

CAPITULO VII

Acreeedores de cuarta clase

ARTÍCULO 2997. Pagados los créditos enumerados en los capítulos que preceden, se pagarán los créditos que consten en documento privado.

Los créditos que se hacen constar en documento privado y siempre que queden comprendidos en lo dispuesto en los artículos anteriores se gradúan como de cuarta y última clase. Son los créditos quirografarios que no gozan de privilegio alguno. Su pago se hará con el remanente de los bienes del deudor, después de satisfechos los créditos mencionados en los capítulos anteriores. Tienen únicamente prelación respecto de los que trata el a. 2998.

Su pago se hará en el orden de su fecha, si ésta constare de manera cierta. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata.

C.L.V.

ARTÍCULO 2998. Con los bienes restantes serán pagados todos los demás créditos que no estén comprendidos en las disposiciones anteriores. El pago se hará a prorrata y sin atender a las fechas, ni al origen de los créditos.

El último lugar en la gradación de los créditos corresponde a los mencionados en este artículo. Su pago se hará con el sobrante de la masa concursal a prorrata, sin consideración a la fecha o al origen de los créditos, porque respecto de ellos no hay base para establecer gradación alguna.

Dentro de esta categoría se comprenden las indemnizaciones que se deban por delito, excluidas de la preferencia establecida en el a. 2994 fr. VI.

C.L.V.

TITULO SEGUNDO

Del Registro Público

CAPITULO I

De su Organización

ARTÍCULO 2999. Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que

determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

El RPP es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad a la situación jurídica de un inmueble y de los bienes muebles sólo cuando son inscribibles. En el RPP consta la historia de la propiedad inmueble para la seguridad del tráfico inmobiliario.

Esta institución se regula por el CC de cada estado de la República, no así el RPC, sujeto a la legislación federal, de acuerdo con las facultades que le corresponden al Congreso de la Unión, como lo dispone el a. 73 de la C. Hay países en donde las disposiciones sobre el Registro se encuentran en una ley especial, como en España en donde existe la Ley hipotecaria.

Por lo que se refiere a su organización, el RPP, en el DF, depende de la Coordinación General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, de acuerdo con el a. 38 del Reglamento interior del propio DDF.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3000. El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento.

El RPP se reguló en nuestro país, por primera vez en el CC de 1870 y ha sido regulado también, en título especial, por los códigos de 1884 y 1928. Anteriormente existían los "oficios de hipotecas" que desempeñaban las mismas funciones registrales.

Los reglamentos que se han expedido son: 1) El Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California de 28 de febrero de 1871; 2) Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 8 agosto de 1921; 3) El Reglamento del Registro de la Propiedad de 21 de junio de 1940; 4) El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal de 15 de diciembre de 1952; 5) El Reglamento de 15 de enero de 1979; 6) El Reglamento actual de 16 de abril 1980, publicado en el DO de 6 de mayo del mismo año.

El estudio de esta institución puede realizarse examinando su naturaleza, finalidades y el procedimiento registral. El primer aspecto se integra por los principios registrales como el de publicidad, especialización, relación o prioridad, tracto breve, tracto sucesivo, calificación, rogación, inscripción, etc. El segundo y tercero se encuentran en el Reglamento, que establece los procedimientos registrales y la organización y finalidades del RPP. P.e., del sistema de hojas sueltas, se pasó al de libros encuadernados y actualmente está vigente el de folios. También se ocupan de la organización y estructura del RPP, los

reglamentos internos que establecen el número de secciones, la filmación de archivos y el uso de la computación.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3001. El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Enuncia este precepto el principio de publicidad registral, que es esencial puesto que en él se sintetiza la función de la institución.

Para llenar esa finalidad que constituye la razón fundante del Registro y la naturaleza pública de él, en cuanto toda persona tiene derecho a informarse de los asientos que constan en los folios de Registro y de los documentos con ellos relacionados, que obren en las oficinas del RPP.

A la vez los encargados del RPP tienen la obligación: *a)* de permitir el acceso a esa información y *b)* de expedir copias certificadas de las inscripciones y cuando se solicite, constancia de que existe o no existe registrado determinado acto, según los datos (asientos y anotaciones) que obran en los libros y folios.

La publicidad material consiste en la inscripción, que otorga determinados derechos, tales como: la presunción de su existencia y validez y la oponibilidad frente a cualquiera otro acto de la misma naturaleza no inscrito.

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

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3002. El reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público.

El director del RPP es el titular de la fe pública registral, tiene el carácter de funcionario público y sus actos son considerados de autoridad para los efectos de la LA.

Para ser director o subdirector se requiere tener título de licenciado en derecho. Este título es necesario, tanto para el director como para los registradores, en virtud de que la función registral es eminentemente jurídica, pues se necesitan poseer conocimientos de Derecho suficientes para examinar los documentos que se presenten a registro a fin de comprobar que reúne los requisitos de forma y de fondo necesarios para ser inscribibles en el Registro.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3003. Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar, cuando:

I. Rehúsen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;

III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV. Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan;
y

V. No expidan los certificados en el término reglamentario.

El registrador, y en general el personal encargado del RPP, en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en faltas que implican la aplicación de sanciones previstas en las leyes administrativas. La responsabilidad en que puede incurrir dicho personal, comprende delitos del orden común, ya sea civil o penal, o constituir delitos de carácter fiscal. Un solo hecho puede dar lugar a varias responsabilidades concurrentes.

Comprobado el nexo causal entre la conducta observada (culposa o dolosa) y el daño, el responsable debe pagar a la víctima el importe de los daños y perjuicios que le haya causado. La teoría de la responsabilidad civil regula la responsabilidad por culpa y riesgo creado. En el caso de la actuación dañosa del registrador responsable, su responsabilidad deriva siempre de la culpa y no puede provenir en ningún caso de riesgo.

El precepto señala en sus cinco fracciones los casos en que los encargados del Registro deben responder civilmente, por actos u omisiones en que incurran en

la prestación del servicio público registral que se les ha encomendado, cuando tales actos u omisiones por culpa o negligencia, causen daño a las personas que soliciten esos servicios. La enumeración no es limitativa sino enunciativa.

I.G.G.

ARTÍCULO 3004. Las sentencias firmes que resulten en aplicación del artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda.

A diferencia de otro tipo de sanciones disciplinarias que provocan la suspensión definitiva en un cargo, en el artículo comentado, la sanción sólo es temporal para constreñir el pago de la indemnización de los daños y perjuicios causados por una conducta dolosa o culposa del registrador.

Con lamentable redacción el precepto dispone que el funcionario o empleado del RPP (servidor público) que fuere condenado por sentencia firme a la reparación del daño causado en el ejercicio de su cargo, quedará inhabilitado para el desempeño del cargo hasta que se haya reparado el daño e indemnizado el perjuicio que haya causado el responsable.

En rigor se trata de la suspensión temporal y condicional para el ejercicio del cargo. Sin embargo, el precepto debió establecer que independientemente de esta sanción administrativa, el juez podrá imponer al responsable, atendiendo a la gravedad de su falta, la inhabilitación definitiva para el ejercicio del cargo, cuando se trate de la comisión de un delito. (Véase la LRSP).

I.G.G.

CAPITULO II

Disposiciones Comunes de los Documentos Registrales

ARTÍCULO 3005. Sólo se registrarán:

I.—Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.—Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.—Los documentos privados que en esta forma 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 funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de forma y de fondo establecidos en el CC, a saber: a) los testimonios notariales; éstos son la copia que transcribe la escritura o el acta con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice; b) los documentos auténticos, por ejemplo el decreto de expropiación, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*; c) las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, como la sentencia de prescripción que no requiere de su protocolización para su inscripción; d) los documentos que de acuerdo con lo dispuesto en el a. 2317, pueden otorgarse en contrato privado; v.gr. la compraventa de inmuebles, cuyo precio no excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el DF, en el momento de la operación; el contrato de sociedad y asociación, etcétera, siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario, corredor o juez competente.

La fr. I del a. 25 del reglamento del RPP establece que corresponde a los registradores: "realizar un estudio minucioso de los documentos que les sean turnados, para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes".

(Véase a. 122 del reglamento del RPP).

B.P.F.C.

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

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

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

Cuando al RPP ingresa un documento otorgado fuera del DF, el registrador tiene obligación de examinarlo en cuanto a la forma, la capacidad de las partes y la legalidad.

De acuerdo con el a. 121 de la C, los documentos otorgados en forma fidedigna en cualquier estado de la República, tendrán entera fe y crédito en las demás entidades de la Federación.

Para ser inscribibles documentos otorgados en el extranjero pueden haber sido autorizados ante el Cónsul mexicano o bien ante un funcionario extranjero.

En el primer caso, la LOAPF en su a. 28, fr. II, prevé que la SRE ejercerá funciones notariales por conducto de los miembros del Servicio Exterior Mexicano. En el mismo sentido el a. 47, inciso d, de la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano, establece que el jefe de una representación consular tiene la obligación de ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados por mexicanos en el extranjero para ser ejecutados en la República mexicana, debiendo aplicar las disposiciones establecidas en el CC para el DF en materia común y para toda la República en materia federal y la LN para el DF.

