

150
AÑOS

DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO



CEJUR
DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO



Coordinador General
Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante

Dirección editorial
Carlos Silva

Coordinación de contenidos
María Cristina García Pozo
Othón Nava Martínez

Administración editorial
Anabel Cázarez Pérez

Diseño editorial
Enrique Hernández Nava

Asistencia editorial
María Teresa Salinas García
Liliana Andrea Alegría Jiménez

Corrección de estilo
Javier Delgado Solís

Reprografía
Ricardo Gutiérrez Ramírez

El Colegio de Notarios de la Ciudad de México y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México agradecen a sus colaboradores, su participación para la producción editorial de este libro en el 150 aniversario de su creación.

Portada:
Primera inscripción de propiedad, 1 de marzo de 1871. Acervo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

Primera edición, 2021
D.R. © 150 años del Registro Público de la Propiedad y de Comercio
de la Ciudad de México
Colegio de Notarios del D.F. A.C., 2021

Todos los derechos reservados. Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático, la fotocopia o la grabación, sin la previa autorización por escrito del Colegio de Notarios del D.F. A.C.

Impreso en México



**DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**



ÍNDICE

- 9** **Presentación**
Maestro Néstor Vargas Solano
Consejero Jurídico y de Servicios Legales
- 13** **Presentación**
Notario Ponciano López Juárez
Presidente del Colegio de Notarios
de la Ciudad de México
- 17** **Introducción**
Notario Víctor Rafael Aguilar Molina
Primer Vocal Vicepresidente del Colegio
de Notarios de la Ciudad de México
- 23** **A 150 años del Registro Público de la Propiedad**
Bernardo Pérez Fernández del Castillo
- 35** **La importancia de la Función Registral en la
Seguridad Jurídica y la Responsabilidad
y Ética de los Registradores**
Efraín Martín Virues y Lazos
Benita Hernández Cerón
- 57** **Los Principios Registrales en Activo**
Francisco José Visoso del Valle
- 73** **La modernización del Registro Público de la
Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México**
José de Jesús Niño de la Selva



PRESENTACIÓN

El 28 de febrero de 2021 se cumplieron 150 años de que el entonces presidente de la república, Benito Juárez García, expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de Baja California, que ordenó la instalación de la Oficina del Registro Público de la Propiedad, el cual está hoy inmerso en un proceso de modernización.

Para el Gobierno de la Ciudad de México es motivo de orgullo ofrecer al público el libro que el lector tiene en sus manos. Se trata de un elemento fundamental que, en un conjunto de acciones, ha emprendido para conmemorar y celebrar los 150 años de la creación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio (RPPyC), institución cuyos objetivos son dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derecho, así como de los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros, además de otorgar seguridad al realizar trámites inmobiliarios en esta capital.

Este esfuerzo editorial ha sido posible gracias a la participación conjunta del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Colegio de Notarios de la Ciudad de México. Este hecho no es fortuito ya que es un reflejo de los dos pilares en los que se encuentra sustentada la seguridad del tráfico inmobiliario; los cuales son el documento notarial (la escritura) y la inscrip-

ción en el Registro Público de la Propiedad, como la forma más acabada para dar publicidad al acto que el documento notarial contiene.

Además, por la naturaleza propia de la actividad registral, el RPPyC ha generado un acervo documental, en estos 150 años, de la mayor importancia para nuestra sociedad, pues por una parte sustenta la vida social y económica de los habitantes de esta gran ciudad; y por otra es un fiel reflejo del crecimiento urbano y demográfico de esta capital. Es el mayor Registro Público de la Propiedad en los países de habla hispana y es el tercero en el ámbito mundial, por el número de acciones que realizan los servidores públicos que ahí laboran.

El acervo documental de esta institución registral muestra claramente tres etapas: la primera, que va desde el año 1871 al año 1979 integrada únicamente por libros; la segunda, que va de 1979 hasta 2010 caracterizada por su sistema de folios reales, cartulares y, por último, la tercera etapa, que inicia en el año 2010 cuando surge el Folio real electrónico, que prevalece hasta nuestros días y que ha permitido modernizar el Sistema Registral haciéndolo ágil y seguro y además, totalmente electrónico, como lo requiere toda sociedad moderna. Pero esto no sería posible si no se hubiese digitalizado gran parte de su acervo, no importando si se trataba de libros o de folios cartulares.

Por las inscripciones del Registro Público de la Propiedad conocemos a los sujetos propietarios de un inmueble, los actos que realizan, si está hipotecado o libre de gravámenes, e inclusive otros datos de carácter urbano.

En la actualidad, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México da publicidad a la constitución de sociedades, mercantiles y civiles, así como de asociaciones, proporcionando sus datos esenciales: nombre, denominación o razón social, su objeto social y el capital social en su caso.

Sin perjuicio del valor jurídico y económico que el acervo registral tiene, no cabe duda que también es del interés de historiadores, sociólogos, antropólogos y otros estudiosos e investigadores del fenómeno social que inspira el resultado del trabajo de los registradores. Por ello cobra relevancia la elaboración del presente volumen. Los trabajos que reúne son una aproximación al estudio, comprensión y difusión de lo que el Registro Público de la Propiedad significa y el papel que juega en la vida de los ciudadanos de esta urbe.

Los habitantes de la Ciudad de México tienen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio una institución de vanguardia, moderna, que ofrece plena seguridad en las inscripciones de inmuebles, sociedades, mercantiles, civiles, y asociaciones civiles.

Maestro Néstor Vargas Solano
Consejero Jurídico y de Servicios Legales



ET VERVM EST TESTIMONIUM MENS. 201.

1760.

SELLO TERCERO, VN REAL
ANOS DE MIL SETECIEN-
TOS Y CINQVENTA Y SEIS
Y CINQVENTA Y SEITE.



REXISTRO DE ESCRIPTVRAS, E INSTRV-
MENTOS PVBLICOS DE FRANCISCO XAVIER DE LA CERDA MORAN ESÑO.

Real, y Publico propietario de este Nobilísima Ciudad, para el Año del S. de 1760.

En la Ciudad de Mexico a los Diez y Cinco dias del mes de Mayo de 1760. Yo el Escribano y testigo el D. D. Joseph Gomez de Acosta Presbitero de la Congregacion de el Craterio de mio Padre San Pedro de San Pedro de la Ciudad que ay por conuencio. Otorga que va en Poder con plido Publico en D. D. el que se digna y sea nuesta- lo mas queda y deba a Don Juan de la Cruz...
el...
C

PRESENTACIÓN

Toda sociedad moderna, regulada por el Estado de Derecho y por la Legalidad, se basa en el reconocimiento de que todo individuo posee, por el simple hecho de haber nacido, una serie de garantías individuales, que hoy se conocen como derechos humanos. **La Igualdad, la Libertad, la Propiedad y la Seguridad Jurídica**, son reconocidas, hoy día, como la base de toda convivencia posible, pues sin ellas no hay sociedad. En México estas garantías han sido consagradas en nuestra Constitución y para su aplicación y defensa se han ido creando, a través del tiempo, diversas instituciones que regulan su funcionamiento.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, junto con el Notariado, son las instituciones creadas precisamente para la defensa, tanto de la propiedad, como de la seguridad jurídica. Ambas garantizan a las personas la propiedad de su patrimonio. Por tal motivo se impone la necesidad de entender la función de esta importante institución.

Es esta necesidad de comprensión, la que da origen a la obra conmemorativa de los 150 años del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. No es tarea fácil explicarle al lector tanto los antecedentes históricos, así como la compleja labor que, en

el ámbito legal, se realiza día con día en el Registro Público de la Propiedad, de ahí que la importancia de esta obra sea evidente.

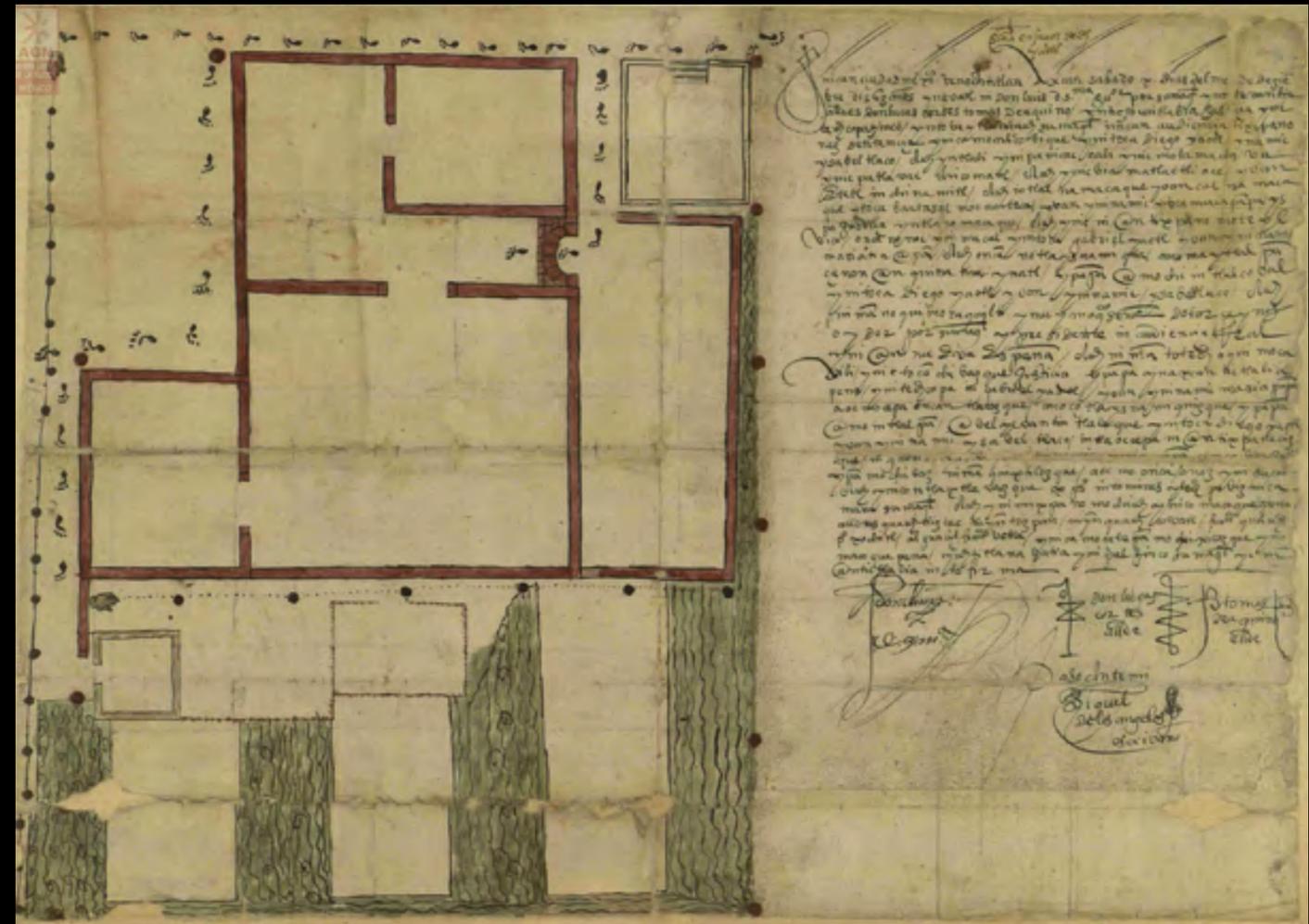
Los trabajos que integran el presente volumen van más allá de una simple descripción de antecedentes y funciones. Los autores dejan claro el vínculo profundo que, el acto de dar certeza jurídica a la propiedad, guarda con nuestra ciudad y por ello ha propiciado su crecimiento y desarrollo, prácticamente desde su mismo origen.

Un hecho a destacar son los enormes esfuerzos que, a lo largo de los años, se han realizado para hacer del Registro Público de la Propiedad y de Comercio una institución de vanguardia tecnológica, que busca dar satisfacción a las necesidades actuales con mayor velocidad, precisión, y capacidad de almacenamiento, que requiere una ciudad del tamaño y la complejidad como la que habitamos actualmente.

De esta forma, la Ciudad de México no podría explicarse por completo si no entendemos el papel crucial que, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ha jugado en la historia de su crecimiento y desarrollo y, sobre todo, de la función que hoy día tiene en su proyección hacia el futuro, con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica del patrimonio, base indiscutible de la sociedad contemporánea.

Notario Ponciano López Juárez

Presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México





INTRODUCCIÓN

Culturalmente las grandes urbes, por su complejidad y diversidad, basan su existencia en las instituciones que las hacen viables. En ese sentido, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México junto con la función notarial, han jugado un papel determinante en la historia de nuestra urbe, ya que ambas son instituciones creadoras de la Seguridad Jurídica respecto del Patrimonio de las personas, por tal motivo se impone la necesidad de entenderlas ampliamente.

Y justo en esto reside la edición de esta obra, que se suma a la conmemoración de los primeros 150 años de esta institución insigne. Un primer bosquejo explicativo propone la división en dos consideraciones fundamentales: su recuento histórico hasta nuestros días, la cual incluye la protocolización de los contratos de compraventa de inmuebles, particulares y comerciales, así como una explicación de los procesos registrales de este instrumento para la validación y certeza jurídica del acto.

