otro extremo sabemos' que los contratos solemnes que previenen de una disposición de la Ley o de las partes, hechos ante los cuales sabemos que si la Ley establece o señala sólo con absoluta precisión una formalidad, recaba la existencia del acto Jurídico y si no se cumple origina la inexistencia del acto Jurídico.

Es por lo cual que sabemos que la Ley exige la forma no para la existencia, sino para la plena validez del acto, para concederle efectos probatorios plenos, donde cualquiera de las partes -- pueda obligar a otra a que se le de la forma legal y que revista con un contrato privado.

Debemos entender que el contrato de compraventa no se realiza ni se perfecciona sino en el momento en que se ratifica, tal como acontece cuando se asienta la autorización preventiva, la autorización definitiva obedece a fines distintos de la autenticidad o de la solemnidad, ya que hasta que no se eleve a Escritura Definitiva, le falta la forma, porque se considera que hasta ese momento es un contrato incompleto y por eso no da derecho a ninguno de los contratantes exigir las prestaciones propias del contrato.

Ahora bien, sabemos que una de las finalidades del Registro Público, es la de proporcionar seguridad Jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándoles una apariencia Jurídica de legitimidad y fé pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público, si bien es cierto, que al no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, puesto que se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor.

Ante tal situación, existe disparidad de criterios que se han dado en la practica, concretamente en referencia al contrato de compraventa, puesto que el sistema que se sigue en México es el Sistema Declarativo, en el cual la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de la inscripción en el Registro Público.

Tal es el caso de lo que se ha venido dando en los avisos preventivos, los cuales son una manera de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales, teniendo ventaja de que si los hechos o los actos en ellos 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 preventiva, esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2900 del Código Civil para el Estado que textualmente a

la letra dice:

Artículo 2900.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles' o de cualquier derecho real sobre los mismos, que sin serlo sea - inscribible. El notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse - podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el - inmueble o derecho, o la libertad de los mismos. Dicho aviso, nom bres de los interesados y el antecedente registral. El registra-- dor con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anota ción, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará - al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo, que tendrá vigencia por un plazo de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitu tud.

Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las -- consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará el registro, un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata, conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El regis trador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de pre sentación de tal aviso preventivo y se hará al margen de la ins cripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vi gencia por un plazo de ciento ochenta días naturales a partir de la fecha de presentación.

En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo, se dé dentro del plazo de treinta días a que se con trae el párrafo anterior, los preventivos del segundo aviso se re trotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere -- después de este plazo, sólo surtirá efecto desde la fecha y hora

de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presentare al registro dentro de cualquiera de los plazos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiese sido dado, o en caso contrario, desde la fecha y hora de presentación del segundo, si el documento se presentare después su registro sólo surtirá efectos a partir de la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, deberán dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este artículo, el notario, el registrador o la autoridad que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y el mencionado aviso, producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

En virtud de lo dispuesto en los párrafos anteriores, los documentos que se presenten para inscripción o anotación en las partidas en que aparezca un aviso preventivo, no se podrán insertar ni serán motivo de anotación alguna mientras no caduque la vigencia de los plazos señalados, solamente se anotarán en los libros de entradas para el efecto de preservar su prioridad registral.

Como podemos observar, este artículo es una copia del Código Civil para el Distrito Federal, existiendo solamente ligeras omisiones en su transcripción que no son relevantes para interpretar su contenido, ahora bien, en lo único que cambia con el del Estado son los términos que aquí son más amplios.

Ahora si bien es cierto, en ambos articulados tanto en el del Estado como en el del Distrito Federal, nos conlleva a que en dichas anotaciones preventivas puedan convertirse en definitivas o simplemente cancelarse conforme a los términos que se mencionan recordando que la cancelación pueda darse por la caducidad o bien por la improcedencia, donde el Código Civil para el Estado no re-

gula tales circunstancias de una manera más clara y amplia que pueda darse como en el del Distrito Federal, hecho que nos lleva a que nuestras Autoridades Judiciales tienen un criterio irregular en sus determinaciones y que da pauta a cometer serios problemas principalmente a un tercero, en esta caso señalo exclusivamente al que tenga un derecho personal, es decir, al que deduzca una acción de acreedor-deudor con el propietario de un bien inmueble.

Puesto que en varias ocasiones se ha venido dando en la practica casos de fraudes que llegan a cometer los propietarios de los inmuebles, simulando actos jurídicos para proteger su propiedad, y ante el hecho de que no se le perjudique, hace una compraventa ficticia y así puede dar un aviso preventivo de su supuesto contrato y comience a surtir efectos contra terceros, dejando en completo estado de indefensión al que tenga el derecho personal en contra del propietario que actúa como deudor.