Por otra parte, el a. 91 de la LN, reitera que para ejercer los poderes otorgados ante cónsul mexicano en el extranjero no se requiere de protocolización.

Por último, sólo los mexicanos pueden otorgar actos jurídicos ante el cónsul mexicano, de acuerdo con el a. 216 del Reglamento de la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano.

En el segundo caso, independientemente de las legalizaciones exigidas en el país donde se otorgue el documento, es necesaria la del cónsul mexicano acreditado en dicho país. La SRE, de acuerdo con el a. 28, fr. X de la LOAPF, legaliza a su vez la firma del cónsul mexicano.

Una vez realizada la legalización, el documento otorgado ante funcionario extranjero necesita traducirse por perito oficial y protocolizarse ante notario, de acuerdo con el a. 91 de la LN para el DF.

B.P.F.C.

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

Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho fue adquirido del que aparecía como su titular en el RPP. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualesquiera otro titular con derecho anterior no inscrito.

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

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

La SCJN, en jurisprudencia definida ha decidido:

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

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3008. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Existen tres sistemas registrales: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo. En el primero la inscripción en el RPP, transmite la propiedad, o sea es un elemento de existencia o esencia para adquirir o transmitir el dominio de los bienes inmuebles. A este sistema se le conoce como el de "Acta Torrens", que estuvo vigente en Australia en 1858.

En el segundo sistema el derecho nace por efecto del contrato y se perfecciona con la inscripción en el RPP. La inscripción en el Registro no es potestativa sino obligatoria. Es una especie de *traditio*. Este sistema fue seguido a principio de este siglo, por los códigos de Alemania, Suiza, Austria y Luxemburgo.

En el tercero, que es sistema adoptado por nuestra legislación desde el CC de 1870 hasta el actual, por ser nuestra legislación consensualista, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de *traditio* ya sea natural o simbólica (a. 2014). Pero para que surta efectos frente a terceros, debe inscribirse en el RPP; como decía Roca Sastré “El Registro no es cuna sino palacio”.

La SCJN, en jurisprudencia definida ha resuelto:

Registro Público. Efectos de las inscripciones hechas en el. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho. (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 723).

B.P.F.C.

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

La inscripción de un derecho en el RPP, otorga como beneficios: la presunción de su existencia y la oportunidad frente a otro no inscrito. A estas características, dentro de la doctrina, se les denomina principio de publicidad material.

Es tercero de buena fe quien sin intervenir en un acto o contrato, tiene sin embargo, en relación con la cosa que ha sido objeto del acto, un derecho adquirido por título onerosos amparado por una inscripción derivada de otra proveniente de una serie no interrumpida de inscripciones (principio de tracto sucesivo) y por el principio de publicidad registral (ver comentario al a. 3007). En otras palabras es tercero de buena fe el que adquiere, de acuerdo con los datos que aparecen públicamente en el Registro (*vid.* SJF, sexta época, cuarta parte, vol. II, p. 250, Amparo Directo 555/57, Francisco Porras y coagraviados).

La inscripción protege al adquirente de buena fe; es decir, que no conocía los vicios de la inscripción siempre y cuando haya adquirido su derecho a título oneroso.

I.G.G. y B.P.F.C.

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

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreeserá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

En el mundo del derecho existen dos campos: el de la realidad jurídica y el de la apariencia jurídica. El segundo que es el que nos interesa para el tratamiento del Registro, está formado por las presunciones legales que dan seguridad jurídica mientras no sean destruidas legalmente. Las inscripciones en el RPP, otorgan la presunción de existencia del derecho y la legitimación de su titular, lo que da certeza jurídica en el tráfico inmobiliario.

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

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3011. Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los

inmuebles que, en su caso, comprendan: la hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

La inscripción se realiza por fincas, en el folio real, que de acuerdo con las modificaciones al CC y al Reglamento del RPP de dieciséis de abril de 1980, sustituyó al sistema de libros.

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

El reglamento describe la forma del folio real, al decir: "consistirá en una hoja que plegada en tres partes homólogas, resulte de proporciones adecuadas a su finalidad y fácil manejo manual o mecánico. Cada una de las partes integrantes del folio será de diverso color que no podrá ser reemplazado por otro". (a. 67).

En este precepto se expresa el principio registral de inscripción, es decir, sólo los asientos que constan en el Registro confieren a los actos inscritos los efectos de publicidad y oponibilidad frente a terceros cuyo título no ha sido inscrito.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3012. Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público.

Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno solo de aquellos.

Siguiendo la idea de que el RPP sólo protege a aquellos titulares que han inscrito su derecho, cuando la sociedad conyugal no ha sido inscrita y el bien aparece registrado sólo a favor de uno de los cónyuges, el otro cónyuge no se encuentra protegido por el Registro.

La disposición en comentario, establece que a solicitud de uno de los cónyuges o de su acreedor, puede pedirse la rectificación del asiento para que aparezca la inscripción del inmueble a nombre de ambos, previa la inscripción de la sociedad conyugal.

La aplicación de este artículo presenta la dificultad de que ni el código ni el reglamento del registro, mencionan en dónde debe anotarse la sociedad conyugal; si en un folio especial, en el folio de personas morales, o en el folio real de la finca que le pertenece a ambos cónyuges. En este último caso no se conoce si se va a hacer constar en forma de asiento o de anotación marginal.

Este artículo muestra una excepción al principio de consentimiento, pues la inscripción puede modificarse sin la anuencia del titular registral, por el cónyuge o por el acreedor de éste.

B.P.F.C.

De la Prelación

ARTÍCULO 3013. La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

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

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

Uno de los pilares de la seguridad jurídica proporcionado por el RPP es la prelación o principio de prioridad que tiene un documento inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación determina la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

Si ciertamente existe el axioma universal *prior tempore, potior jure*, éste se quebranta y transforma en “el que es primero en registro es primero en derecho”.

En la doctrina a esta prelación se le conoce como principio de prioridad o preferencia, que es una de las fundamentales en la materia. (Véase Carral y de Teresa, Luis, “Los principios Registrales”, *Revista Jurídica notarial*, México, segunda época, núm. 14, 1961).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3014. Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

La protección que da la inscripción de un título en el RPP suerte los efectos de la apariencia jurídica de su existencia; le da la protección de la fe pública registral; de la legitimidad de su titular; y la verdad de los hechos asentados, dándole seguridad jurídica a su titular desde el momento de su inscripción.

La inscripción no puede modificarse, extinguirse o cancelarse sin la autorización de su titular, salvo el caso de una resolución judicial o tratándose de la sociedad conyugal, en el caso previsto en el a. 3012. (Véase comentario respectivo).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3015. 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.

Analizando la prioridad desde otro punto de vista, podemos decir que existe la impenetrabilidad registral, es decir, que dos derechos no pueden al mismo tiempo, ocupar el mismo lugar y tener la misma preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con prioridad distinta o como le llama la doctrina, con rango diferente. P.e., una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, debe aplicarse el principio de prelación; p.e. dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente: ¿cuál será preferente para el Registro o los terceros registrales? Siguiendo el principio de prelación, tratándose de compraventa e hipoteca la solución se encuentra en lo dispuesto por los aa. 2266 y 2982 del CC.

La SCJN en jurisprudencia definida, ha decidido:

Registro. Fecha del. Es evidente que al disponer el Código Civil del Distrito, que el registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en la oficina, manda categórica y expresamente, que las inscripciones o registros se fechen al día de la presentación de los documentos, y no que lleven la fecha del día en que efectivamente se haga la inscripción, o se acredite el pago de los derechos correspondientes. Esto

no quiere decir que el precepto citado obligue a hacer el registro precisamente el día de la presentación del documento, sino que la inscripción surtirá efecto precisamente desde la fecha en que es presentado el documento para su registro. (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 714).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3016. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, acta que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha

de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

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

Este artículo establece una prelación especial por medio de las anotaciones preventivas. El primer párrafo dispone que la solicitud del certificado de libertad de gravámenes surte efectos de primer aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones: 1. Nombre de los contratantes; 2. Operación y finca de que se trate; y 3. Antecedente registral.

El registrador, deberá hacer constar la solicitud y la fecha en que se presentó en la parte de anotaciones preventivas del folio real, o marginalmente si el asiento existe en libros. Esta nota tiene una vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Como se indica en la exposición de motivos de la reforma al CC de 28 de diciembre de 1973, el sistema de anotación preventiva resulta de gran utilidad pues "se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos, que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos, derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan en estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la

prelación que les corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos”.

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

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

Para proceder al registro de los documentos privados en los que conste alguno de los actos mencionados en el párrafo primero del precepto en comentario, el notario o el juez competente en su caso, ante quien se presenten para su ratificación, después de cerciorarse de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, deberá dar un aviso preventivo al registrador. Dicho aviso tendrá una vigencia de noventa días, con los mismos efectos del aviso preventivo que los notarios deben dar en el caso de que la operación se hubiera hecho constar en escritura pública.