El texto del Dr. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, aborda a la institución desde un punto de vista histórico sobre el origen del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como una de las instituciones que materializan ciertos fines del Derecho: la seguridad jurídica; la paz y la justicia, que otorga el resguardo

de la propiedad como derecho humano; y su transmisión. Remonta del Derecho Romano a las formas de la transmisión de la propiedad, la *mancipatio*, la *in jure cesio*, la *traditio* y contrato. Analiza, una por una, las solemnidades previstas en la evolución del Derecho Romano, indispensables en la compraventa de inmuebles para lograr la transmisión de derechos entre el vendedor y el adquirente.

Comenta la labor de los glosadores y posglosadores que llevaron a la simplificación de la compraventa y cómo el trabajo de estos últimos llegó al Código de Napoleón donde no había necesidad de la *traditio*. “La transmisión se realizaba consensualmente” lo que destaca, como apunta, ser el hecho del que derivan los tres sistemas registrales: Constitutivo, Sustantivo y Declarativo.

Después, el autor nos remite al antiguo Derecho Español que junto con las Leyes de Indias se aplicaron en el pasado colonial de México, para explicarnos que, ante la falta de un Registro, las hipotecas eran y permanecían ocultas, lo que provocaba inseguridad para el adquirente. Así, en 1528, se le pidió al Rey que “se protegiera a los compradores de los censos y tributos ocultos”, lo que más tarde llevó a la creación de la “Organización de un Registro de Censos, Tributos, Hipotecas e Imposiciones”. Todo con el fin de ordenar lo relativo a la compraventa y propiedad de inmuebles.

En el siglo XVIII, cuando se emprendió la reorganización completa de la administración española en América, la materia registral no podía quedar fuera de esta reforma, muestra de ello fue el Decreto de 1768, dictado por Carlos III y que fue adoptado en México en 1784, bajo el nombre de *Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España*, en el que se instituye el *Oficio de Hipotecas*. Donde ya se menciona al “Registrador”, quien también se desempeñaba como Escribano, a los “Libros de Registro”, al “Índice de Personas y de Fincas” y la posibilidad de obtener un Certificado de inscripción o de gravámenes.

Habría que esperar al siglo XIX, en el que se constituye el México actual, para llegar al moderno Registro Público de la Propiedad, establecido en el Código de 1870, mismo que entró en vigor el 1 de marzo de 1871. El Código está inspirado en el proyecto que realizó Justo Sierra a solicitud del presidente Benito Juárez, mismo que recogió ideas de los Códigos más modernos del mundo como el francés, el holandés, el suizo y el español, entre otros. De esta manera, México llegaba a la modernidad jurídica que sentaría las bases del desarrollo económico, a partir de la defensa del patrimonio de las personas.

La labor de explicar las bases que, desde el ámbito legal, tiene el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, queda a cargo del resto de los trabajos que conforman esta obra.

El artículo del Lic. Francisco José Visoso del Valle, expone la manera en que se materializa el Principio de relatividad del acto jurídico tanto en el ámbito de derecho sustantivo como del adjetivo, puntualizando que tratándose de un contrato de compraventa el vendedor trasmite la propiedad de determinado bien y el comprador la adquiere, los efectos de ese contrato se dan únicamente entre las partes, los terceros tienen obligación de respetar la transmisión; indica que la relatividad adquiere mayor importancia cuando los derechos se contraponen, contradicción en la que, dice, el Registro Público actúa como árbitro en la confrontación.

Mediante un parangón entre los principios registrales y actores de una obra de teatro, narra la actuación de cada uno de ellos, la obra termina no por el cumplimiento del proceso de inscripción, sino con los efectos jurídicos que produce.

Por su parte, el estudio del Lic. Efraín Virues y Lazos y la Mtra. Benita Hernández Cerón nos enseña que el “derecho al servicio notarial y la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma accesible y asequible” son parte de los Derechos Humanos que establece la Constitución Política de la Ciudad de México, de

donde resalta que la Función Registral sea imposible de entender sin la Función Notarial, dado que ambas son pilares de la Seguridad Jurídica del Patrimonio, registrado, de las personas. Con razón afirma que “el elemento material de inscripción es el testimonio notarial y el elemento formal es el acto jurídico contenido en el instrumento otorgado ante notario”.

Destaca, que es mediante la institución del Registro Público de la Propiedad, como el Gobierno de la Ciudad de México cumple con su función de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para su oponibilidad frente a terceros; que el marco normativo del Registro es amplio y detallado, marco que ha ido reformándose conforme a la modernidad de la que ha sido objeto el sistema registral.

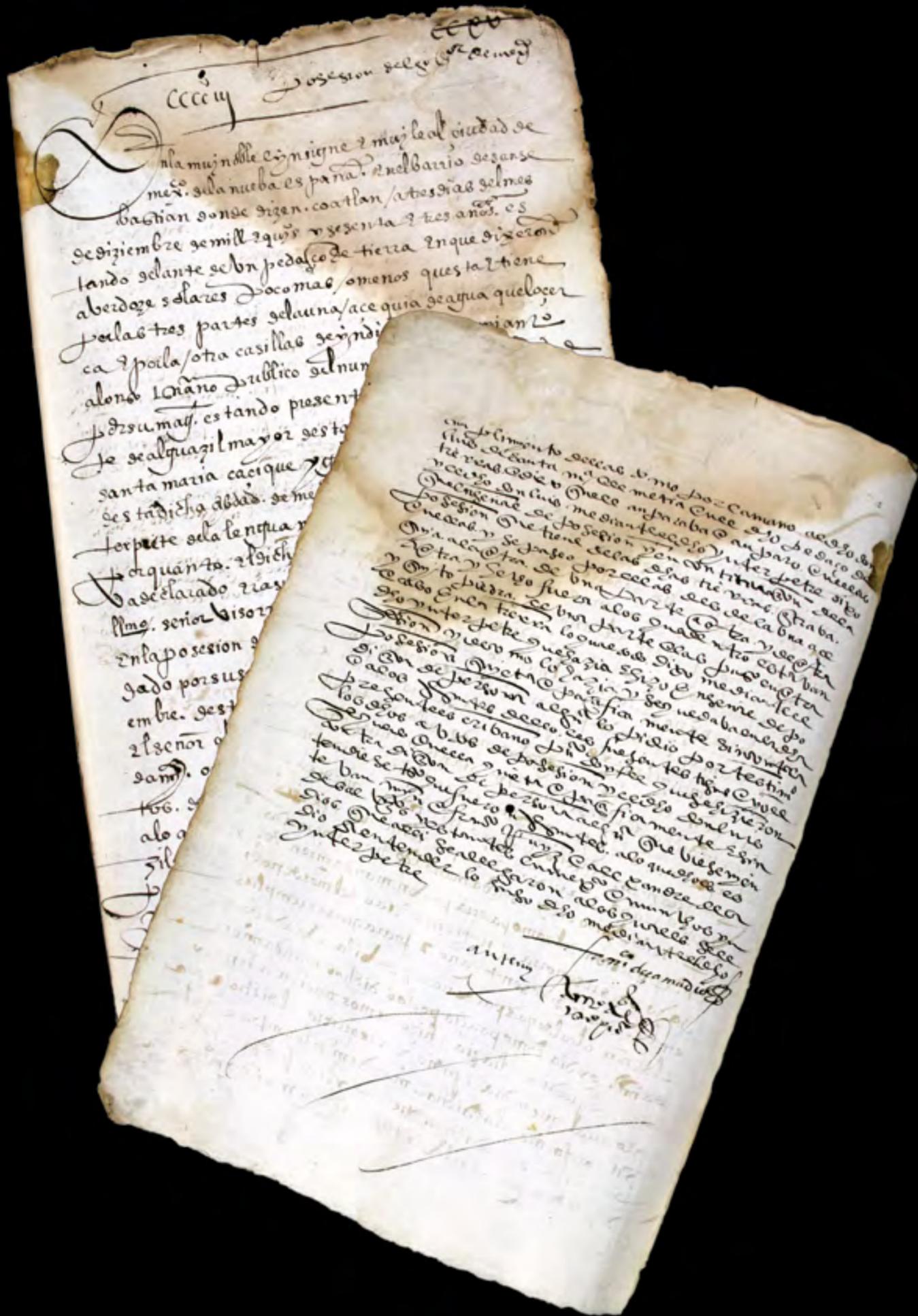
El autor enfatiza en la existencia de la profesionalización de los registradores, en su calidad de quienes son auxiliares en el ejercicio de la Fe Pública Registral, la cual se deposita en la o el Titular del Registro; en la alta responsabilidad jurídica y ética que implica la aplicación de los principios registrales.

El Lic. José de Jesús Niño de la Selva, a su vez, nos recuerda que en la actualidad es posible que cualquier persona pueda obtener vía telemática documentos que no requieren de Fe Pública Registral, se trata de documentos informativos como constancias de folio o de libro, tanto de inmuebles como de personas morales. Igualmente nos recuerda la Alerta Inmobiliaria, que consiste en un aviso electrónico que da el Registro respecto de cualquier solicitud de certificado o movimiento que se pretenda hacer de un inmueble. Así como la posibilidad de los notarios para la presentación telemática, de solicitud de Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, con solicitud de anotación de aviso preventivo, la inscripción de testimonios relacionados con inmuebles y personas morales.

El autor explica ampliamente, a grandes rasgos, en qué consistirá, sin menoscabo de la certeza y seguridad jurídica, la “Actuación Digital Notarial” y su vinculación con el Registro Público.

De esta forma, la obra conmemorativa de los 150 años del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, da cuenta de su vital función de ser, junto con el Notariado, la institución creadora de la Seguridad Jurídica respecto a la certeza jurídica del Patrimonio de las personas, sin la cual no se podría entender la historia de la Ciudad de México.

Notario Víctor Rafael Aguilar Molina
Primer Vocal Vicepresidente del Colegio de Notarios
de la Ciudad de México



A 150 AÑOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO

Conocer la historia de las personas y las instituciones es de capital importancia, pues ese conocimiento resuelve uno de los problemas que siempre se han planteado los filósofos: ¿Quién soy? ¿de dónde vengo? ¿a dónde voy?

En el derecho es especialmente importante saber el origen del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, porque con ello se alcanzan algunos de los fines del derecho como son: la seguridad jurídica; la paz y la justicia que otorga el resguardo de la propiedad y su transmisión.

Desde luego que es conveniente comenzar esta participación con la transmisión de los derechos reales, en especial el de Propiedad. En realidad, los derechos reales son los derechos humanos. El derecho humano a la propiedad no es un derecho simple y sencillo, sin adjetivar ni supuestos legales. Es un derecho a la seguridad de la propiedad, a la permanencia y defensa de ese derecho.

En Roma la transmisión de la propiedad se realizaba mediante **contrato** que generaba el **animus** de dueño, pero debía existir el **corpus** que era la entrega de la posesión. **Beatus possessor**: “dichoso el que posee”. Pero en el rito romano de la legalidad debía haber actos exteriores y públicos de la entrega de la cosa vendida. Éste se realizaba con la **mancipatio**, la **in jure cesio** y la **traditio**. La más interesante o que perdura hasta nuestro tiempo, es la **traditio** ¿En qué consiste? En la entrega física de la cosa enajenada.

Antiguamente era necesario ir al terreno y que el vendedor entregara al comprador la posesión física. Esta práctica funcionó hasta que influyó el espiritualismo en el cristianismo. Pues según éste, lo interior también contaba. En el Derecho Romano, los glosadores y los posglosadores hicieron que la transmisión del inmueble vendido se simplificara, pues la entrega se daba primero, por medio de una carta de posesión: fulano de tal toma posesión de este inmueble (*percartam*), después por una cláusula y finalmente, por la celebración del contrato.

Así, el Código de Napoleón, obra de los posglosadores y en el que se inspiraron nuestros legisladores, determina como nuestro artículo 2014 que: “En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica”: no había necesidad de la *traditio*. La transmisión se realizaba consensualmente.

¿Por qué me he detenido a mencionar todo esto? Porque de este hecho se derivan tres sistemas registrales:

1º. El **constitutivo**: en donde el contrato te da el *animus*, pero la inscripción en el Registro Público de la Propiedad da el *corpus*. Tú no adquieres la propiedad con el contrato, pero sí con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Este sistema se sigue en el Código Alemán y aquí en México en el Código Civil del Estado de Quintana Roo.

2. En el sistema sustantivo la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir que éste es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

3. Finalmente, en nuestro sistema que es el **declarativo**, el derecho de propiedad nace con el contrato, pero sólo surte efectos frente a terceros por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Como decía Roca Sastre: El registro no es cuna sino palacio; no nacen ahí los derechos, pero sí se protegen.

En el Derecho Romano existían los derechos reales y los personales. Los reales, como existe en nuestra legislación, son *numerus clausus*. Cinco principales: propiedad, usufructo, uso, habitación y servidumbre; y dos accesorios: la prenda y la hipoteca.

El derecho real es un poder jurídico sobre una cosa oponible a tercero; el personal es un derecho del acreedor de exigir a la otra persona el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer.