Ante este caso, las Autoridades Judiciales no han proporcionado un razonamiento lógico jurídico para manejar este tipo de situaciones, ya que siempre manejan dos tipos de soluciones que siempre son favorables a los que intervinieron en el aviso preventivo, dichas soluciones se basan en la interpretación de dos Jurisprudencias que son:

**EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL,** el embargo solo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste.

EMBARGO, ES LEGITIMO CUANDO RECAE EN BIENES QUE HAN SALIDO DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, AUNQUE NO ESTEN INSCRITOS TODAVIA A FAVOR DEL NUEVO DUEÑO.- El embargo solo es legítimo cuando recae en bienes del deudor; pero es ilegítimo cuando recae en bienes salidos de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor del nuevo dueño, porque si esta exigencia fuera necesaria equivaldría a imponer dicha inscripción como un requisito indispensable para la validez de la compraventa, que por ser un contrato consensual se perfecciona por el puro consentimiento. Además solo los titulares de los derechos reales pueden perseguir la cosa, reclamándose la a cualquiera que la tenga en su poder, pero los acreedores quirografarios que no tienen más que un derecho personal contra el deudor, no pueden perseguir la cosa en manos de quien la tenga, - por tanto, el embargo solo puede ser eficaz cuando recae sobre bienes que pertenezcan al demandado en el momento de efectuarse el secuestro, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa celebrada entre el deudor y un tercero, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar para garantizar el cobro de una obligación personal, - un bien que se ha salido del patrimonio del deudor, pues el comprador aunque no haya inscrito su título de propietario de los bienes embargados.

Quinta Epoca. Suplemento de 1956, pág. 214 A.D. (visible a fojas 399 del Apéndice de Jurisprudencia citado con anterioridad).

Como podemos observar solamente existe una excepción dentro del Código Civil del Estado en su artículo 2188, que a la letra dice:

**Artículo 2188.-** Si el valor del inmueble excede de quinientos días de salario mínimo, su venta se hará en escritura pública.

El anterior precepto solamente nos señala una excepción que es la de la formalidad del acto.

Ante estas bases se presentó un asunto en el cual se hizo un embargo a través de un asunto Ejecutivo Mercantil sobre pago de pesos, donde en el momento de la diligencia de embargo se exhibió'

un certificado de gravámenes de la propiedad que se le embargó al deudor y donde en éste no se contenía ningún aviso preventivo, por lo que se determinaba que la propiedad era del deudor, - así las cosas, posteriormente se interpone una Tesorería Excluyente de Dominio, donde una tercera persona exhibía una Escritura Pública relacionada con el bien inmueble, y donde manifestaba que la propiedad se la había vendido al deudor; para este caso - la Escritura era de fecha posterior al embargo trabado, posteriormente nos dimos cuenta que sí se había presentado un aviso preventivo anteriormente al embargo, pero que éste ya había caducado en su vigencia, tan es así que por lo cual ya no aparecía - en el certificado de gravámenes expedido, pero posteriormente al mes de haberse inscrito el embargo ante el Registro Público de la Propiedad, se formalizó la compraventa y se expidió la Escritura Pública con la cual el tercero hizo valer su derecho; ante lo expuesto la resolución se dió en base a las Jurisprudencias señaladas anteriormente y razonándolas el Juez de la causa en base a que el embargo solo es legítimo cuando recae en bienes que han salido del patrimonio del deudor, pero es ilegítimo cuando recaen en bienes salidos de su patrimonio, por más que no estén' inscritos aún a favor del nuevo dueño, porque esta exigencia si fuera necesaria equivaldría a imponer dicha inscripción como un requisito indispensable para la validez de la compraventa, que por ser un contrato consensual se perfecciona por el puro consentimiento, además solo los titulares de los derechos reales pueden perseguir la cosa, reclamándosela a cualquiera que la tenga en su poder, pero los acreedores quirografarios que no tienen -- más que un derecho personal contra el deudor, no pueden perseguir la cosa en manos de quien la tenga, y por tanto, el embargo solo puede ser eficaz cuando recae sobre bienes que pertenezcan' al demandado en el momento de efectuarse el secuestro, sin que - sea Jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente - una escritura de compraventa celebrada entre el deudor y un tercero, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar para - garantizar el cobro de una obligación personal.