Si el contrato se perfeccionare en escrito privado y se ratificare ante el registrador, este funcionario estará obligado a practicar desde luego, el aviso preventivo.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3017. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

Las anotaciones preventivas tienen la utilidad de que cuando se inscribe un título definitivamente, desde el punto de vista del principio de prelación o preferencia, la inscripción surte sus efectos desde el momento en que se hizo la anotación preventiva. P.e., si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular registral y se tiene la precaución de pedir al juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el RPP la iniciación del juicio que tiene por objeto la usucapión, cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde esa fecha.

B.P.F.C.

De Quiénes Pueden Solicitar el Registro y de la Calificación Registral

ARTÍCULO 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

La inscripción en el RPP, se realiza siempre a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones de dominio.

Este precepto contiene el enunciado de otro de los principios registrales básicos que se conoce como el principio de rogación que significa, a instancia de parte. El registrador no puede actuar nunca oficiosamente.

De acuerdo por lo dispuesto por el a. 3012 la solicitud puede ser tácita puesto que es suficiente la sola presentación del documento en donde consta el acto registrable para que el registrador proceda a hacer la inscripción.

Una vez inscrito el documento debe ser devuelto al que solicitó la inscripción. En caso de ser desechada la inscripción, el documento se devuelve con la anotación respectiva.

Los notarios normalmente, por cuenta de sus clientes, se encargan de realizar y vigilar el procedimiento de inscripción.

B.P.F.C.

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

Las inscripciones en el RPP, se realizan dentro de una secuencia no interrumpida entre adquisiciones y transmisiones de derecho (principio de continuidad o de tracto sucesivo). Este principio se deriva de otro, el del consentimiento, por virtud del cual el que transmite, está seguro de que no se modificará el registro a su favor, sin su consentimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el a. 3012. (*Vid.* comentario respectivo).

De este principio se deduce asimismo, que no podrá registrarse nada que no emane de la inscripción anterior y que tampoco podrá registrarse derecho alguno que no aparezca inscrito a nombre del anterior titular.

Finalmente el principio de tracto sucesivo de los datos inscritos hace posible la continuidad histórica del Registro mismo y de los inmuebles registrados.

Salvo dos excepciones, no existen en el registro, inscripciones que no tengan antecedentes registrales:

1) Cuando el RPP se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir toda posesión y la propiedad existentes en aquella época. A esas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2) En el caso de inmatriculación; que consiste en la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo, de un inmueble no registrado al RPP.

I.G.G. y B.P.F.C.

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

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

Este artículo concuerda con el principio físico de que "dos cuerpos no pueden ocupar simultáneamente el mismo espacio". En el RPP dos derechos no pueden tener la misma prelación o preferencia.

Como consecuencia del principio de tracto sucesivo y de la concatenación y secuencia entre un titular y otro, existe en el Registro una impenetrabilidad de un segundo título cuando ya existe uno anterior inscrito.

Cabe la posibilidad de que puedan ser registrados dos o más títulos que contengan derechos no contradictorios sobre un mismo bien; entonces se inscribirán con rango preferencial diferente.

De allí que el principio que enuncia este precepto aplica como en su texto se expone, la impenetrabilidad cuando se trata de derechos incompatibles u opuestos.

I.G.G.

ARTÍCULO 3021. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de

alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

A esta actividad se le denomina "calificación registral", y puede ser concurrente con la notarial y la judicial: p.e., un convenio celebrado entre cónyuges, requiere de autorización judicial, posteriormente se otorga en escritura pública ante notario, y más tarde se inscribe en el RPP. Este documento fue calificado por el juez, el notario, y el registrador.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, debe realizar este examen de manera independiente, en forma personalísima y libre de cualquier presión.

Este examen debe ser de forma y de fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos del documento que se presenta para registro. El registro debe ser negado cuando el acto no haya satisfecho los elementos de existencia y de validez o los demás requisitos que para su eficacia exija el ordenamiento legal; p.e., deberá negar la inscripción cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

Las causas de suspensión o denegación de la inscripción, señaladas en este artículo, son enunciativas y no limitativas.

En suma, la calificación que debe llevar al cabo el registrador, tiene por objeto someter el título a un examen de validez (formal y material) del acto jurídico que va a asentarse en el registro. Por manera que existe una estrecha relación entre la fe pública registral, la legalidad del acto que se anota en los folios del Registro y la calificación que establece este precepto.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3022. La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043.

Cuando el registrador niega o suspende la inscripción de un documento, el solicitante puede recurrir la calificación: *a*) administrativamente, ante el director del Registro; *b*) judicialmente, ante el juez del orden común o *c*) en la vía de amparo.

El solicitante debe tener la precaución de cuidar que se haga la anotación preventiva de la razón de denegación o suspensión de la inscripción, para no perder la prelación del registro del documento. De tal manera que si obtiene una resolución judicial favorable, que ordene la inscripción del título, sus efectos se retrotraigan al momento en que fue presentado originalmente.

B.P.F.C.

De la Rectificación de Asiento

ARTÍCULO 3023. La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

La rectificación de los asientos y anotaciones, tiene como finalidad la adecuación entre lo que aparece en el Registro y la realidad jurídica extra registral. El error en el asiento puede ser motivado por una errónea calificación del registra-

dor, por ambigüedad o error en el título inscribible, o por la inexactitud en los nombres, cantidades y dimensiones de la finca.

La rectificación puede realizarse según el caso, a solicitud del interesado, de oficio, o por resolución judicial.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3024. Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.

Existe error material al redactar un asiento o anotación, si se incurre en una equivocación mecanográfica, o bien en una mala transcripción de los datos de nombres propios o cantidades.

Para llevar al cabo la rectificación, basta tener a la vista el título que motivó la inscripción o los documentos que sirvieron de base para efectuarla. Esta puede realizarse a solicitud de cualquier interesado o de oficio por el registrador.

Un ejemplo puede ser, que en el testimonio de una escritura aparece que compra Juan González López y en la inscripción se hubiere asentado que compra Juan López González. Bastaría presentar el testimonio, para que sin costo alguno, se haga la rectificación.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3025. Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Existe error de concepto en la inscripción cuando se altere alguno de los datos del acto que contiene el título en modo que varíe el sentido asentado en el mismo.

El error de concepto puede provocarse por una falsa apreciación del registrador o por ambigüedad en el contenido del título.

En la redacción de una escritura, y sobre todo tratándose de contratos atípicos, puede haber discrepancia entre la calificación registral y la notarial, que se refleje en los efectos jurídicos del acto inscrito. Puede existir ambigüedad

en la descripción de la finca que provoque interpretaciones diversas. En ambos casos, por error en el concepto, puede pedirse la rectificación del asiento.

B.P.F.C.

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

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

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

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

Por ser los errores de concepto trascendentes en cuanto a sus efectos jurídicos, la rectificación debe realizarse por acuerdo de todos los interesados o por resolución judicial.

Si los interesados solicitan la rectificación y el registrador no está de acuerdo procede el recurso administrativo ante el director del Registro, y en caso de que se confirme la calificación registral hay lugar para abrir la instancia judicial por demanda en forma, ante el juez del orden común, quien previa la secuela del proceso, resolverá si procede o no la rectificación del asiento.

De la misma manera, si no hay consenso de los interesados, la rectificación se solicitará por la vía judicial para lo cual deberá acompañar el documento que pruebe el régimen matrimonial.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3027. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación.

Los asientos y anotaciones en el RPP establecen la presunción legal de la existencia del derecho inscrito; surten efectos frente a terceros y producen la apariencia jurídica de la existencia y legalidad del acto mientras no se cancelen, modifiquen, rectifiquen o caduquen.

La rectificación de un asiento produce efectos a partir de la fecha de su rectificación por respeto al principio de apariencia y legitimación registral.

Por el principio de apariencia registral se presume verdad jurídica lo asentado en el Registro, mientras no se rectifica.

Por el principio de legitimación registral se presume titular legítimo a la persona que aparezca como tal en el asiento correspondiente hasta que este asiento no se rectifique o cancele legalmente (*Vid.* comentario al a. 3028).

I.G.G. y B.P.F.C.

De la Extinción de Asientos

ARTÍCULO 3028. Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Si una inscripción se encuentra viva, no obstante que el derecho anotado se ha extinguido o transmitido, ésta sigue otorgando la apariencia jurídica de la existencia del derecho inscrito.

Mientras no se haga la cancelación de un derecho, existe la presunción de su existencia que beneficia al tercero registral y en perjuicio del titular que por negligencia, no vigiló la cancelación del asiento o la anotación.

En este precepto se reitera el principio de apariencia y la fe pública registral, que son tal vez los de mayor trascendencia en el conjunto de normas que regulan la naturaleza y efectos del RPP.