Ahora bien, cuando no existía el Registro Público de la Propiedad, las hipotecas generalmente eran y permanecían ocultas y de buena fe. Por ejemplo, una persona adquiriría una propiedad inmueble y de repente un acreedor hipotecario del vendedor se la quitaba y la remataba para pagar su crédito sin que el que había comprado tuviera elementos de defensa de su propiedad.

Respecto de la transmisión de la propiedad, para saber quién era el dueño, se tenía que hacer lo que se llamaba la “prueba del diablo”: examinar desde el primero y original propietario hasta el último, o sea, buscar y trazar un tracto sucesivo.

Por ser México un virreinato de España durante 3 siglos, la legislación de esa nación se aplicó junto con las Leyes de Indias en nuestro país.

¿Cómo empezó todo? En 1528 le pidieron al Rey que se protegiera a los compradores de los censos y tributos ocultos. Más tarde, las Cortes de Toledo le propusieron a Carlos I la “Organización de un Registro de Censos, Tributos, Hipotecas e Imposiciones”;

Asimismo, se excusarían muchos pleitos, sabiendo los compradores los censos, tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que podían comprar, lo cual encubren y callan los vendedores; Suplicamos a su Majestad mande que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas; y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor; aunque tenga causa del vendedor y que el tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor.

A dicha solicitud el Rey contestó:

“Que mandamos que se haga así como vos lo suplicáis”.

FORMA Y LEVANTADO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

Por la correspondencia de los números se hallan en esta copia los conuertos y cosas señalados.

- | | | | |
|--|---|------------------|--|
| Nº 1. Conuertos de S. Fran ^{co} | 4 q. son S. Fran. S. Tiago S. Diego S. Maria Luadonda. | Nº 7. Monjas. | S. Catharina de Sena La Encarnacion S. Ynés S. Teresa, His Maria La concepcion San Laurencio Las Descalças S. Clara S. Ju. de la penitencia Regina cali S. Menica las rreccidas y S. Ger. Sumatt |
| Nº 2. de S. Augustin | 4 S. Augustin S. Pablo S. Euastian S. Cruz | Nº 8. Hospitales | Hospital N. de los Yndios de N. S. de la misericordia de S. Hippolito y de San Lazaro |
| Nº 3. de S. Domingo. | 2 que son S. Domingo y Porta Cali. | Nº 9. Paroquias. | 2 S. Catharina Martijr. y La Vera Cruz |
| Nº 4. Padres de La Comp. ^{nia} | 4 Casa professa los estudios S. Alfonso S. Anna nouiciada | Nº 10. Colegios | El de Sanctos S. Juan de Latran Colegio de Xpo. Colegio de las niñas. |
| Nº 5. Mercenarios | 2 Nuestra S. de la merced y Nra S. de Belém. | | |
| Nº 6. Nra S. del Carmén | 1 y Nra Señora de Montserrat | | |
| | Suma 18. | | Suma 4. |



A. Palacio Re.
 B. Cathedral.
 C. Casa de Cabildo.
 D. Casa Arp.
 F. Uniuersidad.
 G. Alameda.
 Las demas casas Estan Entendidas por su demostacion como as distinto partes por La Plana.
 Ju: gonçez de trasmonte a. 1620

Aguas de S. Francisco

En materia registral el decreto más importante es el de 1768, dictado por Carlos III, y que fue adoptado en México en 1784, bajo el nombre de **Instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España**, en el que se instituye el **Oficio de Hipotecas**. Ahí se menciona al “Registrador”, quien también se desempeñaba como “Escribano del Oficio de Hipotecas”; a los “Libros de Registro”, al “Índice de Personas y de Fincas” y se podía obtener un certificado de inscripción o de gravámenes.

MÉXICO INDEPENDIENTE

El siglo XIX fue una centuria de excesiva turbulencia política y social en México. Se dio el movimiento de Independencia de 1810 a 1821; existieron dos imperios: el de Iturbide y el de Maximiliano; se aprobaron cuatro constituciones: la de Cádiz de 1812 que estuvo vigente en el país los últimos años de la Colonia, las de 1824, 1836 y 1857; estallaron guerras fratricidas entre liberales y conservadores; sufrieron dos intervenciones extranjeras: una norteamericana y otra francesa; se nombraron 53 presidentes; el territorio nacional quedó segregado en poco más de la mitad de su superficie.

Cuando se declaró la Independencia no había aún un Poder Legislativo para dictar leyes. No fue sino hasta 1853 que siendo presidente Antonio López de Santa Ana, se promulgó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el “Oficio de Hipotecas” que en aquél entonces era un “oficio vendible y enajenable”.

Existieron otros decretos sobre la venta del Oficio de Hipotecas como el del 4 de febrero de 1854 y el de 1868 en Veracruz.

Por lo que se refiere a los códigos civiles, los estudiosos de esta materia consideran que los códigos expedidos son los siguientes:

1828 Oaxaca (no reguló el Oficio de Hipotecas)

1829 Zacatecas (tampoco reguló el Registro Público de la Propiedad)

1829 Jalisco (tampoco reguló el Registro Público de la Propiedad)

1868 Veracruz, denominado “Código Corona”
(reguló el Registro Público de la Propiedad)

1870 Estado de México (reguló el Registro Público de la Propiedad)

1870 Distrito Federal. Entró en vigor el 1 de marzo de 1871.
(reguló el Registro Público de la Propiedad)

Tanto el Código de Veracruz como el del Estado de México y el de 1870 del Distrito Federal, siguen el Proyecto de Código que realizó Justo Sierra a solicitud del presidente Benito Juárez. Justo Sierra se había inspirado y recogido ideas para el desarrollo del proyecto de los códigos franceses, de Louisiana, Holanda, Vaud, Babiera, Suiza, Rusia, Suecia, Briburgo, Argovia y, sobre todo, el proyecto de Código Civil español publicado como **Motivos, Concordancias y Comentarios del Código Civil Español** (1851), trabajo realizado por Florencio García Goyena. Este último proyecto incorpora al Registro Público de la Propiedad dentro del Código Civil. En cambio, el Código Civil Español de 1861 desincorpora del Código Civil al Registro Público y crea la Ley Hipotecaria.

El Código Civil de 1870. Entró en vigor el 1 de marzo de 1871 bajo el título de **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California**. Establece un sistema nuevo que elimina los *oficios vendibles y renunciables* y, otorga fe pública delegada a los registradores para sus actuaciones. Como requisito para ser registrador se necesita ser abogado con ocho años de práctica en la profesión, no haber sido procesado y ser de notoria probidad. Regula el Registro Público en 39 artículos (3324 al 3363) Para la inscripción establece cuatro secciones: 1ª. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos; 2ª. Registro de hipotecas; 3ª. Registro de arrendamientos; 4ª. Registro de sentencias.

Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California, expedido el 28 de febrero de 1871 por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Consta de 86 artículos repartidos en 5 títulos denominados: título primero: “De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse; segundo, “De los títulos sujetos a inscripción”; tercero, “De la forma y efectos de la inscripción”; cuarto, “De la rectificación de los actos del registro”; quinto, “De la publicidad del registro”.

Con el establecimiento de este Reglamento se persigue la inscripción, transcripción o matriculación en su caso, de toda propiedad inmueble, la cual se denominó inscripción “primera de la finca”.

Esta sucinta historia ofrece un panorama breve de los antecedentes, el nacimiento y la evolución del Registro Público de la Propiedad, antes *Oficio de Hipotecas*.

Hoy por hoy conmemoramos los 150 años de vigencia de una institución fortalecida a través de todo un proceso legislativo bastante complejo (Código Civil, Ley Registral y su Reglamento). Su evolución ha dado como resultado un sistema telemático por virtud del cual se realizan las inscripciones en forma eficaz y eficiente a una velocidad casi instantánea. Esta evolución del procedimiento y aplicación registral hace que reconozcamos que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio es una institución adecuada a nuestro tiempo y que satisface las necesidades de seguridad jurídica, paz y justicia que anhela todo ciudadano.





LA IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN REGISTRAL EN LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA RESPONSABILIDAD Y ÉTICA DE LOS REGISTRADORES

EFRAÍN MARTÍN VIRUES Y LAZOS
BENITA HERNÁNDEZ CERÓN

El presente artículo tiene por objeto exaltar la importancia que merece la Institución del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, como baluarte de la Seguridad Jurídica respecto del patrimonio de las personas, en relación a sus bienes y derechos, como una garantía institucional basada en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral.

Es imposible entender la Función Registral sin la Función Notarial, ya que ambas son Instituciones necesarias como creadoras de la Seguridad Jurídica respecto del Patrimonio de las personas.

La palabra “seguridad” deriva del latín *Securita-Atis*, que significa: cualidad de seguro o certeza; así, podemos entender la seguridad jurídica como la certeza a que tienen derecho todas las personas de conocer, a través de las leyes, lo que les está prohibido y/o permitido; el derecho que tienen los gobernados de que su persona, sus bienes, su familia y posesiones se encuentren protegidas por la Ley y en caso de existir algún procedimiento legal, éste se realice con base al marco jurídico existente.

La seguridad jurídica no es sólo una garantía individual de la que gozan todas las personas por el simple hecho de serlo, es un derecho humano y un principio general del Derecho; esto da certeza a las personas respecto del marco legal que rige su actuación en todos los ámbitos mediante el conocimiento de los



derechos y obligaciones que guardan de manera recíproca con el Estado y con los demás particulares, extendiéndose esta garantía a sus bienes y derechos.

La Constitución Política de la Ciudad de México (publicada en la Gaceta Oficial de la entidad, el día 5 de febrero de 2017), establece, en el Capítulo II (de los Derechos Humanos), en su Artículo 6, inciso C (Derecho a la Identidad y a la Seguridad Jurídica), punto 3, que toda persona tiene derecho al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma accesible y asequible.

En razón de lo anterior, en la capital del país la Seguridad Jurídica Registral se presta a través de la Institución denominada Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, por medio de la cual el Gobierno de la Ciudad de México, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la Ley deben registrarse para surtir efectos contra terceros, en relación con dichos bienes y derechos.

El marco normativo de la Función Registral se encuentra estipulado en el Código Civil vigente en la Ciudad de México, dentro del Libro Cuarto, Título Segundo, de los artículos 2999 al 3074 inclusive, del citado ordenamiento; en la Ley Registral para la Ciudad de México y en el Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

Corresponde a la Jefa de Gobierno nombrar al Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, quien, entre otros requisitos, requiere ser Licenciado en Derecho (con una experiencia mínima de cinco años en el ejercicio de la profesión preferentemente en el ámbito Registral) y tener 30 años cumplidos al momento de su asignación.

Debemos entender que la Función Registral es una actividad especializada que requiere de un conocimiento profundo de la materia, por tener una gran responsabilidad jurídica y ética, así como por la importancia y trascendencia de los bienes y derechos que tutela la Institución.

El Titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio funge como depositario de la Fe Pública Registral, quien para ejercerla se auxiliará de Registradores.

La seguridad Jurídica que otorga el Registro Público de la Propiedad de dar publicidad de la situación jurídica de los bienes y derechos que conforme a la Ley deben registrarse, se realiza al amparo de los principios rectores de dicha actividad, conocidos como “principios registrales”.

Los principios registrales son la base y el pilar de la función registral, los cuales están concatenados entre sí y sólo con observancia de los mismos se puede llegar al objetivo final de la Institución.

El artículo 12 de la Ley Registral enuncia los principios registrales y en qué consisten, a saber:

1.- Publicidad

Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

2.- Inscripción

Es el principio por el cual el Registro está obligado a asentar los actos que determine la Ley y que sólo por esta circunstancia surten efectos frente a terceros.

3.- Especialidad o determinación

Principio en virtud del cual el Registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares.

4.- Consentimiento

Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

5.- Tracto sucesivo

Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral.

6.- Rogación

Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de la parte interesada, salvo los casos determinados por la ley para lo contrario.

7.- Prioridad o prelación

Principio que implica que la preferencia entre Derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación en la ventanilla respectiva, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento.

8.- Legalidad

Es la función atribuida al Registrador para examinar los documentos que se presenten para su inscripción y determinar si los mismos son susceptibles de inscribirse; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite, si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

9.- Legitimación

Principios en cuya virtud prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud; y

10.- Fe Pública Registral

Por el que se presume, salvo prueba en contrario, que el Derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular, en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

La Institución del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México da publicidad de todos los asientos registrales, los cuales comprenden las inscripciones, anotaciones preventivas, notas de presentación, cancelaciones y rectificaciones y dentro de estas cinco, la inscripción es la razón de ser de las otras cuatro, ya que todas ellas versan sobre los bienes o derechos inscritos.

La conexión íntima entre la Función Notarial y Registral deviene de que los asientos registrales, en su gran mayoría, los originan los actos jurídicos que por disposición de Ley deben guardar la forma de instrumento notarial, para poder ser presentados al Registro Público de la Propiedad y de Comercio para su inscripción correspondiente, ya que en términos de la fracción I del artículo 3005 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, desde el punto de vista material, sólo se registrarán, entre otros, los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

Siendo así, el elemento material de inscripción es el testimonio notarial y el elemento formal es el acto jurídico contenido en el instrumento otorgado ante notario, por el que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, que para su validez deben constar en escritura pública, cuya inscripción es indispensable para que surtan efectos ante terceros, a través de la publicidad y demás principios registrales.