Considerando lo señalado anteriormente, existe una laguna que es la de indicar claramente los términos de la caducidad con respecto al Artículo 2900 del ordenamiento ya citado, como así lo indica de manera tajante y expresa el Código del Distrito Federal y - que a mi manera de ver también lo debe de recoger el Código Civil para el Estado y así evitar este tipo de confusiones y es:

Artículo 3035.- Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas s - 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 2 años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que cadu- que 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.

Ante el ejemplo dado, es indispensable determinar el efecto de - las caducidades de los avisos preventivos, aunado al acto de formalización de los actos de compraventa.

Asimismo tenemos que en la practica únicamente los avisos preven- tivos se utilizan en su mayoría en hipotecas, créditos mercanti- les bancarios y compraventas, donde se pide la seguridad para los contratantes y promotores del crédito, por lo cual consideramos - que dichos avisos debieran supeditarse exclusivamente a dichos ac - tos y no en general.

Otro de los supuestos que deben aclararse administrativamente, es lo relacionado en la recepción de documentos y su revisión, así - como los trámites de recepción de los mismos, ya que en vista de que cuando no se reúnen los requisitos establecidos en el Código Civil para el Estado, así como en la Ley Reglamentaria del Regis- tro Público de la Propiedad, se deban señalar las omisiones a -- las partes interesadas, para que en un plazo que se dé para ello

sean subsanadas o devueltos dichos documentos, debiéndose organizar mejor la expedición de las órdenes de cobro de derechos por parte del Registro Público, ya que en la actualidad primero se cobra y después se inscribe o se regresa, perdiéndose con ello el lugar y retrasando los efectos del acto.

Asimismo debe mantenerse una coordinación con la Dirección de Catastro que permita un mejor aprovechamiento de los recursos materiales y humanos.

Por lo expuesto considero que se necesita actualizar las Leyes --mencionadas para subsanar los errores que se vienen dando, y por ende, obtener un mayor beneficio las partes que en esto intervienen, debiendo existir una correlación del mundo real con el mundo registral.

SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS

## C O N C L U S I O N E S .

Se propone UNA AUTOMATIZACION DEL SISTEMA DE INFORMACION DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD, con el fin de obtener mayor facilidad para agilizar el servicio, ya que el sistema actual se encuentra en estado de estancamiento, por lo cual propongo realizar un estudio detallado de los diversos tipos de redes utilizadas para el flujo de información, en este caso, para las zonas que se relacionan en el Estado, para poder transmitir los datos de manera oportuna y precisa y tener la información almacenada en la Matriz, tratando de evitar el retraso de información y así poder proteger al participante o ciudadano.

Esta propuesta está basada en la necesidad palpable de la comunidad de unificar información y realizar investigaciones en menor plazo de tiempo, estando consciente que es una fuerte inversión, pero tomando en cuenta los beneficios que se obtendrían al llevar a cabo ésto, valdría la pena en cuanto a este momento, ya que estamos en pleno siglo XXI haciendo uso de la tecnología avanzada.

En cuanto a los PASOS a seguir para llevar a cabo esta propuesta' serían los siguientes:

I.- Estudio de cada Dependencia de las necesidades que tie--nen y cómo se está llevando a cabo.

II.- Un análisis de los diferentes tipos de redes, para saber en este caso específico cual es la que nos conviene, ya que es necesario poner una Matriz en donde se almacene la documentación e información y terminales en donde se requiera.

III.- Una evaluación de costos y beneficios los cuales serían' con resultados óptimos, ya que ahorita se realizarían las inver--

siones a corto plazo y se vería el resultado en cuanto al ahorro de tiempo, reporte, precisión.

IV.- En base a esto, hacer el desarrollo de los sistemas e implementos y paralelamente capacitación de personal.

V.- Hacer las pruebas correspondientes y hechar a andar el proyecto.

Poniendo a consideración el planteamiento del proyecto, ya que al modernizar y sistematizar el servicio, significaría sustituir paulatinamente los viejos sistemas y procedimientos de trabajo, por procedimientos modernos sobre el manejo de la información a través de formatos simplificados que tiendan hacia un uso integral de la información y el aprovechamiento de las modernas herramientas para la sistematización, integración, consolidación y rápido manejo de los datos por medio de sistemas computarizados de trabajo y consulta.

De esta manera, se puede obtener un óptimo control de datos de información, actualización de tarjetas por índices y orden alfabético, haciendo una introducción al uso de las computadores.