Los aa. 3006 y 3007 establecen el principio de la fe pública registral conforme a la cual los negocios jurídicos (onerosos) inscritos, producen plenamente todos sus efectos frente a terceros mientras subsista su inscripción en el registro.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3029. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

A diferencia de los asientos definitivos, las anotaciones preventivas tienen un carácter temporal.

Algunas caducan porque no se hayan convertido en definitivas por inactividad del interesado durante el plazo que la ley establece, p.e., las establecidas en el

a. 3016; o bien se cancelan a petición del solicitante, o porque el derecho que protegía ha quedado inscrito en forma definitiva.

B.P.F.C.

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

Sólo con el consentimiento de la persona física o moral a cuyo nombre se encuentre una inscripción o anotación, procederá la cancelación del asiento o anotación en que aparece como titular de un derecho

Excepcionalmente por orden judicial, puede efectuarse la cancelación de un asiento o anotación, sin el consentimiento del titular registral. (*Vid.* comentario al a. 3026).

Así ocurre en el caso de la prescripción y de las ventas forzosas en las que el juez firma por *imperium legis*, y en rebeldía del demandado en la escritura correspondiente.

A esta protección que se le da al titular registral se le denomina principio de consentimiento.

B.P.F.C.

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

Así como se exige en el a. 3005, que los documentos que se registren tengan el carácter de fidedignos, comprendiéndose aquellos que conforme al CPC tienen pleno valor probatorio, de la misma manera para la cancelación de una inscripción se exige que el consentimiento de los interesados sea otorgado en escritura pública.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3032. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

Las inscripciones y anotaciones marginales pueden referirse a bienes o derechos indivisibles, a fraccionables o varios bienes.

Si se inscribieron varios bienes afectos a la realización de un fin común o para garantizar una obligación, puede cancelarse parcialmente la inscripción, conforme se vaya realizando aquél o cumpliendo ésta. P.e., nuestro CC prohíbe las hipotecas generales; si se hipotecan varios bienes para garantizar un crédito, tiene que mencionarse por cuánto responde cada uno de los bienes hipotecados. Si se paga al acreedor alguna cantidad que equivalga a la suma por la que responde uno de los bienes hipotecados, puede pedirse la cancelación parcial de la hipoteca en la parte gravada que garantizaba ese importe.

Así, si se constituye un fideicomiso que tiene como fin que una fiduciaria adquiera un fraccionamiento y enajene los lotes que lo comprenden, podrá pedirse la cancelación del fideicomiso por lo que se refiere a cada uno de los lotes que vaya transmitiendo.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y

VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

La cancelación de la inscripción procede: *a)* Por extinción del bien o del derecho inscrito anotado; *b)* Por nulidad del título o del asiento que es materia de uno y otro; *c)* Por remate judicial del bien sobre el que se ha constituido el gravamen real inscrito; y *d)* Por inactividad del acreedor hipotecario, si no ha promovido durante dos años en el juicio hipotecario en el que se ordenó la expedición de la cédula hipotecaria.

I.G.G.

ARTÍCULO 3034. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

De acuerdo con el principio de especialidad, debe anotarse con precisión, describiéndolo detalladamente en la inscripción, el bien objeto de los derechos a los que se refiere ésta.

Cuando el objeto disminuya o el derecho se reduce, estas circunstancias dan origen a la cancelación parcial de la inscripción que debe pedirse y ordenarse por el registrador.

De acuerdo con nuestro código, tanto la prenda como la hipoteca son divisibles, por lo que en caso de pago parcial de la deuda que garantizan, puede liberarse alguno de los bienes sujetos a garantía (cuando son varios) y por lo tanto expedirse la cancelación que sobre los bienes liberados gravitaba. (a. 2912).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3035. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

Las anotaciones preventivas están sujetas a término o condición, tienen un carácter temporal, mientras que se realiza el asiento definitivo. En algunos preceptos el código establece el término de su vigencia, p.e. el a. 3016 establece una primera anotación preventiva con un término de 30 días, y una segunda, con un plazo de 90 días, a cuyo vencimiento caducan.

En otros casos, no ocurre así, p.e. en la anotación que se hace por orden judicial, puesto que no se conoce previamente cuál será la duración del procedimiento contencioso que determina la vigencia de la anotación preventiva, no obstante por la naturaleza provisional de esa anotación el artículo comentado

señala un término de 3 años, prorrogables por dos años una o más veces, siempre y cuando se solicite la prórroga antes de que venza ese plazo.

En los casos de caducidad previstos en este artículo cualquier interesado puede pedir que se cancele la anotación.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3036. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

La inscripción crea la presunción (*juris et jure*) de la existencia del derecho registrado (a. 3010). El titular inscrito, mientras la inscripción no sea cancelada, está legitimado frente a los terceros (fe pública registral), para realizar actos de disposición del bien al que la inscripción se refiere.

Esa presunción de legitimación y consecuentemente de validez frente a terceros, de los actos que lleve al cabo el titular inscrito descansa en la publicidad registral. El acto aparece ante aquellos terceros, tal como aparece en la anotación del registro.

De allí y por estas razones, cancelado el asiento, el derecho que aparece registrado se extingue.

I.G.G.

ARTÍCULO 3037. Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Cuando el titular de un bien inscrito, es un menor o un incapacitado, el principio de legitimación registral para actos de disposición tiene conforme a este artículo una importante restricción.

En efecto, los menores y los incapacitados obran y actúan a través de quienes ejercen sobre ellos la patria potestad o la tutela. Como sus representantes legales, pueden pedir la cancelación del registro de ese bien.

Sin embargo, en todo caso los ascendientes que ejerzan la patria potestad y los tutores de menores o incapacitados que tienen la administración de los bienes de sus descendientes o pupilos, no pueden disponer a título gratuito de los derechos de estos (aa. 436 y 576).

Por ello, puesto que el derecho registrado establece doble presunción de la existencia y de la pertenencia legítima del derecho a favor de quien aparece como titular de él en el asiento del Registro, los representantes legales de los menores o incapacitados sólo podrán proceder a la cancelación de las inscripciones de bienes y derechos que aparezcan a nombre de sus representados, por orden judicial o cuando el representante del titular pruebe que la solicitud es consecuencia de un pago efectuado conforme a un acto celebrado a título oneroso; es decir que el menor o incapacitado ha recibido un pago a cambio de la extinción del derecho que se extingue desde el punto de vista registral, como efecto de la cancelación de la inscripción.

I.G.G.

ARTÍCULO 3038. La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, pueden hacerse:

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

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

La LGTOC, da la posibilidad de la emisión de títulos con garantía real colateral para asegurar su pago y de cédulas y obligaciones hipotecarias para garantizar un crédito colectivo que se encuentra documentado en títulos a la orden. Este es el caso más frecuente en la práctica financiera.

En caso de las obligaciones hipotecarias, será el representante común de los tenedores, el señalado en la emisión; y en el de las cédulas hipotecarias, la institución emisora.

Para cancelar la hipoteca que garantiza el crédito colectivo, en caso de las obligaciones hipotecarias, el representante común de los tenedores manifestará en escritura pública, que el crédito ha sido pagado y los títulos han sido inutilizados.

Por lo que se refiere a las cédulas hipotecarias, la institución emisora tiene que incinerarlas haciéndose constar la incineración en acta levantada en presencia de un inspector de la Comisión Nacional Bancaria. El acto se inscribirá en el RPP.

Como los títulos emitidos están sujetos a amortizaciones, luego de sorteados, los tenedores pueden proceder al cobro. De no hacerlo, se podrá ofrecer y

consignar el pago judicialmente y proceder a la cancelación de la hipoteca e inscripción en el Registro.

Si se trata de títulos cambiarios no seriados tales como pagarés o letras de cambio, será el último tenedor legítimo del documento quien como acreedor de su importe deberá cumplir con lo dispuesto en este artículo.

B.P.F.C.

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

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

Si un crédito se encuentra documentado en títulos al portador, pudiera ser el acreedor persona incierta, y por ello está legitimado para recibir el pago quien tenga en su poder los títulos correspondientes y haga entrega de ellos al deudor que paga.

Para cancelar una hipoteca que garantice un crédito de esta especie, deberá constar fidedignamente, ante notario, que la deuda ha sido pagada e inutilizados los títulos que la amparaban.

Por no conocer quiénes son los titulares de los títulos emitidos, ni existir representante común de ellos, para pedir la cancelación de la hipoteca, se debe obtener resolución judicial.

El procedimiento a seguir es de ofrecimiento de pago seguido de consignación, presentando el solicitante por lo menos las tres cuartas partes de los títulos emitidos e inutilizados y el billete de depósito por el importe del capital e intereses de los restantes, todo ello, conforme a lo dispuesto por los aa. 2098 del CC y 224 y ss. de CPC.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3040. Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que

acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.

La hipoteca constituida para garantizar cantidades de dinero documentadas en títulos valores, siguen las reglas comunes de la hipoteca.