Se conocen en la doctrina en general la existencia de 3 sistemas registrales:

- Sistema de inmatriculación, en el que el Registro es un elemento de existencia del acto jurídico.
- Sistema Constitutivo, en el que el derecho nace con el acto jurídico y la inscripción lo perfecciona, siendo esta última obligatoria y no potestativa, como requisito de validez;
- Sistema Declarativo, en el que los efectos son únicamente de publicidad para que sean oponibles *erga omnes*.

Toda vez que nuestro sistema Registral es declarativo, su objeto principal es la publicidad de lo anotado o inscrito en el mismo, que se tenga como cierta esa apariencia de legitimidad y que sea oponible frente a terceros, lo cual sólo se puede lograr con la intervención de los Registradores.

Conforme a los artículos 10 y 11
del Título 20 del Código Civil del D.
y Territorio de la Baja California, queda autorizado
el presente Libro, con cinco noventa y ocho folios, para el
de la propiedad, en la Oficina del Registro Público
de la Capital.

México, Marzo 1.º de 1871.

J. Juan Carrancas

Notario

Finca urbana número uno
Inscripción número uno
Propiedad actual, Gavito forma calidad de tal de cuarenta años de se-
ñal, representando la compañía conve-
nida. México, Fe. pública de Juan Carrancas como
cuatro de mil ochocientos se-
ta y cinco. En esta fecha bajo
número sesenta y uno a folios
sta y nueve del tomo quinto y del año mil ochocientos. Ante
la propiedad se registró una y media de la mañana, testaron
en que consta que Don Pagada ante el Notario Público C. G.
y D. Manuel Gavito, en misma ciudad el día dos del corriente
de la finca inscrita en este número ochenta en cuyo documento consta
a D. Juan Gavito. En cuyo que el Sr. J. Carrancas, como juez
de queda la presente conciliada C. Amaya, y con su poder amplísimo
reglo a la ley. Lo que certifica la capital, el día cuatro de marzo de
1871.

J. Carrancas

El Sr. Mariano Socasa de resente
profesion abogado, con domicilio en la
de la calle de San Agustín de esta
y Don Juan Carrancas sepan
Pasado actual, Gavito forma calidad de tal de cuarenta años de se-
ñal, representando la compañía conve-
nida. México, Fe. pública de Juan Carrancas como
cuatro de mil ochocientos se-
ta y cinco. En esta fecha bajo
número sesenta y uno a folios
sta y nueve del tomo quinto y del año mil ochocientos. Ante
la propiedad se registró una y media de la mañana, testaron
en que consta que Don Pagada ante el Notario Público C. G.
y D. Manuel Gavito, en misma ciudad el día dos del corriente
de la finca inscrita en este número ochenta en cuyo documento consta
a D. Juan Gavito. En cuyo que el Sr. J. Carrancas, como juez
de queda la presente conciliada C. Amaya, y con su poder amplísimo
reglo a la ley. Lo que certifica la capital, el día cuatro de marzo de
1871.



Existen diversos sistemas para llevar a cabo los asientos registrales:

- Sistema de Folio Real: todo lo relativo al inmueble consta en un solo documento, dividido en partes.
- Sistema de Transcripción: Se transcribe el acto jurídico integral.
- Sistema de Inscripción: Extractos del acto jurídico.
- Sistema de Incorporación: Libros y Secciones, se agrega el legajo completo en copia.

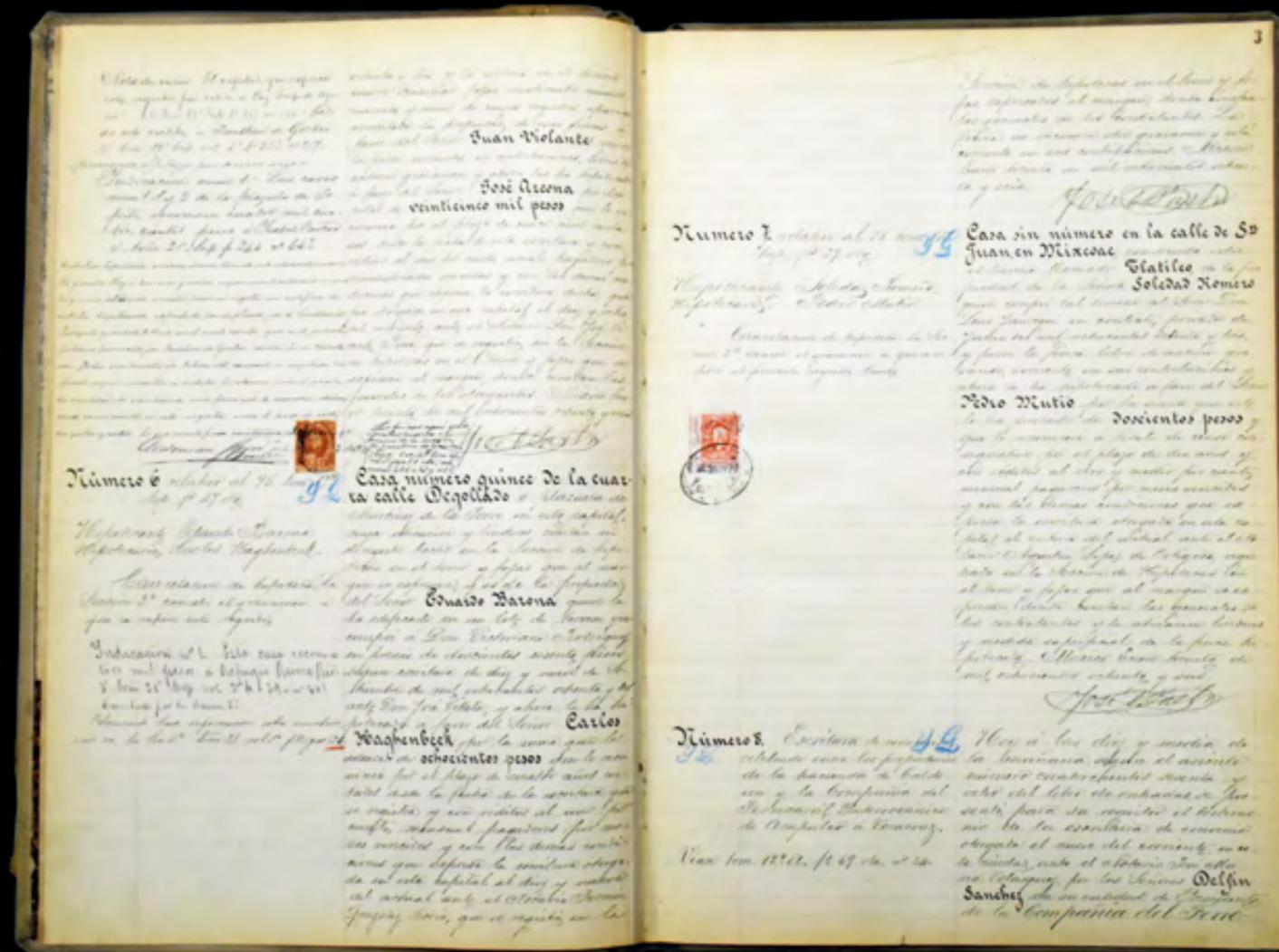
En la actualidad nuestro Registro Público de la Propiedad y de Comercio opera el moderno sistema de folio electrónico; no obstante ello, podemos seguir encontrando que en el acervo registral existen aún asientos en libros y folios reales cartulares, debido a que la migración a folio electrónico se va realizando conforme exista una causa procedente para pasar a dicho formato.

La Ley Registral para la Ciudad de México y su Reglamento establecen el marco jurídico en el cual deben actuar los Registradores.

Para ser Registrador se requiere ser Licenciado en Derecho y haber aprobado el examen de ingreso correspondiente.

El Registrador es el servidor público encargado de la Función Registral, y su actuar se rige por el Principio de Calificación o Legalidad, que consiste en examinar de forma extrínseca los documentos presentados para su inscripción y determinar si son susceptibles de inscripción; dentro de esta calificación existe una responsabilidad fiscal, consistente en verificar que en el documento a inscribir se encuentren anexos los comprobantes de pago de los derechos que cause el servicio, autorizando mediante su firma electrónica los asientos respectivos, así como firmar los certificados que emite el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

Dada la trascendente función del Registrador, el sistema normativo establece el servicio profesional de carrera registral, que es un servicio civil, especializado, que se integra con servidores públicos calificados en el desempeño de la actividad registral, cuyo objeto principal es coadyuvar a conseguir los fines del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, de dar publicidad registral a los actos, a efecto de garantizar la



seguridad jurídica de todas las personas en sus bienes y derechos que por su naturaleza deban ser inscritos para ser oponibles.

La responsabilidad de los Registradores en el ejercicio de sus funciones se encuentra sujeta a responsabilidad civil, administrativa, penal y fiscal.

El artículo 9 de la Ley Registral para la Ciudad de México es el marco que establece en lo general, las atribuciones y obligaciones del Registrador, a través de diversas fracciones.

De la lectura de todas y cada una de ellas, se observa que en las mismas convergen dos o más principios registrales; mención especial merece la fracción I que establece que el Registrador es auxiliar de la Fe Pública Registral, fundamental no sólo en lo que se refiere a los asientos registrales, sino también en la emisión de las certificaciones a que se refiere el artículo 81 del mismo ordenamiento, el cual en su fracción I contempla la emisión de certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de gravámenes, limitación de dominio y anotaciones preventivas, a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil vigente en la Ciudad de México.

Tratándose de aquellos certificados solicitados por notarios, el mismo artículo establece que la propia solicitud surtirá efectos de aviso preventivo. La contestación emitida por el Registro al mencionado certificado, bajo el principio de Fe Pública Registral, hará presumir que lo contestado en relación al Derecho inscrito así como los gravámenes o limitaciones de dominio que en su caso, reporte, son ciertos.

La omisión de reportar en la contestación alguna anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil vigente en la Ciudad de México, así como cualquier gravamen o limitación de dominio o bien, cualquier nota de presentación, acarrearía una grave responsabilidad para el Registrador, ya que de otorgarse el instrumento público podría causar daños y perjuicios a las partes, haciéndose acreedor a las sanciones establecidas en el capítulo relativo a la Responsabilidad del Personal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el cual establece que los Registradores y demás servidores públicos adscritos, son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de sus funciones, en los términos de la Ley Registral para la

Ciudad de México, su Reglamento y la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos.

A continuación, trataremos brevemente el procedimiento registral en relación a los principios registrales y responsabilidad del Registrador, el cual se encuentra estipulado en el Título Cuarto de la Ley Registral:

El procedimiento registral inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada, la cual se puede presentar de forma física (en la Ventanilla de Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio) o por vía telemática a través de medios electrónicos.

Aquí claramente se observa el Principio de Rogación y de Prelación o Prioridad, ya que la numeración que se otorgue será única, independientemente de la forma en que se presente.

La prelación al trámite solicitado la dará el número de entrada (que como se señaló con anterioridad, consta de número progresivo, fecha y hora con indicación incluso de minutos y segundos).

La solicitud de entrada y trámite deberá ir acompañada del testimonio que contiene el acto jurídico a inscribir, ya sea de forma física o telemática, con su respectivo pago de derechos, por la prestación del servicio registral.

Ingresando el documento se turnará al Registrador para que se lleve a cabo la calificación extrínseca del mismo; aplicando el Principio de Legalidad el Registrador llevará a cabo la calificación del testimonio y únicamente verificará lo establecido en el artículo 42 de la Ley Registral para la Ciudad de México, ya que el notario es el único responsable de la redacción del instrumento notarial y asesor de las partes, quien interpretando la voluntad de las mismas redacta la escritura o acta, asumiendo la responsabilidad total de la autoría del instrumento notarial.

El excederse en las facultades de calificación podría originar responsabilidad para el Registrador, causando algún daño o perjuicio al titular del Derecho.

Si de la calificación el Registrador considera que existen causas para suspender la inscripción y éstas son subsanables, la sus-



Fotografía - 1906
 - F. L. Clarke
 - No. 4.

México, ocho de noviembre de mil novecientos - - -
 once.

Queda enterado este libro que contiene doscientos fojas útiles,
 destinado para la Sección primera del Registro Público de la
 Propiedad de esta Capital, Jalisco, S. P. de la Capital, no vale.

Justino Ferrando

1^o 28 - T/A/PAP.