Una ventaja que se obtendría sería la de eliminar errores de transcripción de datos, ya que quedaría de manera clara, resumida y serían más manejables estadísticamente.

Se propone que exista una línea directa establecida con la Dirección de la ciudad de Querétaro, con todas las demás Oficinas del Registro en el Estado, así como una línea colateral con las Notarías donde se pueda verificar con agilización, prontitud y certeza los datos registrales, así como también con la Dirección de Catastro.

Esto nos llevaría a la obtención de una mayor recaudación en los derechos que causan los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad.

El registro de bienes inmuebles primordialmente en relación a compraventas debe ser OBLIGATORIO, a fin de robustecer la Seguridad'

Jurídica en el tráfico de inmuebles.

Debe prevalecer el Principio Constitutivo, ya que aparte de darle publicidad el Registro Público de la Propiedad, el acto Jurídico' que se realiza para la producción de efectos contra terceros, debe perfeccionarse en cuanto sea inscrito en el Registro, alcanzando plenitud de efectos legales a partir de su inscripción, y si no se inscribe, no se da la transmisión de la propiedad.

Se debe establecer una sanción económica y ésta debe ser concretamente en el cobro de derechos al hacer uso de los avisos preventivos, por lo cual debe modificarse el Artículo 2900 del Código Civil para el Estado, es decir, que debe decir que se cobrarán los derechos por la anotación del aviso.

En el caso de los avisos preventivos, debe establecerse claramente los efectos de la caducidad, donde se determine hasta cuándo surten sus efectos el aviso preventivo, debiendo indicarse de que si el primer aviso preventivo caduca en el término de los 30 días ya que sus efectos no pueden retrotraerse, en caso de que se autorice el segundo aviso preventivo, es por lo cual que sugiero que se establezca que el primer aviso tenga la duración de los treinta días y que ya no exista un segundo aviso preventivo, sino que ya solamente se dé el aviso definitivo.

Se debe establecer un recurso que se regule en la Ley Reglamentaria del Registro Público, que se refiera a la inconformidad relativa a los trámites de recepción de documentos y revisión de los mismos, así como en el caso de no reunirse los requisitos que señala la Ley del Registro Público y la Ley Reglamentaria, donde lo resuelva el Director del mismo Registro Público en el término de 48 horas, debiendo señalar las omisiones, para que en un plazo de 36 horas sean subsanadas o devueltos dichos documentos, ya que -- cuando se presenta un documento en la práctica se da un término -- de aproximadamente tres días, en el cual se revisa supuestamente' y se expide la orden de cobro de los derechos y posteriormente -- se analiza y se rechaza, en donde se pierde el lugar y orden, por lo cual primeramente se debe analizar y después cobrar los dere--

chos para no encontrarse con algún impedimento posterior.

que el Registro Público actúe como un medio preventivo, realizando una actividad de profilaxis Jurídica, para evitar futuras controversias y que imprima la seguridad Jurídica en lo que se refiere a las transacciones que se realizan, reiterando que deba ser obligatorio.

Se recomienda para evitar los fraudes maquinados en relación al incremento del delito sobre acreedores, como una solución a los usos de los avisos preventivos que se den, solamente aparte de la compraventa con las limitaciones señaladas anteriormente, los que consten en escrituras privadas, en que se constituyan hipoteca o se den por cesión de créditos hipotecarios, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, esto para salvaguardar los derechos de terceros y considerando el pago de los derechos; ésto debiendo manejarse dentro del artículo 2900 -- del citado ordenamiento legal, manejado como una excepción.

## B I B L I O G R A F I A

LUIS CARRAL Y DE TERESA,

DERECHO REGISTRAL, DECIMA PRIMERA EDICION,  
EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXICO 1989.

DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, EDIT.  
PORRUA, S. A. MEXICO 1970.

GUILLERMO COLIN SANCHEZ,

SEGUNDA EDICION PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE  
LA PROPIEDAD. EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXI  
CO 1990.

BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO,

DERECHO REGISTRAL, PRIMERA EDICION. EDIT.  
PORRUA, S. A. MEXICO 1990.

LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ES-  
TADO,

IMPRESA EN LOS TALLERES GRAFICOS DEL GO--  
BIERNO. 1990.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERETARO,

MANUEL BORJA MARTINEZ,

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA  
LEGISLACION MEXICANA, PRIMER CICLO DE CON-  
FERENCIAS, DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDE-  
RAL, MEXICO 1978.

EUGENE PETIT,

TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. EDIT.  
NACIONAL. MEXICO 1959.