Si son varios los bienes hipotecados que garantizan el pago, la deuda tiene que mencionarse en la anotación del Registro, así como la cuantía de la deuda cuyo pago garantiza cada uno de esos bienes, y por lo tanto, podrán cancelarse parcialmente las hipotecas, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: a) Que notarialmente se acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, los títulos que representen un valor igual al que garantiza el bien que se pretende liberar; b) Que los títulos que se hayan inutilizado, representen por lo menos la décima parte de los emitidos.

B.P.F.C.

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

De acuerdo con el principio de consentimiento, sólo puede solicitar la cancelación de una inscripción el titular registral o su representante.

En caso de créditos colectivos, documentados en títulos a la orden o al portador, los tenedores pueden otorgar poder a un representante común para cancelar la hipoteca que garantiza el crédito y solicitar la cancelación de su inscripción en el Registro. En la escritura de cancelación deberá manifestar el representante que ha recibido el importe de las cantidades adeudadas.

B.P.F.C.

CAPITULO III

Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables

ARTÍCULO 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

El diccionario de Joaquín Escriche, define el título de propiedad como: "La causa en cuya virtud poseemos alguna cosa y el instrumento con que se acredita nuestro derecho". Esta definición tiene dos aspectos: material que se expresa como la causa con cuya virtud poseemos alguna cosa y formal, si se refiere al documento en donde consta la citada causa.

En la disposición que se comenta se enuncia cuál es el contenido de los documentos que pueden inscribirse, o sea el título desde el punto de vista material; es decir, la causa de donde se han originado los derechos cuya inscripción se solicita. Los títulos que son materia de inscripción, se refieren a derechos reales y derechos personales.

El RPP se instituyó con el fin de proteger a los titulares de un derecho real y circunstancialmente a los titulares de un derecho personal. Por esta razón los derechos reales se asientan separadamente en la primera y segunda parte del folio real, y los derechos personales, se anotan en la tercera parte del folio aun que ésta corresponde propiamente a las anotaciones preventivas.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3043. Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.

Una de las formas de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales, es el establecimiento de las anotaciones preventivas, éstas se anotan marginalmente, en los libros si se sigue ese sistema, y en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata de folios reales.

Las anotaciones preventivas tienen efectos retroactivos como lo dispone el a. 3016.

Si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación preventiva.

Cuando exista litigio judicial sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado litigioso en que se encuentra la finca. Esta anotación como la de los instrumentos notariales, surte efectos frente a terceros, de tal manera que se

presume legalmente que el adquirente de la finca conoce que el derecho que pretende adquirir sobre la finca, se encuentra *sub judice* y, por lo tanto, se somete al resultado del juicio. P.e., una persona que lleva en contra de otra, un juicio de prescripción de una finca, o bien, ha iniciado la acción proforma para elevar a escritura pública un contrato privado de compraventa, puede pedir al juez que se anote el estado contencioso en que se encuentra la finca.

Dictada la sentencia declaratoria de que se ha consumado la prescripción adquisitiva, retrotraerá sus efectos al momento en que se llevó al cabo la anotación preventiva.

B.P.F.C.

DE LOS EFECTOS DE LAS ANOTACIONES

ARTÍCULO 3044. La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI, la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Oficial" de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Las anotaciones preventivas surten los mismos efectos jurídicos que las definitivas, al retrotraerse sus efectos cuando se cumple la condición jurídica a la que están sujetas.

¿Querrá decir que en los casos a que se refieren las frs. IV y VIII del a. 3043 (órdenes de embargo, prohibición de enajenar el bien registrado y la suspensión del acto reclamado en el amparo) no se procederá a hacer ningún asiento en la inscripción a partir del momento en que se practique la anotación preventiva?

En el caso de la fr. VI del a. 3043 (fianza legal o judicial) la anotación preventiva establece la presunción de fraude en contra del acreedor si hay insolvencia del deudor; es decir del fiador en el caso de que éste disponga de los bienes cuya inscripción ha sido anotada preventivamente (*Vid.* comentarios a los aa. 2852 y 2854).

Por lo que se refiere a la anotación preventiva de los decretos expropiatorios (fr. VIII del a. 3043) lo dispuesto en este artículo es superfluo, ya que la publicación en el DO cumple frente a terceros los mismos fines que llena la publicidad registral.

Ahora bien, los documentos que se presenten para registro durante la vigencia de estas anotaciones, se inscribirán con la prelación que les correspondan si éstas no se convierten en definitivas.

I.G.G.

ARTÍCULO 3045. Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Las anotaciones preventivas no producen la inalienabilidad de los bienes anotados, éstos pueden enajenarse o gravarse, pero el derecho anotado persigue a la finca frente a cualquier nuevo titular. Si el derecho anotado se confirma, surte efectos retroactivamente a la fecha de la anotación preventiva, conservando su prelación y preferencia en perjuicio del adquirente o acreedor real que inscribió después de la anotación.

Puede decirse que la anotación preventiva es una llamada de atención de la existencia de un derecho anterior o preferente que se encuentra *sub judice* o pendiente del cumplimiento de ciertas condiciones jurídicas que al realizarse confirman como definitiva la anotación preventiva.

Si una persona a pesar de esta anotación, adquiere un derecho, corre el riesgo de que ésta se convierta en definitiva y su título sea inoponible al titular registral cuya inscripción ha quedado firme.

B.P.F.C.

De la inmatriculación

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

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

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

I.—La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

II.—La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

Bajo el subtítulo “De la inmatriculación”, quedan comprendidos a partir de la reforma legislativa que aparece publicada en el *Diario Oficial de la Federación* en la edición de 7 de enero de 1988, los procedimientos —judicial y administrativo— para obtener la inmatriculación de la propiedad o de la posesión de un predio que no tiene antecedentes registrales. El primer párrafo del artículo que comentamos define la inmatriculación como “la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales”.

Para que proceda la inmatriculación, ya sea judicial o administrativa, se requiere que el RPP expida previamente certificado en el que se haga constar que el bien objeto de la propiedad o de la posesión que se pretenda inmatricular no aparece inscrito. Para ese efecto el director del RPP, podrá obtener (deberá obtener) toda la información que considere necesaria, no sólo del propio RPP, sino de cualesquiera otras autoridades administrativas. Esta disposición puede referirse en nuestro parecer, a los registros de bienes del dominio del poder público nacionales (destinados a un servicio público de uso común propios de la federación o de los municipios).

La certeza que otorga este certificado no es suficiente, pues por una parte, es difícil la búsqueda de una inscripción dada la complejidad de los sistemas que han existido en el RPP (libros y folios) y de sus jurisdicciones (había registros en Tlalpan, Tacubaya, Villa Alvaro Obregón y en el Centro); por otra parte es un principio general de todo procedimiento que los hechos negativos no se prueban.

El sentido del segundo párrafo del artículo objeto de este comentario, nos indica con toda claridad que el procedimiento, o mejor, los procedimientos de inmatriculación que este precepto reformado establece, sólo es procedente, cuando se trata de inscribir la propiedad o la posesión de un bien inmueble susceptible de apropiación por los particulares, conforme a los aa. 747, 748 y 772 de este código.

Es en el siguiente párrafo del precepto en donde se establecen las dos posibles vías que el código ofrece para obtener la inmatriculación: por resolución judicial y por resolución administrativa.

En cuanto a la primera, es decir, la que se ordena por resolución de juez competente, la inmatriculación procede mediante información de dominio, si se trata de inscribir la propiedad adquirida por prescripción (fr. I inciso a) o si se pretende que se inscriba el hecho de la posesión apta para prescribir. Ambas informaciones se recibirán de acuerdo con lo dispuesto en el CPC (aa. 927 y ss.), procedimiento que se denomina información *ad perpetuam* (véase a. 3047 y su comentario).

La inmatriculación por resolución administrativa, procede para inscribir el decreto que incorpora o bien desincorpora un inmueble del dominio público. En este segundo caso, la inmatriculación se practicará respecto del decreto o del título expedido con base en él (fr. II incisos a y b).

La inmatriculación administrativa, también procede para obtener la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble; para obtener la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirida por usucapión o prescripción positiva, o bien para inscribir la posesión de buena fe, apta para prescribir.

¿Qué debemos entender por "título fehaciente y suficiente" para adquirir la propiedad de un inmueble? Entendemos por tal, la prueba indubitable del acto jurídico atributivo de la propiedad que no ha sido antes inscrito.

Puede obtenerse la inmatriculación por la vía administrativa de la posesión de un inmueble, si ésta es de buena fe y además apta para prescribir; es decir, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública (a. 1151).

Se advierte que para que proceda la inmatriculación de la posesión en la vía administrativa se requiere la buena fe en el poseedor; es decir, que haya entrado en la posesión, en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer o que el poseedor ignore los vicios de su título que le impiden poseer con derecho (a. 806).

I.G.G. y B.P.F.C.