Lotes números cinco y siete
 de la manzana treinta de la Colonia Las
 Justas, formada en terrenos de la Hacienda
 de Guadalupe, Municipalidad de
 San Miguel, Distrito Federal que forma
 un solo predio con una superficie de
 mil seiscientos cuarenta metros cuadrados
 y linda: al Norte en treinta y nueve
 metros con lote seis; al Sur en cuarenta
 y tres metros con el lote nueve; al Oriente
 en cuarenta metros con los lotes números
 seis y ocho y al Occidente en cuarenta metros
 de camino de camineros con el camino de
 Elacopac a San Miguel. Sus antecedentes
 constan registrados a fojas cincuenta
 y seis frente del tomo octavo de esta
 Sección en donde se acredita la propie-
 dad a favor de la Sociedad "M. S. de
 Cereales" y su hijo quien la vende representado
 de por su apoderado jurídico el Señor
 General Don Porfirio Díaz, al Señor
 Cirofilo García por el precio de cincuenta
 los setenta y sus pesos sesenta y tres cen-
 turos de los cuales el comprador tuvo la
 obligación con anterioridad suministrar
 cincuenta y nueve pesos cincuenta y
 ocho centavos y el resto e' sean quince
 y siete pesos quince centavos se
 compraron los veinte y cuatro de

Cuentas No: 2385
 Valor actual Profilo Garcia
 Hipotecas No: 3573
 \$676.634

México, D. F. Mayo 29/1919

Concluído por el
 No. 118 p. 75. con 42 list. 1919
 29-1919 R.




pensión deberá publicarse en el Boletín Registral, debidamente fundada y motivada, de tal manera que las causas de suspensión puedan ser subsanadas en el plazo establecido por la Ley. Si las causas de suspensión del trámite son consideradas por el Registrador como insubsanables, denegará el servicio y se boletinará el trámite como salida sin registro.

La calificación del Registrador siempre podrá ser recurrida, por el solicitante del servicio, ante el Titular de Registro Público de la Propiedad y en caso de que ésta sea confirmada, podrá reclamarse mediante Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, siempre guardando el Principio de Prioridad, ya que de ordenarse la inscripción, los efectos de la misma se retrotraerán a la fecha de presentación original del instrumento.

Todo asiento registral deberá ser firmado por quien lo practique.

Una vez practicada la inscripción del testimonio, con los requisitos establecidos en la Ley, se procederá a su publicación en el Boletín Registral como trámite agotado, a efecto de que sea recogido por el interesado o, si se presentó por vía electrónica, se le envíe la nota de inscripción.

En el procedimiento registral se observa la aplicación de los Principios de Rogación, Prioridad y Legalidad, a través de la calificación extrínseca y tracto sucesivo, para llegar a la publicidad de la inscripción, dando seguridad jurídica tanto al proceso como al bien o derecho inscrito.

En conclusión, el Registro Público de la Propiedad es la Institución que, con base en la normatividad aplicable a su creación y funcionamiento, da certeza y seguridad jurídica a los bienes y derechos de las personas, mediante la publicidad de asientos registrales, cuyo procedimiento es muy complejo y especializado, por lo que sólo se puede llevar a cabo por personal altamente capacitado y con profunda trascendencia en su actividad.

En los 150 años transcurridos desde su creación, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México se ha venido perfeccionando, modernizando y ajustando a las necesidades de la población usuaria y el tráfico inmobiliario; diseñando y utilizando herramientas modernas y de alta vanguardia.

Un amplio reconocimiento a la Institución Registral por sus 150 años, así como a todos los servidores públicos que la integran y han integrado en el transcurso del tiempo, con la certeza total de continuar adaptándose a los tiempos y mejorar constantemente con el único objetivo de brindar apoyo, seguridad y certeza jurídica a la sociedad.



LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN ACTIVO

FRANCISCO JOSÉ VISOSO DEL VALLE

Tres conceptos nos permiten entender la necesidad de la institución registral: el Principio de relatividad del acto jurídico, la Contradicción de derechos y la Apariencia legal.

PRINCIPIO DE RELATIVIDAD DEL ACTO JURÍDICO

Aplica tanto en materia sustantiva como adjetiva. En el campo de los derechos sustantivos, el artículo 1796 del Código Civil establece:

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan **obligan a los contratantes** no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también **a las consecuencias** que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente...

De acuerdo con este principio, el derecho subjetivo produce efectos jurídicos exclusivamente entre quienes contratan. Si bien es cierto, el derecho es válido frente a todas las personas, pero los efectos sólo se producen entre quienes contratan. Así, el contrato de compraventa produce efectos entre el vendedor y el comprador.

En virtud del contrato, el vendedor transmite la propiedad de un determinado bien y el comprador la adquiere. Desde luego, la propiedad adquirida debe reconocerse y respetarse por todos, pero los efectos traslativos del dominio sólo se actualizan entre el vendedor y el comprador.

Este principio de relatividad adquiere especial relevancia cuando los derechos se contraponen. Ante la contradicción de los derechos, sus titulares suben al cuadrilátero y la presencia del réferi (Registro) se vuelve indispensable.

En materia procesal, el derecho emanado de la sentencia también debe ser respetado por todos, pero no produce ni acción ni excepción sino exclusivamente entre quienes litigaron. Así lo establece el artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles que establece: “La sentencia firme produce acción y excepción contra los que litigaron y contra terceros llamados legalmente al juicio.”

Sin embargo, tanto los derechos sustantivos como los derechos procesales, en algunos casos, exigen trascender sus efectos a ciertas personas que, al ubicarse en determinadas situaciones jurídicas, adquieren la calidad de terceros. Estas personas no solamente tienen el deber jurídico de respetarlos, también resienten los efectos jurídicos en su patrimonio.

En materia inmobiliaria, el tercero es el adquirente de un derecho real sobre un inmueble, sea principal (propiedad) o accesorio (usufructo, uso, habitación, hipoteca).

El adquirente del dominio o de cualquier otro derecho real, debe proteger su derecho frente a la posibilidad de cualquier otro derecho que lo contradiga, por ejemplo, un segundo adquirente. En este supuesto se actualiza la contradicción del derecho del primer adquirente frente al segundo y, desde luego, los efectos jurídicos no trascienden la persona de los contratantes, porque el tercero ni enajena ni adquiere como efecto del contrato de compraventa original, pero resulta perjudicado por el mismo porque en principio, el primer contrato en tiempo debe subsistir.

En materia procesal el principio es aún más restrictivo, porque cuando el objeto de la *litis* recae en la declaración o constitución de un derecho real sobre un inmueble, el demandado puede sustraerse de la acción ejecutiva de la sentencia mediante su enajenación, resultando infructuosa la vinculación del inmueble

al juicio mediante cualquiera de los actos procesales tendientes a su aseguramiento. El secuestro, el embargo, la orden ejecutiva de mantener la situación jurídica inalterada o la prohibición de la enajenación del inmueble surten plenos efectos entre quienes litigan o han sido llamados al juicio, no así contra terceros, es decir, adquirentes del inmueble con posterioridad al inicio del juicio o de la providencia precautoria correspondiente, que de ninguna forma fueron llamados al juicio.

Como vemos, la oponibilidad de estos actos se presenta indispensable para brindar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y será precisamente con el auxilio de la institución registral como se alcanza.

CONTRADICCIÓN DE DERECHOS

Se actualiza ante la existencia de dos derechos que no pueden coexistir.

No puede haber al mismo tiempo dos titulares del dominio absoluto de un mismo inmueble. Desde luego no nos estamos refiriendo a la copropiedad, porque en este supuesto ninguno de los copropietarios tiene el dominio absoluto, sino solamente de una parte alícuota del mismo.

Los derechos se excluyen entre sí de manera necesaria, de donde resulta la necesidad de determinar cuál de ellos debe subsistir y el destino jurídico del que no deba subsistir. Es decir, el primero surtirá plenos efectos no de manera exclusiva entre quienes contrataron, sino en perjuicio del tercero titular de un derecho de la misma especie y el segundo también surtirá efectos, pero tan sólo entre quienes contrataron.

En el ejemplo de la doble venta de un mismo inmueble, la primera deberá subsistir y produce perjuicio al segundo adquirente, es decir, sus efectos trascienden al tercero, no obstante no ser parte en el contrato de compraventa primigenio, pero el contrato que él celebró con el mismo enajenante produce efectos entre ellos.

Estos efectos no serán los naturales del contrato de compraventa, sino los daños y perjuicios causados por la ilegal conducta del enajenante.

APARIENCIA JURÍDICA

La apariencia es la percepción de determinados objetos o situaciones. Apariencia es lo que parece ser. Si la apariencia coincide con la realidad, lo que nuestros sentidos captan será acorde con lo que existe.

Pero si la apariencia no coincide con la realidad, en materia de obligaciones constituye un vicio del consentimiento, el error. Así, el error se define precisamente como una falsa apreciación de la realidad. El sujeto pasivo del vicio no emite una voluntad real, informada, consciente, porque está percibiendo la situación de manera equivocada a como él la asimila.

Así, quien al celebrar un contrato de arrendamiento puro con opción de compra, cree celebrar un contrato de arrendamiento financiero y percibe el pago de las rentas como el pago de los abonos del precio, ha sufrido un vicio en su voluntad constitutivo del error en el consentimiento y por lo tanto autoriza la anulabilidad del contrato.

Pero esta misma apariencia puede estar protegida por el derecho y por eso le llamamos Apariencia Jurídica.

En este supuesto, una situación se presenta como real siendo en verdad incoincidencia, es decir, una falsa apreciación de la realidad, pero por razones de seguridad jurídica, el sujeto pasivo de esta falsa apariencia es protegido en su derecho.

Esta protección deriva de la institución de la fe pública, este deber jurídico impuesto a un pasivo contingente, actualizado en la especie en el tercero, de creer en la situación jurídica reportada por ciertos documentos otorgados por un fedatario público.

Las situaciones que derivan de los conceptos analizados exigen de una institución que las regule para alcanzar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

PRINCIPIOS REGISTRALES

La Institución Registral tiene por finalidad brindar seguridad en el tráfico inmobiliario. Desempeña su función mediante el ejercicio de diversas atribuciones y facultades correlativas. El

estudio de estas atribuciones y facultades se facilita estudiando los principios que la regulan.

Estos principios son: Publicidad, Inscripción, Especialidad, Determinación, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Legalidad, Legitimación, Prelación y Buena Fe Registral.

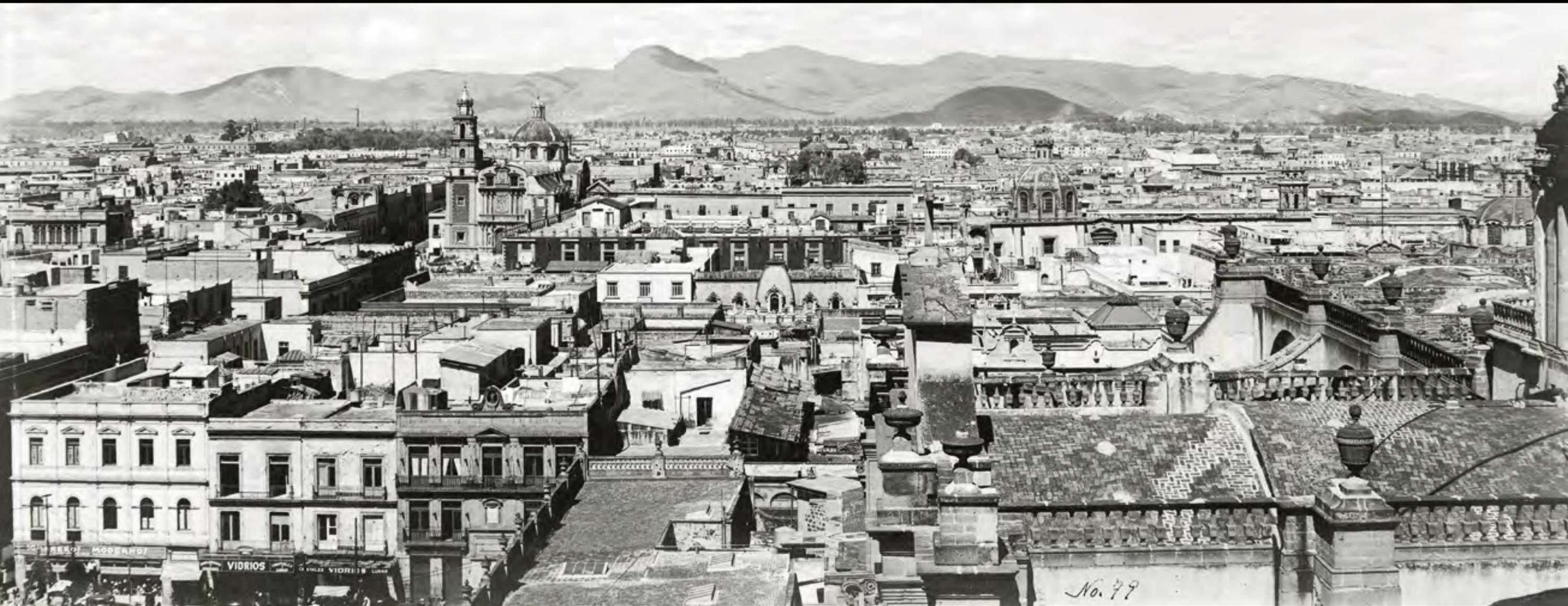
Como en una obra de teatro, los actores desempeñan un papel, pero interactúan con los demás para presentar al espectador la historia que cuenta el escritor. Se abre el telón y los actores y actrices van saliendo a escena, cada uno representando un personaje.