Inmatriculación por Resolución Judicial

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

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

Conforme a lo que este precepto dispone, el que es poseedor de un predio y carece de título de propiedad (en el sentido de documento probatorio de la causa u origen de esa propiedad) o el que tiene, por ser defectuoso, no es susceptible de inscripción, puede obtener una declaración judicial de propie-

dad mediante una información de dominio a la que se refiere el apartado *a*) de la fr. I del a. 3046, siempre que se reúnan los siguientes requisitos: *a*) Que exhiba certificado expedido por el RPP probatorio de que el predio no aparece inscrito, *b*) Que declare que carece de título de propiedad o que el que tiene no es inscribible, por defectuoso, *c*) Que ha venido poseyendo el predio, durante el plazo de cinco años anteriores a la solicitud, y con los requisitos a que se refiere la fr. I del a. 1152 del CC.

Cumplidos los requisitos a que se refiere el a. 122 del CPC y concluido el procedimiento que ese mismo precepto señala, el juez declarará que es propietario, quien ha sido poseedor. Esa declaratoria será inscrita en el RPP y de esta manera quedará inmatriculado el predio.

El procedimiento de inmatriculación judicial previsto en este artículo y en el apartado *a*) de la fr. I del a. 3046, tiene lugar en la vía de jurisdicción voluntaria, conforme a lo dispuesto en el a. 927 fr. II del CPC "para justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble".

La SCJN, ha sostenido la siguiente tesis: "Conforme al artículo 3023 del Código Civil (del Estado de Guerrero, concordante con el a. 3047 del Código Civil del Distrito Federal) el que tenga una posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, pero se requiere que el inmueble no esté inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156 (concordante con el mismo numeral de Código Civil del DF) esto es, debe promover el juicio contra el que aparezca como propietario de los mismos bienes en el Registro. De lo anterior se sigue que una información *ad perpetuam* promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión, y en consecuencia, para adquirir por prescripción (SCJN Jurisprudencia, Tesis de Ejecutorias, 1917-1985. Apéndice al SJF, cuarta parte, Tercera Sala, México, 1985, p. 481).

Debe advertirse que la información judicial de dominio, o mejor de la declaración judicial pronunciada como consecuencia de la información de dominio rendida, no tiene más efecto que hacer constar que la posesión es apta para prescribir y que se ha consumado la prescripción adquisitiva para que el registrador proceda a la inmatriculación del predio, sin perjuicio de los derechos de tercero, como lo establece el a. 3049 a cuyo texto nos remitimos.

Las normas procedimentales contenidas en la fr. III del a. 122 del CPC deberían ubicarse formando parte del inciso II del a. 972 del mismo código, que se refiere a las informaciones de dominio, en mérito de la sistemática legislativa, puesto que ambos preceptos se complementan entre sí y forman una unidad interpretativa.

I.G.G.

ARTÍCULO 3048. En el caso de información posesoria, a que se refiere en inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aun antes de que trascurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

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

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

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

La inmatriculación de la posesión de un inmueble puede promoverse judicialmente en vía de jurisdicción voluntaria e inscribirse en el RPP, previa protocolización ante notario de las diligencias correspondientes (aa. 927 a 931 del CPC).

La inscripción de la posesión prepara el posterior procedimiento declarativo de propiedad adquirida por prescripción.

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

Transcurridos cinco años desde la fecha de la inscripción puede pedirse judicialmente que se declare adquirida la propiedad por haberse consumado la prescripción.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3049. Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si éste estuviese ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda.

Por ser de jurisdicción voluntaria el procedimiento de información *ad perpetuam*, cuando hay oposición de cualquier interesado, el juez debe suspender el procedimiento.

La controversia para determinar quién tiene mejor título entre dos propietarios o poseedores, se deduce ejercitando la acción publiciana o plenaria de posesión (a. 9º CPC) por medio de un juicio contencioso y no en jurisdicción voluntaria.

Si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviese concluido y aprobado, el juez lo hará del conocimiento del director del Registro para que suspenda el asiento respectivo y si ya lo hubiese hecho, para que haga la anotación de la oposición. Esta anotación, como todas las preventivas, retrotrae sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado la acción en el momento de su anotación. La vigencia de esta anotación, como las demás, está sujeta a cierto plazo (seis meses) para hacer valer en juicio el derecho por ella protegido y de no ser así, la orden de suspensión del procedimiento de información de dominio o de posesión o la anotación preventiva caduca.

I.G.G. y B.P.F.C.

Inmatriculación por resolución administrativa

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

De acuerdo con la LBN, el patrimonio del Estado, está constituido por: los **bienes de uso común; los bienes de dominio privado de la federación, de los estados y del DF;** y por los bienes destinados a un servicio público.

El Estado puede adquirir bienes por expropiación y por compraventa. Cuando se trata de expropiación, se requiere de la inmatriculación en el RPP para inscribir por primera vez, como bienes del Estado, los que han sido expropiados.

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

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

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3051. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

III.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso; y

IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

La inscripción de títulos auténticos en el RPP, histórica y doctrinalmente se conoce como inscripción "primera de la finca". Cuando se creó el RPP en el CC de 1870, se procedió señalando un plazo perentorio, a la inmatriculación de la posesión y propiedad entonces existentes. Este artículo, como ocurrió por la reforma de 1979, revive el mismo procedimiento de inmatriculación.

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

1. Que se expida previamente un "certificado de no inscripción". La certeza que otorga este certificado, no es absoluta. Por una parte es difícil la búsqueda de una inscripción frente a la complejidad de los diferentes sistemas que han existido en el Registro (libros y folios) y de la anterior diversidad administrativa de las oficinas del Registro (había registros en Tlalpan, Tacubaya, Villa Alvaro Obregón y en el Centro de la ciudad); por otra parte y ante esta situación ¿cómo probar un hecho negativo?

2. Que se presente un título fehaciente de propiedad y suficiente, es decir, que tenga pleno valor probatorio (véase nuestro comentario al a. 3046). De acuerdo con los códigos de procedimientos civiles, los documentos autorizados por los fedatarios hacen prueba plena (a. 327 CPC).

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

4. Finalmente se exige que el predio esté empadronado en el catastro y al corriente en el pago del impuesto predial. (Véase comentario al a. 3052).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3052. Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido; y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y

c) Constancia relativa al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el *Diario Oficial de la Federación*;

IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente;

V. Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y cir-

cunstancias que conforme a este Código se requieran para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

En este artículo de nueva creación se establece el procedimiento para atribuir al registrador, dentro de un procedimiento administrativo facultades que parecen exceder las que legalmente le corresponden que son exclusivamente registrales y no atributivas de derechos y menos aún declarativas de la existencia o no existencia de situaciones jurídicas como ocurre al declarar este funcionario que el solicitante, poseedor de un predio, no registrado, se ha convertido en propietario del mismo, por haberse consumado la prescripción.

El procedimiento para obtener título de propiedad por prescripción de un inmueble no inscrito en el RPP, es una actividad judicial desde el punto de vista formal y material, de conformidad con el CPC (aa. 927 a 931) y el CC (aa. 1156 y 1157).

Las funciones del director del RPP son dar publicidad a la propiedad, a los derechos reales sobre inmuebles y a la posesión, y no constituirse en juzgador para resolver sobre la consumación de la prescripción de un inmueble. Por este motivo resulta jurídicamente incongruente que el director de esta institución pueda calificar pruebas y dictar resolución declarativa de propiedad por prescripción adquisitiva.

La SCJN ha sustentado el siguiente criterio en jurisprudencia firme:

Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en él. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. (Apéndice al SJF, cuarta parte, Tercera Sala, tesis 225, p. 723).

Vid. en opus cit., pág. 724, la siguiente tesis relacionada con la jurisprudencia citada:

Registro Público, carece en principio de efectos constitutivos en el derecho mexicano. La carencia de inscripción en el registro de una escritura de compra-venta, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compra-venta es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no

haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público. (Quinta Epoca: Tomo CXXII, p. 461. A.D. 3472/54. José Asunción Ramírez González, 5 votos).

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3053. Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

La posesión es un hecho material que cuando reúne los requisitos mencionados en el a. 1152 genera el derecho de propiedad en el poseedor.

Entre las finalidades del RPP, está la de dar publicidad a la titularidad de la propiedad y posesión de un inmueble. La inscripción de esta última, trae consigo la presunción de que un inmueble se ha poseído pública, pacífica, continua y a título de dueño, mientras que no aparezca oposición de persona alguna. La prescripción adquisitiva, si es de buena fe, se opera mediante el transcurso de cinco años (a. 1152 fr. I).

El procedimiento para acreditar la posesión es el establecido en el a. 927 del CPC. No obstante, el artículo en comentario introduce la posibilidad de que administrativamente se inmatricule la posesión, siempre que los medios de prueba a que se refiere el a. 3052 "produzcan convicción al Director del Registro Público".

La llamada "Inmatriculación de la posesión", está sujeta a un juicio de valor y lo que es más grave, la calificación de la posesión no apta para prescribir, queda abandonada al criterio del registrador a quien se le confieren facultades discrecionales para decretar o no decretar la inmatriculación.