Si la obra fuera “La Institución Registral, Inscripción y Anotación de Actos Jurídicos”, los actores interpretarían a los siguientes personajes: Publicidad, en el papel de “Oponibilidad”; Inscripción, en el papel de “Sustrato Material de la Publicidad”; Especialidad, actuando “La Naturaleza Jurídica del Asiento Registral según su Especie”; Determinación, ejecutando la “Precisión de las Circunstancias que debe observar el Asiento según su Especie”; Consentimiento, ejecutando el papel de “Manifestación de Voluntad Receptiva del Titular Registral”; Tracto Sucesivo actuando “Los Eslabones de la Cadena Registral, consecución de actos inscribibles”; Rogación en el papel de “Solicitud del Servicio Registral”; Legalidad interpretando el papel “Garante de la Licitud del Acto Registrable”; Legitimación como “Protector del Tercero Registral”; Prelación como garante del “Primero en Tiempo, Primero en Derecho” y al final, pero no por eso menos importante, Buena Fe Registral en su carácter de “Imperativo Jurídico Pasivo Contingente”.

La obra inicia con la solicitud del Servicio Registral, misma que constituye la rogación al Registrador para poner en acción la Institución. Esta rogación es formal, se contiene en la Solicitud de Entrada y Trámite, formato autorizado por la autoridad en la que se precisan los datos del solicitante del servicio, el acto jurídico que se requiere y los antecedentes registrales.

Esta solicitud debe acompañarse del consentimiento del titular registral, mediante la manifestación de la voluntad receptiva. A diferencia de la voluntad en el acto bilateral que puede ser oferente o aceptante, en el supuesto registral la voluntad es recibida por el Registrador y la ejecuta, por esto es simplemente receptiva.

Recibida la solicitud procede a examinar el documento y el acto objeto de inscripción o anotación, con base en los principios de



especialidad y determinación. En apego al primero, el Registrador ubica el acto según su especie, dominio, derecho real, gravamen, embargo, anotación de demanda, fianza, etcétera, a fin de establecer con base al principio de determinación los elementos sustanciales y accidentales del asiento correspondiente.

Las características o elementos del asiento permitirán al Registrador realizar la calificación, tanto del documento como del acto y la observancia de las formalidades exigidas por la Ley. Esta calificación es extrínseca, porque el cumplimiento de los requisitos de fondo y forma deben ser observados por el fedatario ante quien se otorga o ratifica el acto jurídico objeto de registro.

Esta etapa del proceso registral prepara la garantía de legalidad del acto jurídico registrable. De substancial importancia, porque debido a la trascendencia del registro por los efectos que produce, debe evitarse a toda costa el registro de actos ilícitos o anulables.

La calificación debe observar también el tracto sucesivo, que constituye una cadena en la que cada eslabón se encuentra sujeto al que le antecede y a su vez sujeta al que le sucede. La cadena debe observarse estrictamente, porque será tan sólida como el eslabón más débil.

El adquirente de ayer será el enajenante de hoy y así sucesivamente. Desde luego esta cadena hace referencia a los derechos transmisibles como son desde luego el dominio, pero también otros derechos reales enajenables como el usufructo o la garantía real hipotecaria.

En cualquier caso, deberá observar de manera estricta la equivalencia o identidad entre quien otorga el acto y quien aparece como titular registral del derecho objeto del acto. Este es el papel del consentimiento.

El principio de consentimiento, como ha sido explicado, requiere por norma la voluntad del titular registral para afectar o transmitir su derecho inscrito, pero esta voluntad no siempre la emite personalmente. Existen supuestos en que es sustituida por la autoridad judicial, solamente en los supuestos en que el titular del derecho sea parte en el procedimiento del cual emana la orden judicial y el derecho se encuentre vinculado al proceso.

Agotadas las fases procesales indicadas, se pasa a la culminación del procedimiento registral mediante la inscripción o ano-

tación del acto jurídico. Estos asientos constituyen el sustrato material de la Publicidad Registral con todos sus efectos jurídicos.

Así, continuando con la analogía teatral podemos decir que hemos llegado al término del primer acto, esperando ver en éste o los siguientes, lo que acontecerá como consecuencia de este proceso.

Sube el telón e inicia el segundo acto. Aquí vemos como han interactuado los diversos personajes en preparación de la trama y cómo se desarrolla.

El primer efecto será la prelación. Este derecho anunciado, en el que el primero en tiempo es el primero en derecho, permite determinar la prevalencia y subsistencia de los derechos contradictorios y la preferencia en el cobro de los créditos.

Al anunciar el primero en tiempo debemos aclarar lo siguiente. Tratándose de actos registrables, la oponibilidad del derecho se produce a partir de su incorporación a los asientos tabulares.

Por regla general, la preferencia de los derechos se establece por la fecha de la solicitud del servicio registral. Así lo señala el artículo 3015 del Código Civil, sin embargo, el epílogo de la referida norma prevé una excepción, misma que se contiene en el artículo 3016 del mismo cuerpo normativo.

El artículo 3015 cc establece:

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

El artículo siguiente regula la anotación de los avisos preventivo y de otorgamiento, en virtud de los cuales la prelación del acto registrable se produce de manera retroactiva a su fecha de otorgamiento o de ingreso para su inscripción, a la fecha en que se dio el primer aviso si el acto se otorgó y el aviso correspondiente fue recibido por el Registro dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha del aviso y el instrumento en que se contiene el acto se presenta para su inscripción a la Institución dentro de los 90 días siguientes a la presentación del aviso de otorgamiento.

Esta prelación garantiza en el primer supuesto, la prevalencia de los derechos contradictorios, produciendo efectos en perjuicio de



ANAQUEL 16
1141232
1154219

ANAQUEL 17
1154319
1166292

ANAQUEL 18
1166293
1177734

ANAQUEL 19
1177735
1189270

ANAQUEL 20
1189271
1199964

ANAQUEL 21
1199965
1212734

ANAQUEL 22
1212735
1221142



terceros el primero inscrito. En el segundo, garantiza el lugar en que será pagado un acreedor con relación a los demás acreedores del mismo grado y en ocasiones incluso de diversos grados.

Un segundo efecto trascendente es la legitimación. La entendemos como la posibilidad de realizar un acto jurídico tutelado por el derecho. Protegido por la norma jurídica, con eficacia plena.

La legitimación puede ser ordinaria o extraordinaria y ambas están basadas en la apariencia jurídica. La primera es la que como lo explicamos, coincide con la realidad. El asiento informa a un sujeto titular del derecho registrado y por lo tanto permite aplicar en el caso las presunciones que de ello derivan como son: que el derecho registrado existe (legalidad), en la extensión precisada en el asiento respectivo (especialidad y determinación), que quien aparece como titular está autorizado por la ley para disponer de él de manera eficaz (consentimiento) e incluso que quien es titular del dominio mantiene la posesión de la unidad básica registral (legitimación).

Cuando la apariencia coincide con la realidad, es decir, cuando la realidad material y formal son coincidentes, nada resta por explicar. El titular del derecho dispone de él y el adquirente lo incorpora a su patrimonio.

Pero cuando la apariencia no coincide con la realidad, dice la doctrina que se actualiza la legitimación extraordinaria, es decir, a pesar de no coincidir con la realidad, la adquisición del derecho a título oneroso, por un sujeto que actúa de buena fe y adquiere de quien aparece como titular aún y cuando no lo sea, estará protegido por el derecho y su adquisición será irrefutable.

Y aunque la norma (art. 3009 cc) delimita esta legitimación a la licitud de los actos jurídicos inscritos, constituye el pilar de la Institución Registral e informa su imperiosa necesidad como garante del tráfico jurídico de los inmuebles.

El fundamento de la legitimación es la Buena Fe Registral, en su función de imperativo jurídico impuesto a un pasivo contingente, como deber de creer en el contenido de los asientos registrales como una verdad irrefutable.

Si el orden jurídico obliga a creer en la exactitud y legalidad de los asientos registrales y por lo tanto, confiar la subsistencia de los derechos a la Institución tabular, debe proteger a quienes

de acuerdo con este sistema los han adquirido de quien aparece como su titular en el acervo registral, mediante una cadena con eslabones constituidos por actos sucesivos que informan la transmisión del derecho o autorizan su gravamen.

Cada uno de estos principios anuncia su trascendencia en el desarrollo del proceso registral, como el programa teatral anuncia el papel de cada uno de los actores-actrices y nos presenta la trama de la obra, preparándonos para el resultado final a través de la interacción de la actuación para arribar al esperado final.

En materia registral, el esperado final no es la conclusión del proceso de inscripción, sino los efectos jurídicos producidos por la misma.

Así, por la inscripción obtenemos la publicidad del acto registrado y con ella, trascendemos el principio de relatividad haciéndolo oponible a cualquier tercero; en materia procesal, se produce la causahabencia en el juicio al que se encuentre vinculado el derecho inscrito. Además, esta publicidad es un hecho notorio, base y fundamento para la tercería excluyente de dominio sin necesidad de agotar la demanda incidental correspondiente; produce la presunción legal de que el derecho inscrito existe, que pertenece a su titular en la extensión en que lo anuncia el asiento y si es de dominio, que el titular se encuentra en posesión del inmueble, lo que resulta trascendente para las acciones plenaria de posesión o reivindicatoria.

También produce la legitimación de la transferencia del derecho inscrito a favor del adquirente, quien queda protegido contra cualquier otro derecho que se le contraponga y que no se encuentre inscrito, no obstante ser anterior a su derecho.

A partir de la inscripción, el derecho no podrá transferirse o afectarse sin el consentimiento de su titular, salvo por orden judicial o de autoridad administrativa.

Disponemos de poco espacio para presentar estos principios registrales en acción, a través de casos reales que demuestran su trascendencia, pero queda la promesa de presentarlos si nos dan otra oportunidad de poner en escena la secuela de la obra registral.



LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

JOSÉ DE JESÚS NIÑO DE LA SELVA

En el transcurso de 150 años, el Registro Público de la Propiedad se ha venido adaptando a las necesidades de la Ciudad de México y del Portal Electrónico de la Consejería Jurídica, tomamos algunas de las siguientes ideas:

La jefa de Gobierno de la Ciudad de México, tiene a su cargo dar publicidad y garantizar la seguridad jurídica de los titulares de los bienes inmuebles frente a terceros, sustentándose en los principios de Fe Pública Registral, Legitimación, Inscripción, Prelación, Calificación, Rogación, Especialidad, Legalidad y Tracto Sucesivo y esa función está encomendada a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

El principal objetivo de nuestro Registro Público de la Propiedad es ofrecer la publicidad de los actos jurídicos celebrados sobre inmuebles, para brindar seguridad jurídica a los otorgantes de los mismos y a terceros.

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular de un derecho de propiedad.

En un principio tuvo una necesidad meramente administrativa, sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.



442 COLUMBIANO

441 COLUMBIANO

440

439

443 COLUMBIANO

444

445

446

447

448

449

450

451

AREA 1

AREA 2

AREA 3

AREA 4

AREA 5

AREA 6

AREA 1

AREA 2

AREA 3

AREA 4

AREA 5

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 estos últimos.

Aquel registro nacido por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta 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 de los inmuebles.

El Registro Público de la Propiedad es fundamental en nuestro sistema jurídico de raíces romano – germánicas y de gran utilidad a la sociedad, toda vez que proporciona certeza y brinda seguridad jurídica a las personas interesadas en celebrar un acto jurídico sobre inmuebles.

La función registral consiste en dar publicidad a los actos jurídicos que se inscriben en el registro, a fin de que la ciudadanía pueda conocer la situación jurídica de algún inmueble.

Para que pueda llevar a cabo tal función, el Registro Público de la Propiedad necesita de una organización administrativa que en nuestros días, es imposible realizar, sin el uso de la tecnología.

Ahora bien, recordemos que son documentos inscribibles, entre otros, los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica y los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Tampoco olvidemos que en el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán: los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años, y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Aquí es, precisamente, donde convergen los quehaceres registral y notarial y surge la necesidad de poder dar a la ciudadanía, la seguridad jurídica y la publicidad a que hemos hecho referencia anteriormente.

Aquí es también el lugar para recordar nuestros conocimientos sobre el consentimiento por vía electrónica, de los distintos tipos de firmas electrónicas y de lo que es una red de firmas digitales, para entender hacia dónde va la modernización del Registro Público de la Propiedad y cómo es que se toma de la mano del Notariado de la Ciudad de México.

¿QUÉ HACEMOS AL DÍA DE HOY REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NOTARIOS, Y CIUDADANOS?

A través de la página de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno de la Ciudad de México, en un portal abierto a la ciudadanía, podemos hacer una serie de trámites y obtener determinados documentos que no requieren fe pública y que son básicamente documentos informativos, tales como constancias de libro, constancias de folio real, constancias de personas morales.

No podemos dejar de lado la mención de la Alerta Inmobiliaria, que es un servicio electrónico mediante el cual, a través de dispositivos móviles y cuentas de correo electrónico, se dará aviso inmediato de cualquier tipo de consulta o movimiento que se lleve a cabo sobre el Folio relacionado con un inmueble, a efecto de alertar sobre posibles modificaciones en su situación jurídica.

Uno de los beneficios que se obtienen a través del uso de esta herramienta, es proteger los bienes inmuebles en los casos de ausencias prolongadas de los propietarios, o en los casos de inmuebles que se encuentran intestados o cuya situación jurídica se encuentre indefinida, e incluso, prevenir posibles actos fraudulentos.