En rigor, el registrador debe limitarse a inmatricular un inmueble y la posesión que sobre él está ejerciendo el solicitante con lo cual esa posesión adquiere la publicidad del Registro, pero en ningún caso puede considerarse debidamente fundada ni motivada la calificación de la susodicha posesión que hiciere ese funcionario administrativo. (*vid.* Jurisprudencia de la SCJN y tesis relacionada en el comentario al a. 3052).

Citamos ahora la siguiente tesis jurisprudencial visible en Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1974-1975, Actualización, IV Civil, Ediciones Mayo 1978, p. 1106, tesis 2173, que a la letra dice:

2173. Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en él. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3054. Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiere practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

Es un presupuesto del procedimiento de inmatriculación administrativa que no exista controversia sobre la posesión o propiedad del inmueble que se pretende inmatricular. Si existiere se deberá hacer saber al director del RPP, quien deberá suspender la inscripción, si aún no la hubiese practicado, o si ya lo hubiese hecho, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Esta anotación tiene una vigencia de seis meses, plazo dentro del cual el opositor deberá promover el juicio correspondiente, de no promoverse la demanda ante el juez competente, caduca la orden de suspensión del procedimiento de inmatriculación o la anotación; es decir queda sin ningún efecto. Si la demanda es favorable para el opositor, los efectos de la sentencia se retrotraerán al momento de la anotación preventiva o de la suspensión del trámite de inmatriculación.

La controversia para determinar cuál de dos propietarios o poseedores tienen mejor título, se resuelve judicialmente, ejercitando la acción publiciana o plenaria de posesión, en forma de juicio y no en jurisdicción voluntaria.

B.P.F.C.

DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 3055. Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

La prescripción positiva o usucapión, es uno de los medios de adquirir la propiedad. Hasta ahora, la declaratoria de que se ha adquirido el derecho de propiedad por haberse consumado la prescripción en favor de quien ha venido poseyendo a título de dominio pacífica, continua y públicamente (a. 1151) ha sido atribuida a un juez competente quien la pronunciará previas las formalidades esenciales del procedimiento que señala la fr. III del a. 121 del CPC.

No deja de sorprender que como consecuencia del procedimiento administrativo sumarísimo que establece el a. 3052 a cuyo comentario nos remitimos nuevamente, y por el sólo transcurso de cinco años, el registrador proceda a ordenar "la inscripción de la propiedad adquirida, si la posesión es de buena fe". (¿A juicio de quién?).

Más grave aún es que si el interesado ha optado por acreditar judicialmente la posesión en diligencias de jurisdicción voluntaria, sin que medie declaración del juez, única autoridad en este caso competente, el registrador por sí y ante sí, procede a ordenar la inscripción de la propiedad supuestamente adquirida por prescripción.

Este procedimiento resulta además de jurídicamente inadecuado, peligroso pues no existe ni publicidad en los periódicos, ni el rendimiento de pruebas de que se ha continuado poseyendo pública, pacífica, continua y en concepto de dueño.

Parece que la sola inscripción de la posesión diera la presunción *juris et de jure* de que se han satisfecho los requisitos establecidos en los aa. 1151 y 1152 del CC, tantas veces citados en comentarios a los artículos precedentes.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3056. Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

La fe pública registral es documental y consiste en los asientos y anotaciones que aparecen en los folios, así como las certificaciones, constancias y copias certificadas de éstos.

Las inscripciones deben realizarse satisfaciendo todos los requisitos físicos, jurídicos y fiscales. De acuerdo con el principio de especialización, se debe describir circunstanciadamente la finca, el derecho y el sujeto inscrito y la causa del asiento, todo ello firmado por el director del RPP.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3057. La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Se considera un principio general que las autoridades no puedan revocar ni modificar por sí sus propias resoluciones sino por orden de autoridad competente. En caso de que la inmatriculación judicial o administrativa sea impugnada por tercero, la oposición se debe substanciar en forma de juicio, ante juez competente.

En el procedimiento instaurado debe ser parte del director del RPP para el efecto de que sea oído y que la sentencia que se pronuncie produzca efectos en su contra.

Iniciado el procedimiento judicial, el juez podrá acordar se practique la anotación preventiva para dar publicidad a la existencia del juicio de oposición.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3058. No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se

trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

De acuerdo con la LGAH y la LDU del DF, la autoridad administrativa puede establecer limitaciones a la propiedad en provisiones, o señalando usos y estableciendo reservas y destinos de áreas y predios determinados. También en el **Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal** y en el **Reglamento de Planes Parciales**, se encuentran otras limitaciones al uso del suelo. Tanto las providencias judiciales como los acuerdos administrativos sobre posesión y dominio de inmuebles deben acatar lo dispuesto en estas leyes y sus reglamentos, así como adaptarse a los planes y programas establecidos para el desarrollo urbano.

Interesa tener en cuenta lo dispuesto en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, inspirados en el propósito de la administración del DF de proporcionar seguridad jurídica a los propietarios y poseedores de los asentamientos irregulares y dotar de viviendas a las clases más necesitadas. Con este fin, se otorgan facilidades especiales y perentorias para la titulación de los predios y viviendas sujetos a regularización.

B.P.F.C.

Del Sistema Registral

ARTÍCULO 3059. El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

El sistema de asientos y anotaciones cambió con las reformas de 1979. Antes de la introducción en el RPP de esta reforma, las anotaciones y los asientos se realizaban en libros, en los que se anotaban los títulos por los que se creaban, transmitían, modificaban, gravaban o extinguían los derechos reales sobre los inmuebles. Este sistema fue substituido por el folio real, conforme al cual la finca es la unidad básica registral.

En cada folio se anotan los datos de la finca con todas las características que establecen los aa. del 58 al 65 del Reglamento siguiendo el principio de especialización, es decir, que en cada folio se deben determinar con toda precisión los datos concernientes al bien inscrito a saber: ubicación, denominación (si la

tiene) extensión superficial, medidas perimétrales y colindancias de cada uno de los lados del polígono que circunscribe al predio (a. 69 del Reglamento).

El establecimiento del folio real, ha resultado muy útil en el DF, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que acudir a varios libros ubicados en secciones distintas de las oficinas del RPP.

Con el establecimiento del sistema de folio real la palabra inmatriculación tiene dos sentidos: 1) La apertura de un folio real relativo a una determinada finca sustituyendo los asientos que existían en los libros de Registro que se llevaban anteriormente; 2) Cuando se incorpora por primera vez una finca al RPP.

En ambos casos que son los tratados en este artículo, los folios reales se deben abrir con base en un título de propiedad, en la posesión originaria o en la constitución de derechos reales sobre la finca.

I.G.G. y B.P.F.C.

ARTÍCULO 3060. Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I. La fecha y número de entrada;
- II. La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;
- III. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;
- IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y
- V. Los nombres y apellidos de los interesados.

De acuerdo con el procedimiento de inscripción y el principio de prelación, cuando un documento se presenta al RPP los asientos y notas de presentación tienen gran importancia, pues un título una vez inscrito materialmente en el folio correspondiente, surte sus efectos desde el momento de su presentación y no en el que se hizo físicamente la inscripción.

Siguiendo el principio de especialidad, se debe mencionar en cada asiento o anotación la fecha de presentación, las características formales y materiales del título; los sujetos del derecho y objetos en él determinados (aa. 86 y ss. del Reglamento del RPP).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3061. Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

Este artículo determina lo que en la doctrina se conoce como el principio de especialización o determinación. Tiene como finalidad designar con precisión los bienes objetos de inscripción, los nombres de sus titulares, así como la naturaleza, amplitud y contenido de los derechos que se inscriben.

Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos. El CC vigente, en los aa. 2912 y 2913 ordena que cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, se determine por qué cuantía responde cada una de las fincas hipotecadas y si un predio se ha fraccionado, se debe "repartir equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones".

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, debe abrirse un folio por cada una de las fracciones resultantes o de los departamentos o locales en condominio y en cada folio se describirán las características particulares de cada porción, departamento o local en que se subdivide el predio o edificio.

Este principio de especialidad o determinación particulariza en manera concreta el bien, los sujetos y el derecho inscritos.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3062. Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

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

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

Conforme con el principio de especialización, en este artículo se exige determinar con claridad el derecho que se anota; haciendo mención del titular de ese derecho, la finca a que el mismo se refiere, con sus características y la fecha en que se hace la anotación en el Registro, para determinar la prelación.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3063. Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;

II. La causa por la que se hace la cancelación;

III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y

V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

De la misma manera que el registrador al inscribir un documento debe calificar el título y su contenido, para decidir si procede su anotación preventiva o su inscripción, cuando se pretende realizar un asiento o anotación de cancelación, debe constatar que el documento contiene los requisitos formales y materiales necesarios para el efecto, y particularmente deberá calificar la causa que da origen a la cancelación, si las personas están legitimadas para solicitar la cancelación, y si coinciden los derechos y materia a cancelar con aquéllos a los que se refiere la solicitud de cancelación. Satisfechos los requisitos establecidos en este artículo, se procede a la cancelación parcial o total del asiento o anotación.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3064. Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.

Uno de los principios en que se sustenta el sistema registral, es el llamado de tracto sucesivo, es decir, que debe haber una secuencia entre una inscripción y otra, excepto en el caso de inmatriculación, en el que no existe antecedentes en el RPP.

En cada asiento o anotación debe mencionarse cuál es su antecedente registral inmediato, para que haya una congruente concatenación entre los actos registrados.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3065. Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

Uno de los beneficios del "folio real" es que se encuentran concentrados en un solo folio los datos concernientes a cada finca con todas sus características, evitando que en cada inscripción se repitan los datos.

En el sistema anterior, cada vez que se presentaba un nuevo título tenía que describirse nuevamente a la finca. En el sistema del "folio real", cuando hay cambio de propietario se hace el asiento correspondiente mencionado el título y sus características, el tipo de operación, y el nombre del adquirente con sus características personales, sin necesidad de describir nuevamente la finca.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3066. Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación.

La fe pública registral se materializa en los asientos y anotaciones preventivas que siempre contienen la fecha y firma del funcionario que se responsabiliza de la legalidad del asiento.

De acuerdo con el principio de calificación, el registrador tiene el derecho y la obligación de examinar personalmente y bajo su responsabilidad, los títulos que se le presentan, tanto en su aspecto formal como en su contenido.

Si procede, su inscripción debe realizarla en el plazo señalado en el Reglamento (aa. 94 y 101), y una vez inscrita el registrador es responsable del contenido y legalidad del asiento. La firma del registrador responsabiliza a éste de la certeza de la fecha de la inscripción y de la legalidad de la inscripción.

En virtud de que los documentos inscritos surten efectos desde su presentación, ésta debe constar en todo asiento o anotación preventiva.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3067. Los asientos del Registro-Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquellos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u-omisiones.

Los asientos y anotaciones realizadas en el "folio real", una vez firmados por el registrador, son documentos públicos con pleno valor probatorio (a. 327 CPC), cuya certeza no puede ser destruida más que por una sentencia que expresamente lo nulifique. La nulidad no procede por vía de excepción sino por medio de la acción o reconvencción.

Son causas de anulabilidad, las mismas que las del acto jurídico: falta de voluntad o de formalidades, error en el objeto, mala fe, dolo, etc. La nulidad puede ser total o parcial. No debe confundirse la nulidad de los asientos o

anotaciones con la modificación, rectificación o cancelación, aunque las consecuencias de la nulidad sea la cancelación total o parcial.

Son partes en el juicio de nulidad de los asientos registrales, el actor en el juicio y los demandados son el protegido por el asiento y el registrador. Si la nulidad de los asientos se produce por causas imputables al registrador, responderá de la reparación de los daños e indemnización de los perjuicios causados (a. 1910).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3068. La nulidad de los asientos a que se refiere el artículo anterior, no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero, protegido con arreglo al artículo 3009.

Existe el derecho constitucional universalmente reconocido de que nadie puede ser privado de sus derechos, sin haber sido llamado y vencido en juicio (garantía de audiencia).

Los terceros de buena fe que hayan adquirido un derecho de acuerdo con la publicidad registral, conservan sus derechos desde la fecha de su inscripción y son protegidos por la apariencia jurídica de veracidad y legalidad producida por el Registro. Así p.e., una persona en garantía del pago de su crédito constituye hipoteca sobre un bien inscrito a nombre de otra que aparece como propietario, su garantía subsiste, no obstante que sea nulificada la inscripción de propiedad del bien hipotecado.

B.P.F.C.

CAPITULO IV

Del Registro de Operaciones Sobre Bienes Muebles

ARTÍCULO 3069. Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I. Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2310;

II. Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312; y

III. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

La inscripción de los bienes muebles en el RPP tiene como finalidad dar publicidad a la propiedad de éstos, y dar a los acreedores y terceros adquirentes la certeza de los gravámenes o modalidades a que están sujetos esos bienes que producen efectos frente a terceros.

Cuando esa propiedad ha sido objeto de gravamen o limitaciones, deberán éstas inscribirse en el RPP. Si se trata del contrato de compraventa de un bien mueble con pagos diferidos, la cláusula de reserva de dominio o la condición resolutoria impuesta en los términos de los aa. 2310 y 2312 así como la constitución de la prenda conforme al a. 2859, producirán efectos contra terceros, si se inscriben en el RPP.

B.P.F.C.

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

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

De acuerdo con el principio de especialidad o determinación, cuando se inscribe un bien mueble, tienen que mencionarse las características que lo identifiquen plenamente, el nombre de su titular, las cláusulas del contrato de prenda, constituida sobre ese bien y en su caso el importe del crédito que garantiza ese gravamen real así como la fecha de su inscripción y la firma del registrador.

B.P.F.C.

CAPITULO V

Del Registro de Personas Morales

ARTÍCULO 3071. En los folios de las personas morales se inscribirán:

I. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este Código; y

III. Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

En el folio de personas morales se inscriben las personas jurídicas civiles, tales como sociedades y asociaciones civiles, nacionales y extranjeras y las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada. Cuando se trata de personas morales mercantiles, deberán inscribirse en el Registro de Comercio, regido por el Co.

En este folio se inscriben la escritura constitutiva, los estatutos y sus modificaciones y la disolución de estas personas.

No obstante que el CC establece que la constitución de las asociaciones y sociedades puede constar en un contrato privado, para que sean inscritas en el RPP, se exige que sus estatutos se protocolicen ante notario público.

La falta de inscripción de estas personas morales, hace que no produzcan efectos frente a terceros (aa. 2673 y 2694).

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3072. Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

- I. El nombre de los otorgantes;
- II. La razón social o denominación;
- III. El objeto, duración y domicilio;
- IV. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
- V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;
- VII. El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y
- VIII. La fecha y la firma del registrador.

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

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

En el CC no existen sociedades o asociaciones civiles de hecho, con personalidad jurídica, como en las sociedades mercantiles (a. 2º LGSM).

La modificación de cualquiera de las características establecidas en este artículo deberá inscribirse, y mientras no se inscriba no producirá efectos frente a tercero, el cual podrá aprovecharse de esta omisión.

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

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3073. Las demás inscripciones que se practiquen en los folios de las personas morales, expresarán los datos esenciales del acto o contrato, según resulten del título respectivo.

El artículo anterior establece cómo se inicia el folio de personas morales. Todo aquel acto o contrato que en alguna manera limite o modifique la capacidad de la persona moral inscrita debe anotarse en el folio y las facultades de sus órganos, deberán inscribirse para que produzca efectos frente a terceros.

B.P.F.C.

ARTÍCULO 3074. Las inscripciones que se practiquen en los folios relativos a bienes muebles y personas morales no producirán más efectos que los señalados en los artículos 2310, fracción II; 2312, 2673, 2694 y 2859 de este Código, y les serán aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos materia de éste y del anterior capítulo y con los efectos que las inscripciones producen.

Por ser caso de excepción, el alcance y contenido de las inscripciones relativas a bienes muebles y personas morales, se limitan a los casos expresamente mencionados a este código.

A estas inscripciones se les aplica por analogía las disposiciones de este código sobre el RPP sólo en cuanto al procedimiento de inscripción, contenido, los asientos y anotaciones, pero no en cuanto a los derechos susceptibles de inscripción.

B.P.F.C.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO 1o. Este Código comenzará a regir el 1o. de octubre de 1932.

En este precepto el Ejecutivo de la Unión señala el día en que entró en vigor el CC: 1º de octubre de 1932; este señalamiento es el acto esencial de la promulgación de toda ley.

No obstante que el CC fue promulgado por decreto de 30 de agosto de 1928, se fue publicando parcialmente en las ediciones del DO de la Federación correspondiente a los días 26 de mayo de 1928 en que aparecieron los primeros 722 artículos, en el de 14 de julio se publicaron los artículos 723 al 1280; en la edición de 3 de agosto del mismo año, los aa. 1281 al 1791, en tanto que el 30 de agosto aparecieron publicados los aa. 1792 al 3044 que entonces constituyeron el cuerpo del código, además de los nueve artículos transitorios.

Originalmente el a. 1º transitorio del decreto de promulgación disponía textualmente: "Art. 1º — Este Código entrará en vigor, en la fecha que fije el Ejecutivo".

Por decreto de 24 de agosto de 1932 publicado en el DO de 1º de septiembre, en ejercicio de la facultad que le concedió el decreto de promulgación, el presidente de la República reformó el a. 1º transitorio y dispuso que el CC entrara en vigor el día 1º de octubre de ese año.

La amplísima *vacatio legis* del código que ha sido objeto de estos comentarios, y la poco común redacción del artículo que se comenta, se explican porque en el decreto en que se concedieron facultades al Ejecutivo para legislar, se le autorizó para reformar tanto el CC para el Distrito y Territorios Federales como el CPC aplicable en las mismas circunscripciones territoriales, pues fue propósito inicial reformar simultáneamente ambos cuerpos de leyes, de allí que se difiera la iniciación de la vigencia del CC hasta la entrada en vigencia del CPC como en efecto ocurrió.