Lo anterior, a efecto de proteger los derechos de la ciudadanía, especialmente de las personas adultas mayores, quienes por sus características particulares tienen altas posibilidades de ser



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO MERCANTIL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA EMPRESA CUYOS DATOS REGISTRALES Y DE IDENTIFICACION SE MENCIONAN A CONTINUACION. FECHA: 05-11-82

EL DIRECTOR GENERAL

DR. GUILLERMO COLIN S.

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	COMERCIO	VOLUMEN	894	TOMO	LIBRO 30
FOJAS	364	ASIENTO	434		

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION O RAZON SOCIAL: GARMUSAN, S. A.

DIRECCION: MEXICO, D. F.

DURACION: DIEZ AÑOS

CAPITAL: \$2'000.000,00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

OBJETO: FABRICACION DE TODA CLASE DE TROQUELES Y TROQUELADOS DE TODA CLASE DE MATERIALES.

DIGITALIZADO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
0



CIUDAD DE MEXICO DDF

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD



SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN. FECHA: 29/11/93

EL C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.

DR. SERGIO SANDOVAL HERRERA

ANTECEDENTES REGISTRALES

No. F.P.M.M.M.

SECCION	VOLUMEN	TOMO
FOJAS	ASIENTO	

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE: UNIDAD HABITACIONAL MIRAS DE ARENA

UBICACION: CONDOM. , EDIFIC. , DEPTO. , CALLE DE SANTA CRUZ NO.

COLONIA: DELEGACION: TLAHUAC, D.F. C.P.

SUPERFICIE EN M² 47,51 M².

LINDEROS, RUMBOS Y COUNDANCIAS: NORTE: EN UNA FRACCION DE: 5,85m. CON DEPTO. 201 DEL MISMO EDIFICIO MEDIANTE MURO MEDIANERO
SUR: EN DOS FRACCIONES DE: 3,00m. CON DEPTO. 201 DEL EDIFICIO B MEDIANTE JUNTA CONSTRUCTIVA Y 2,85m. CON VACIO DE AREA COMUN
ESTE: EN UNA FRACCION DE: 8,545m. CON VACIO DE AREA COMUN
ESTE: EN TRES FRACCIONES DE: 0,87m., 6,475m. CON VACIO DE AREA COMUN Y 1,20m. CON CIRCULACIONES
ARRIBA: CON DEPTO. 302 DEL MISMO EDIFICIO
ABAJO: CON EL DEPTO. 102 DEL MISMO EDIFICIO

FOLIO DIGITALIZADO

defraudados y quienes podrán suscribir el folio de su propiedad.

Por otro lado, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y los notarios hemos desarrollado un sistema de presentación telemática de documentos, tales como Certificados de existencia o inexistencia de gravámenes con solicitud de anotación de aviso preventivo, mismo que se puede tramitar de manera urgente y presentación para inscripción de testimonios notariales, relacionados con inmuebles y/o con personas morales, así como la rectificación o reposición de asientos registrales.

Ahora vamos a tomar algunas de las ideas expresadas por el notario Alfredo Bazúa Witte de lo que quisiéramos ver, a la brevedad, en la realidad.

El momento que estamos viviendo en estos días de pandemia ha provocado que la sociedad encuentre nuevas maneras de interrelacionarse en los diferentes ámbitos de las personas: familiar, académico, social y, sobre todo, el empresarial y profesional. En este escenario, la manera que ha demostrado ser la más eficiente para comunicarse es el entorno digital.

Frente a esta realidad, el notariado de la Ciudad de México debe asumir, como siempre, un rol activo, propositivo y de liderazgo, presentando las recomendaciones sobre la normativa de las herramientas que le permitan seguir sirviendo a la sociedad, bajo los principios torales de su actuación, pero ahora en el entorno digital.

Las aplicaciones tecnológicas deben ser conceptualizadas como herramientas que están al servicio de las personas y no como un sustituto de ellas.

Los lineamientos que constituyen la aportación que brinda el notario a la comunidad y al Estado, otorgando certeza y seguridad jurídica en su actuar, son derechos humanos que deben servir de guía en el diseño de la ACTUACIÓN DIGITAL NOTARIAL y estamos ciertos que además serán fortalecidos con el modelo que se propone en seguida:

Fe de identidad del sujeto signatario evitando la escisión de la firma para lograr una Equivalencia Funcional Plena.
Fe de capacidad con la interacción del compareciente.

Libertad de actuación del firmante a la hora de asumir el documento (protección a la autonomía de la voluntad de las partes al dar su consentimiento).

Asesoramiento al otorgante por parte del notario respecto a los alcances y consecuencias del acto jurídico a celebrar.

Control de legalidad del documento.

Resguardo seguro del documento digital de manera inalterable.

El instrumento notarial conservará la categoría de documento público con independencia del soporte electrónico y de la firma electrónica.

La Actuación Digital Notarial (ADN) deberá ser administrada de manera centralizada por el Colegio de Notarios a través de una Red Integral Cerrada.

Compatibilidad funcional digital con autoridades locales y federales, especialmente con el Registro Público de la Propiedad.

Se debe considerar el ejercicio de la función notarial por medios electrónicos, ópticos, o de cualquier tecnología en el entorno de un protocolo digital con equivalencia funcional al Protocolo soporte papel.

La actuación se realizará en un entorno digital cerrado y centralizado del sistema informático del Colegio de Notarios.

El sistema deberá contar con herramientas tecnológicas que permitan al Notario asegurarse de la identidad del firmante, de su capacidad, y de su voluntad.

El sistema informático y la red integral notarial deberán ser los únicos medios que le permitan al Notario conformar las relaciones jurídicas y recibir las manifestaciones de voluntad mediante el uso de la firma electrónica avanzada.

La actuación digital no sustituye o excluye a la actuación en el Protocolo papel.

La actuación digital entonces, deberá ser potestativa para el Notario quien deberá solicitar su interconexión si cumple con requisitos mínimos de seguridad informática y cuenta con elementos humanos, tecnológicos y materiales.

También es potestativo para el prestatario, ya que requiere que cuente con una firma electrónica avanzada y se registre en sistema informático, para firmar en el protocolo digital.



FILAS
8

CHAROZA
H

CHAROZA

CHAROZA
G

FILAS
8

CHAROZA 2

CHAROZA 3

CHAROZA 3

CHAROZA 4

El entorno entonces cumple con el modelo operativo propuesto, es decir:

Será cerrado; Sin acceso público; Con conectividad segura; Con seguridad en la información y todo dentro de una Red cerrada, privada bajo control del Colegio.

Así es como se vislumbra el PROTOCOLO DIGITAL:

Se modificará el concepto de Protocolo en sentido amplio para coexistir el Protocolo ordinario soporte papel, el libro de registro de cotejos, y el Protocolo digital.

El Protocolo digital se considerará como la matriz en soporte electrónico donde el notario aloja y autoriza las escrituras y actas, que conforman los instrumentos electrónicos, con sus respectivos apéndices electrónicos.

Esta matriz se encuentra en un módulo del sistema informático del Colegio, no es un servidor del notario y se hospeda o aloja a través de la RIN como interconexión segura y encriptada.

Tanto el notario como el Colegio serán responsables del tratamiento de la información.

En este orden de ideas, el instrumento electrónico será un mensaje de datos (xml) que tendrá la estructura que permita incluir en el mismo: El texto del instrumento, Sus adiciones, cambios y variaciones, Razones y autorizaciones, Apéndice electrónico, Firmas electrónicas de los comparecientes, Firma electrónica del notario, Notas complementarias, y Su número consecutivo.

Este mensaje de datos se aloja u hospeda en el protocolo digital, goza de fe pública y autenticidad, y es consultable y descargable por el registrador en su labor dentro del Registro Público de la Propiedad.

A partir de ahora, es indispensable contar con medios tecnológicos que nos permitan a autoridades, ciudadanía y notarios, por supuesto, la actuación a distancia con las seguridades equivalentes o mayores a la actuación presencial, tanto en las oficinas administrativas como en los despachos notariales.

La seguridad jurídica, la velocidad de la comunicación y la fe notarial son pilares para que la economía se desarrolle de la mejor manera.

No tengamos miedo a los avances tecnológicos y a los cambios, son inevitables y vertiginosos por la facilidad de la comunicación que nos proporcionan nuestros medios de contacto. Aprovechémoslos y utilicémoslos, para crear un México mejor.

Hagámoslo, sin temor al éxito.



Ciudad de México

Consejería Jurídica y de Servicios Legales
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

Firmado por MANUEL JUÁREZ NICASIO
Fecha: 12:10:56 24/05/2010
Motivo: Asiento de Registro
Localización: México, D.F.



(INMUEBLE) FOLIO REAL N° 1150377 ASIENTO N° 1

Inscripción

Entrada P-259370/2010 (0) de Fecha 24/05/2010 10:15:04 a.m.

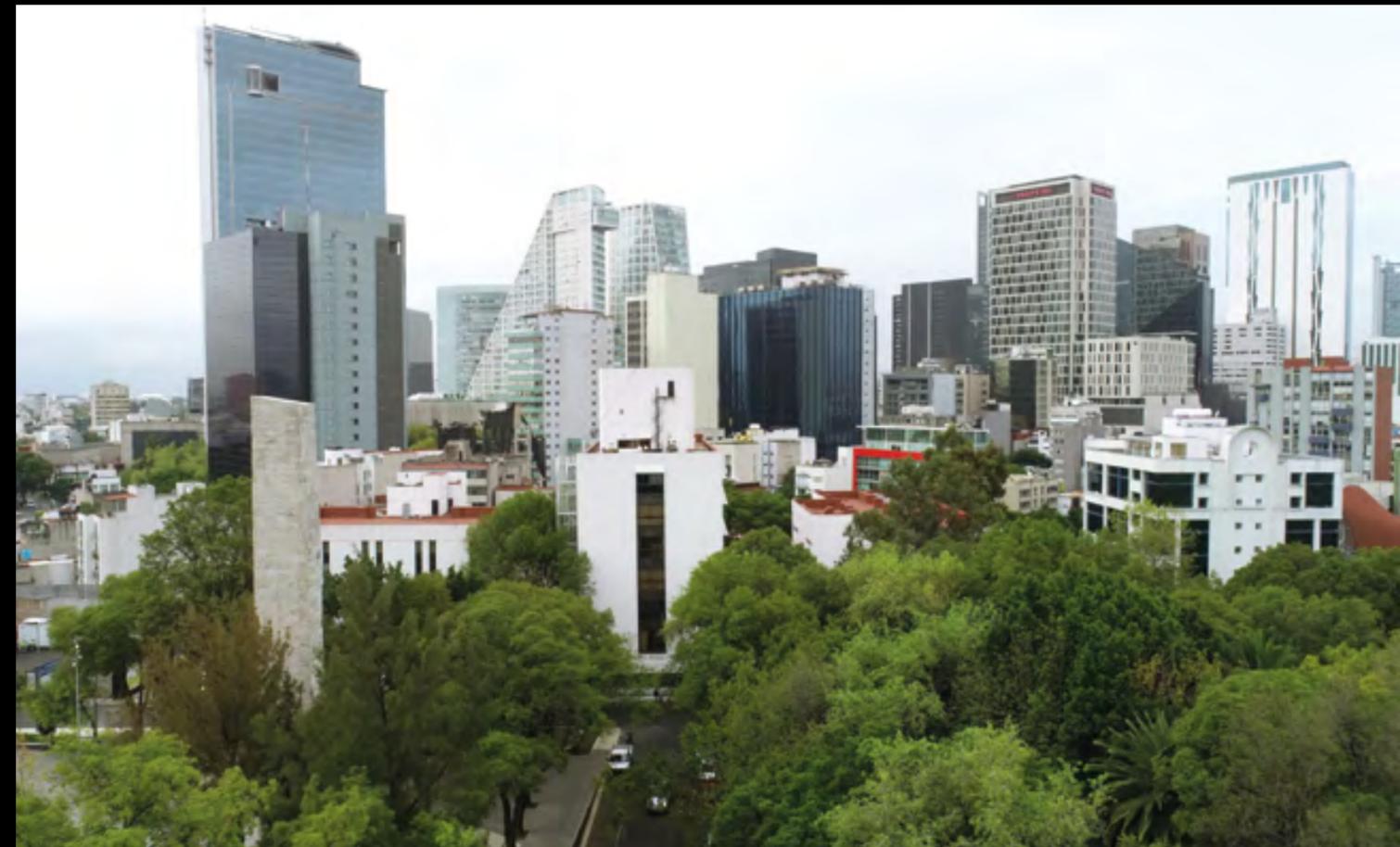
SEGÚN LA OPERACIÓN QUE SE DESCRIBE EN ETE ASIENTO EL INMUEBLE QUEDA DESCRITO COMO SIGUE:

FINCA DESTINADA A HABITACIONAL, INMUEBLE SITUADO EN CALLE MANUEL VILLALONGIN NÚMERO 15 COLONIA CUAUHTÉMOC ESTADO DISTRITO FEDERAL DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO: 3509.00 M². AL NORTE EN 64.44 MTS. CON CALLE PLAZA CARLOS J. FINLAY; AL SUR: EN 85.70 MTS. CON CALLE MANUEL VILLALONGIN; AL ESTE: EN 2 MEDIDAS DE 32.66 MTS. Y 11.85 MTS. CON CALLE PLAZA CARLOS J. FINLAY Y EL PANCOUPE CON ESTA MISMA Y AL OESTE: EN 2 MEDIDAS 32.95 MTS. EN LINEA RECTA Y 13.00 MTS. LINEA CURVA, CON CALLE PLAZA CARLOS J. FINLAY

MIGRACIÓN A FOLIO REAL ELECTRÓNICO

REPOSICIÓN DE ASIENTO REGISTRAL

CONTENIDO DE TODAS LAS INSCRIPCIONES QUE INTEGRAN EL FOLIO REAL, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 81 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, Y TENIENDO A LA VISTA LAS IMÁGENES DEL FOLIO REAL EN EL SISTEMA INFORMÁTICO DENOMINADO FUTUREG, CONFORME AL ACTA DEL REGISTRADOR PROCEDE A REPONER LA INSCRIPCIÓN ARRIBA CITADA CON LA MATERIALIZACIÓN DEL PRESENTE FOLIO EN CALIDAD DE REPOSICIÓN, EN VIRTUD DEL EXTRAVÍO DEL ORIGINAL, LO ANTERIOR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR - DERECHOS NO CAUSA.- OBSERVACIONES LA PRESENTE REPOSICIÓN SE REALIZÓ DE ACUERDO AL ACTA CIRCUNSTANCIADA 078/2010/F DE FECHA 18 DE MAYO DE 2010, EMITIDA POR LA C. LIZBETH MORALES CASTRO, EL LIC. ISIDRO RIVERA GUTIERREZ, LA MTRA. WENDY GUADALUPE GÓMEZ HERRERA Y EL LIC. JUAN MARTÍN NIETO BENITEZ, ADSCRITOS A LA DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS QUIENES INTERVIENEN Y FIRMAN EN ESTE ACTO. MEXICO, D.F., A 19/MAY/2010 INSCRIBIDOR: C. SUSANA URIBE TABA, REGISTRADOR: C. DORA NELLY GOPAR CRUZ. LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- DERECHOS NO CAUSA. INSCRITO EN LA ENTRADA-NO. 411815





NOTARIA PÚBLICA DE
Lic. Antonio Ferreras
Escritura Num.
24.990
Testimonio

NOTARIA PÚBLICA DE
Lic. Antonio Ferreras
Escritura Num.
24.990
Testimonio



**CONSEJO
COLEGIO DE NOTARIOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Presidente
Ponciano López Juárez

Tesorero
Ariel Ortiz Macías

Primer Secretario Propietario
Héctor Trejo Arias

Primer Vocal Vicepresidente
Víctor Rafael Aguilar Molina

Segundo Vocal Subtesorero
Alfredo Ayala Herrera

Tercer Vocal, Segundo Secretario Propietario
Luis Eduardo Paredes Sánchez

Cuarto Vocal, Primer Secretario Suplente
María Teresa Rodríguez y Rodríguez

Quinto Vocal, Segundo Secretario Suplente
Ángel Gilberto Adame López

Sexto Vocal
Julián Real Vázquez

Séptimo Vocal
Alejandro Moncada Álvarez

**CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO**

Dra. Claudia Sheinbaum Pardo
Jefa de Gobierno de la Ciudad de México

Mtro. Néstor Vargas Solano
Consejero Jurídico y de Servicios Legales
de la Ciudad de México

Mtra. Benita Hernández Cerón
Directora General

Lic. Remigio Miguel Aguilar Albino
Director de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio

Lic. Luz Griselda Enríquez López
Directora Jurídica

Lic. Rafael Sansón Morelos
Director de Acervos Registrales y Certificados

Lic. Deyanira Aguirre Torres
Directora de Inmuebles Públicos y Registro de Programas

Lic. Reynalda Gutiérrez Covarrubias
Subdirectora de Ventanilla Única y Control de Gestión

IDENTIFICACIONES

PÁGINAS

6. *La Fuente de los niños* (detalle). Escultura donada por el Colegio de Notarios de la Ciudad de México al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México en 1982. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

8. *La tierra y la Propiedad*, José Reyes Meza, 1982/1983. Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

12. Las portadas de los protocolos notariales se ilustraban con motivos religiosos de santos y vírgenes de la devoción particular de los escribanos utilizando técnicas como acuarela, grabado y tinta, para dedicárselas al año de trabajo.

San Juan Evangelista, acuarela, 1760. Acervo Histórico del Archivo General de Notarías de la Ciudad de México (AHAGN).

15. Los primeros instrumentos registrales de la época colonial contenían elementos pictográficos para la “total conformidad” de las partes firmantes.

Solar, habitaciones y chinampas. San Juan Amalco, Estado de México, Miguel de los Ángeles Escribano, 1563. Archivo General de la Nación.

16. Vista de uno de los pasillos que resguarda los libros mercantiles del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

22. Cacicques y Gobernadores de los naturales de México, fueron de los últimos nobles de la Ciudad de México. Décadas después, los hijos y nietos, descendientes de Quetzalcóatl y ocupantes de los más altos cargos en el antiguo orden político, y del sitio más elevado en la sociedad mexicana, habían perdido sus privilegios, hasta confundirse con los descendientes de quienes habían gobernado.

Poseción de 12 solares a Don Luis de Santa María, 3 de diciembre de 1563. AHAGN.

26-27. Este plano muestra que la ciudad había crecido poco “fuera de su traza primitiva” y que el autor exageró el tamaño del núcleo poblado y las dimensiones de las plazas y edificios públicos. Revisa la lista de las construcciones representadas, señalando aciertos, omisiones y errores, muchos de los cuales tienen que ver con su numeración; es decir, con la paleografía de quien copió el plano. También comenta más bien los aciertos en cuanto a los principales elementos de la estructura urbana —vialidades, acequias, edificios— y, hace notar la omisión de una hilera de manzanas al oriente de la Alameda.

Forma y levantado de la Ciudad de México, Juan Gómez de Trasmonte, 1628, edición facsimilar, 1907. Colección Particular.

30-31. Este plano es un estudio detallado de los edificios más importantes de la capital en el siglo XVIII. Las descripciones incluyen algunas consideraciones estilísticas al igual que una semblanza histórica de cada construcción, agregando noticias relacionadas con las calles y plazas, las fundaciones civiles y religiosas que las edificaron o utilizaron, los patronos que financiaron las obras de construcción y los artistas que participaron en la fábrica y decoración de los templos y conventos.

Plano de la Ciudad de México, Pedro de Arrieta, óleo sobre tela, 1737. Museo Nacional de Historia, INAH, Secretaría de Cultura Federal.

33. La mayoría de las imágenes que aparecen en los protocolos registrales, debieron pagarlas los interesados, que de algún modo confiaban en la buena ventura de sus operaciones, bajo el amparo celestial. Era bastante recurrente utilizar imágenes de advocaciones religiosas como las apariciones de la Virgen de Guadalupe y la de su santo patrono, San Juan Nepomuceno.

San Juan Nepomuceno, grabado sobrepuesto, 1800. AHAGN.

34. El Costumbrismo en América Latina tuvo una función social muy importante: unificar a la nación y crear un sentimiento de identidad dentro del territorio geográfico de países específicos. Claudio Linati, considerado el introductor de la litografía a México, realizó una serie de litografías acompañadas por artículos que publicó bajo el título *Trajes civiles, militares y religiosos de México en 1828*.

Escribano en la Plaza Mayor, Claudio Linati en *Trajes civiles, militares y religiosos de México*, 1828. Colección particular.

36-37. El fotógrafo y explorador francés Claude Désiré Charnay viajó en tres ocasiones a México para llevar a cabo una serie de estudios científicos. En 1858, por invitación de su amigo, Manuel Orozco y Berra, se instaló en la capital del país, realizando una serie de placas, entre ellas, las que componen una vista panorámica de 199 m. x 29.9 cm., “Vista de la Ciudad de México”, con la que pretendía dejar constancia y memoria de las construcciones y crecimiento de la ciudad, y de los inmuebles religiosos que se destruirán durante la guerra de Reforma.

Vista de la Ciudad de México, Désiré Charnay, fotografía, 1858. Mapoteca Manuel Orozco y Berra, Servicio de Información Agroalimentaria y Pesquera, SAGARPA.

40-41. Primer libro de Registro, abril de 1871. Acervo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México (RPPyC).

44. El Código Civil de 1870 entró en vigor el 1 de marzo de 1871, bajo el título de *Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja Califor-*

nia. Estableció un sistema nuevo que eliminaba los oficios vendibles y renunciabiles y, otorgaba fe pública delegada a los registradores para sus actuaciones.

Primera inscripción de propiedad, 1 de marzo de 1871. Acervo del RPPyC.

45. Restaurada la república, fueron comisionados los abogados Mariano Yañez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Rafael Dondé al proyecto definitivo del Código Civil, el cual había sido bosquejado por el presidente Benito Juárez desde 1859, cuando su gobierno se encontraba en Veracruz. Finalmente, la versión de los cuatro fue aprobada por el Congreso de la Unión el 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el primer día de marzo del año siguiente.

Benito Juárez, José Escudero y Espronceda, óleo sobre tela, 1870. Palacio Nacional.

47. Libro de Registro de inmuebles, 1886. Acervo del RPPyC.

50. Se ha calculado que durante la época porfiriana fueron publicados casi 40 millones de deslindes de compañías y particulares, adquiriendo éstos, mediante compraventa, una tercera parte del total de dichos bienes, además de haberse hecho, posteriormente, de porciones considerables de las otras dos terceras partes. De modo que, para 1910, casi dos terceras partes del total de los bienes inmuebles deslindados quedaron divididos en poco menos de trescientas manos, que se vieron beneficiados de la legislación porfirista.

El presidente Porfirio Díaz, F.L. Clarke, fotografía, 1906. Museo Nacional de Historia, INAH, Secretaría de Cultura Federal.

51. Libro de Registro de inmuebles, “Sociedad M. L. de Teresa e Hijo”, 8 de noviembre de 1909. Acervo del RPPyC.

54. Durante el porfiriato la zona de la Viga, en la Municipalidad de Iztapalapa, sufrió cambios considerables a partir de los deslindes públicos, sobre todo en algunos latifundios cercanos a la Aduana y al Canal.

Garita de La Viga, William Henry Jackson, fotografía, ca. 1883. Biblioteca Manuel Arango, Universidad Iberoamericana.

55. Libro de Registro de inmuebles, abril de 1910. Acervo del RPPyC.

56. Sección que resguarda los libros de registro de inmuebles del Registro Público y de Comercio de la Ciudad de México. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

60-61. Este ejemplo nos permite ver con toda claridad el proceso completo de una compraventa. Por un lado, el protocolo notarial en que se lleva a cabo el acto de compraventa de un inmueble, y por otro, el registro de dicho bien, que le otorga certeza al acto y al comprador. Paradójicamente, en este caso, dicho acto es celebrado por dos miembros de la iglesia católica mexicana en funciones, los arzobispos Eulogio Gillow y José Mora y del Río.

Escritura de compra-venta realizada entre Eulogio Gillow y José Mora y del Río, 8 julio 1913. AHAGN.

Inscripción al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, 4 de febrero de 1914. Acervo del RPPyC.

64-65. Durante los años veinte, y con el establecimiento del nuevo Estado mexicano, el paisaje urbano tuvo una reconfiguración significativa, sobre todo al extenderse la mancha urbana más allá de su traza original.

Vista norte de la Ciudad de México desde la Catedral Metropolitana, Jesús H. Abitia, fotografía, ca. 1923. Colección particular.

68-69. Sección de “Folios de inmuebles” en la bóveda del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

72. Sección de “Folios de inmuebles” en la bóveda del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

74-75. Sección de “Libros mercantiles” en la bóveda del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

78. Folio Real cartular mercantil, 5 de noviembre de 1982. Acervo del RPPyC.

79. Folio Real cartular de inmueble, 29 de noviembre de 1993 Acervo del RPPyC.

82-83. Sección de “Libros mercantiles” en la bóveda del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. Fotografía: Ricardo Gutiérrez Ramírez.

86. A partir de ahora, es indispensable contar con medios tecnológicos que nos permitan a autoridades, ciudadanía y notarios, la actuación a distancia con las seguridades equivalentes o mayores a la actuación presencial, tanto en las oficinas administrativas como en los despachos notariales. La seguridad jurídica, la velocidad de la comunicación y la fe notarial son pilares para que la economía se desarrolle de la mejor manera.

Folio real electrónico del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, 24 de mayo de 2010.

87. Sede del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

88-89. *El notario y el registrador, proporcionando seguridad jurídica*, José Reyes Meza, 1977. Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

90-91. *La correduría pública a través del tiempo desde 1527*, Oscar R. Ramírez Quintero, 2018. Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.



**DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Se terminó de imprimir y encuadernar en abril de 2021 en Offset Santiago S.A. de C.V., Manzana 4 Lote 2 y 3, Parque Industrial Exportec I, C.P. 50209, Toluca, Estado de México. En su composición se utilizaron tipos de la familia Minion Pro. La edición consta de 500 ejemplares. La producción y el cuidado editorial estuvieron a cargo de Quinta Chilla Ediciones S.A. de C.V.

150
AÑOS
DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO