



FACULTAD DE INGENIERÍA UNAM
DIVISIÓN DE EDUCACIÓN CONTINUA

CURSOS INSTITUCIONALES

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SU NORMATIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO

Del 21 al 25 de Octubre de 2002

APUNTES GENERALES

CI-276

Instructor: Lic. Alberto Nishimura Escobar
SECRETARIA DE GOBIERNO
OCTUBRE DEL 2002

I N D I C E

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PÚBLICO	1
ATRIBUCIONES DEL AREA JURÍDICA	4
LOS REGISTRADORES	5
OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DE LOS REGISTRADORES	5
FINALIDADES DEL REGISTRO	6
DIFERENCIAS ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO	7
SISTEMAS REGISTRALES	8
SISTEMAS DE INSCRIPCIÓN	9
PRINCIPIOS REGISTRALES	12
PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	14
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	15
PRINCIPIO DE ROGACIÓN	16
PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	17
PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD	18
PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN	18
PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN	19
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	19

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PÚBLICO

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales (35.XIX Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal) y en los Estados de la República del ejecutivo local, a través de sus respectivos órganos, que en la mayoría de los casos es la Secretaría General de Gobierno.

Son funciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio:

- I.- Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse;
- II.- Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas;

- III.- Dirigir y desarrollar el sistema de informática de la institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración procedimiento, empleo custodia de la información registral;
- IV.- Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del sistema registral de su competencia.
- V.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia;
- VI.- Colaborar con las autoridades registrales de las entidades federativas, en la integración de sistemas y procedimientos registrales;
- VII.- Establecer los sistemas de actualización preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia;
- VIII.- Emitir el boletín registral;
- IX.- Establecer las normas políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales;
- X.- Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnicos y administrativos que rijan las funciones del Registro Público, y
- XI.- Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral.

El Director del Registro tienen carácter de servidor público, para ocupar este puesto, se requiere el título de licenciado en derecho con cinco años de ejercicio profesional, ser ciudadano mexicano y de reconocida probidad, y de acuerdo con

el Reglamento del Registro Público de la Propiedad le corresponden las siguientes facultades:

I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;

II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;

III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción e predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señale las leyes;

IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;

V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos del reglamento del Registro Público de la Propiedad;

VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que se solicitan, en los términos del Código de del Reglamento del Registro Público e la Propiedad.

VIII.- Encomendar en los abogados el área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerza en aquellos casos controvertido en que la misma sea parte;

IX.- Encargar en los servidores públicos que consideren la autorización de los documentos que no le son expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad; y

XI.- Las demás que le señalen el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Para el desempeño de su función se auxilia de registradores y de un área jurídica. El responsable de esta área jurídica, debe ser licenciado en derecho con experiencia mínima de tres años en materia registral; ciudadano mexicano y de reconocida probidad.

ATRIBUCIONES DEL ÁREA JURÍDICA.

I.- Intervenir en la representación del Registro Público de la Propiedad en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable en los términos de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de los predios no inmatriculados, dando cuenta de ello al propio Director General, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes;

III.- Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;

IV.- confirmar, modificar y revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores, y

V.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

LOS REGISTRADORES

Los registradores son servidores públicos, quienes bajo su responsabilidad, ejercen la función calificadora en auxilio del Director General. Para desempeñar su cargo requieren; título de licenciado en derecho, haber ejercido durante tres años la profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado por lo menos un año, t haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES DE LOS REGISTRADORES:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales y preexisten y de los ordenamientos aplicables;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asientos con su firma; y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

Los registradores podrán excusarse de ejercer su función, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar.

FINALIDADES DEL REGISTRO

Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad, fe publica a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

De no existir el Registro, habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues para verificar si hay concatenación entre el primero y último título o poseedor, la llamada "prueba del diablo", se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos.

El Registro Público de la Propiedad, presta un servicio público y como contraprestación cobra derechos que normalmente no se aplican para una mayor eficacia de la prestación del servicio, sino para el gasto público.

Distinción del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con otros registros, El Registro Público de la Propiedad y Comercio se distingue de todos los demás porque los actos que se inscriben en él surten efectos y son oponibles a terceros.

DIFERENCIAS ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO.

No obstante que la finalidad de ambas instituciones es dar publicidad, y en algunas ocasiones, como en el Distrito Federal coinciden en ser dirigidas por un mismo director y tener establecidas sus oficinas en un mismo local, se distinguen porque:

1.- El Registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local y el de Comercio por una ley federal.

Al respecto el artículo 124 Constitucional, establece que las facultades legislativas no reservadas a la Federación, pueden o deben ser asumidas por la Cámara de Diputados de los diferentes Estados; caso en el que se encuentra el Código Civil y la regulación del Registro Público de la Propiedad, Por su parte, el Congreso el artículo 73, fracción X de la Constitución establece, como facultad del Congreso de la Unión , legislar en materia mercantil y por lo tanto , sobre el Registro de Comercio.

2.- El registro Público de la Propiedad tiene como fin, dar publicidad sobre la propiedad y los derechos reales, En efecto deben inscribirse los títulos por los cuales se crean, declaran, reconocen, adquieren, transmitan, modifican, limitan gravan o extinguen el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por un período mayor de seis años y aquellos en que existan anticipos de rentas por más de tres años; las fianzas y embargos, así como la creación y constitución de asociaciones y sociedades civiles.

En cambio en el Registro Público del Comercio se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas y los hechos relacionados con ellos.

En el Registro Público de Comercio se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas y los hechos relacionados con ellos. De acuerdo con el artículo 21 del Código de Comercio, en el Folio Mercantil Electrónico, se inscriben los actos mercantiles así como aquellos que se relacionan con los comerciantes; la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución, liquidación y escisión de sociedades mercantiles; los nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas; los poderes generales para actos de administración y dominio para otorgar o suscribir títulos de crédito; los títulos acreditativos de propiedad industrial, así como de fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate, concretándose, en este último caso, a una toma de razón de los datos correspondientes de la inscripción que previamente deberá practicarse en el Registro de la Propiedad; emisión de obligaciones; hipotecas industriales; créditos de habilitación y avío o refaccionarios, en los términos del artículo 326, fracción IV de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; las fianzas y contrafianzas; los contratos de comisión mercantil; las declaraciones de concurso mercantil o de suspensión de pagos; y los embargos, sentencias y providencias judiciales.

SISTEMAS REGISTRALES

- A) Sistema sustantivo.- La propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

- B) Sistema constitutivo.- El derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria.
- C) Sistema declarativo.- La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio ni de la inscripción en Registro Público de la Propiedad. Esto es en virtud de que nuestra legislación es consensualista; solo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros.

SISTEMAS DE INSCRIPCIÓN

1.- Personal. En Estados Unidos de Norteamérica, hay un Registro Único por cada persona física o moral, en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sea cual fuere su forma jurídica o validez.

En este Registro Único se anota la prenda general de bienes muebles, presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Sirve además como aviso a terceros de las deudas prendarias que tiene una persona, así como sus prioridades.

2.- Folios. En México, Distrito Federal se utiliza el sistema de folios. El folio es una carpeta que consta de una carátula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles; las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra el bien.

Los asientos se practican en los siguientes folios: a) Real de Inmuebles; b) Real de Muebles; c) de Personas Morales; d) Auxiliar.

- a) En la carátula del Folio Real de Inmuebles se describen las características del inmueble; en la primera parte se inscriben los cambios de propietario; en la segunda los derechos y gravámenes reales; y en la tercera las anotaciones preventivas.
- b) En la carátula del Folio de Bienes Muebles se describe el bien y sus características; en la primera parte se inscriben los contratos de compraventa sujetos a condición resolutoria o con reserva de dominio; en la segunda las garantías reales (la inscripción de los contratos de prenda a que se refiere el artículo 2858 del Código Civil o hipoteca); en la tercera las anotaciones preventivas.
- c) En la carátula de los folios de personas morales, se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil; en la primera parte los datos de la constitución; en la segunda las reformas a los estatutos; y en la tercera el nombramiento y revocación de los administradores o apoderados.

3.- Libros.- En este sistema se anotan o inscriben los "títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión.

Los libros se encuentran en varias secciones. Por ejemplo, en los de la sección primera se inscriben la propiedad; en los de la sección segunda, los gravámenes reales, etc. De tal manera que si uno quiere conocer el estado de una finca, es necesario pasar de una sección a otra y de un libro a otro. Por esta razón algunos autores denominan a este sistema como de "siga la flecha".

Ahora bien dentro del sistema de libros se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación. En el primero se reproduce literalmente el título; en el

de inscripció n se extracta la parte fundamental del acto jurı dı co; y en el de incorporaci3 n se realiza una peque ı a anotaci3 n y se abre un ap3 ndice en el que se encuadernan copias certificadas de los tı tulos anotados.

De esta forma la inscripció n consta tanto en el libro, en donde se anotan los tı tulos como en la copia certificada que se agrego al ap3 ndice.

4.- Electr3 nı co. En el Registro P3 blico de Comercio s encuentra el sistema de inscripció n del Folio Mercantil Electr3 nı co. Este folio ha sido adoptdo en algunos paı ses como Austria, tanto en el Registro P3 blico de Comercio como en el Registro P3 blico de la Propiedad. El artı culo 20 del C3 dı go de Comercio lo describe:

El registro P3 blico de comercio operar3 un programa inform3 tı co, y con una base de datos central interconectada con las bases de datos de sus oficinas ubicadas en las entidades federativas. Las bases de datos contar3 n con al menos un respaldo electr3 nı co.

Mediante el programa inform3 tı co se realizar3 la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducci3 n, verificaci3 n, administraci3 n y transmisi3 n de la informaci3 n registral,

Las bases de datos del Registro P3 blico de Comercio en las entidades federativas se integrar3 n con el conjunto de la informaci3 n incorporada por medio del programa inform3 tı co de cada inscripci3 n o anotaci3 n de los actos mercantiles inscribibles y la base de datos central con la informaci3 n de los responsables del Registro incorporen a las bases de datos ubicadas en las entidades federativas.

El programa inform3 tı co ser3 establecido por la Secretaria.

Dicho programa y las bases de datos del Registro Público de Comercio, serán propiedad del Gobierno Federal, en caso de existir discrepancia o alteración o presunción de alteración de la información del Registro Público de Comercio contenida en la base de datos de alguna entidad federativa, o sobre cualquier otro respaldo que hubiere, prevalecerá la información registrada en la base de datos central, salvo prueba en contrario.

La Secretaría establecerá los formatos, que serán de libre reproducción, así como los datos, requisitos y demás información necesaria para llevar a cabo las inscripciones, anotaciones y avisos a que se refiere el presente capítulo. Lo anterior deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

PRINCIPIOS REGISTRALES

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

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien.

El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista formal y material.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, en los términos de los artículos 88 al 97 de su Reglamento.

La publicidad material esta concebida como los derechos que otorgan la inscripción, y estos son:

La presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

Esta se encuentra concretada en el Código Civil de la siguiente manera:

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

Art. 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.

Tercero Registral. ¿ A quien se conoce como tercero registral para los efectos del registro?. Es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, de quien aparece como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho, es oponible y preferente a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito. Se distingue el tercero registral del tercero negocial. Este último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio de res inter alios acta. (Los contratos solo surten efectos entre las partes.)

Las características del tercero registral son:

- 1.- Que haya inscrito un derecho real.
- 2.- Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo, de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público.

3.- Que sea de buena fe. Esto es, que no haya conocido los vicios de origen en las anotaciones y asientos del Registro, si los hubiere.

4.- Que su derecho lo haya adquirido 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.

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Al director del Registro Público de la Propiedad y de comercio le corresponde la fe pública registral. Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud; hacen prueba plena juris et jure y pueden ser destruidos por vía de acción y no de excepción (art. 403 C.P.C).

Son documentos públicos pues los emite un funcionario administrativo investido de fe pública. En efecto, de acuerdo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el director del Registro es depositario de la fe pública registral.

Asimismo, hacen fe pública los certificados y las certificaciones expedidos por el director del Registro Público de la Propiedad.

En el anterior reglamento del Registro Público de la Propiedad, los registradores tenían fe pública, ahora solo su director. Sin embargo, los artículos 3066 y 3067 del Código Civil establecen:

Art. 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.

Art. 3067.- Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo sustituya; pero la firma de aquello

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 sustancialmente 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 estos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones.

La fe pública es única sin embargo, en doctrina se estudia la fe pública legislativa; administrativa, judicial, notarial y la de los corredores. La fe pública registral participa de la administrativa.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

El principio de legitimación, conocido también como de exactitud, es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho; la extraordinaria es un acto eficaz ejecutado por un actor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado.

Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión gravámenes y limitaciones.

El procedimiento registral se inicia, cuando el documento a registrar se entrega a la oficialía de partes junto con la solicitud de inscripción. A partir de ese momento entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entrada y trámite así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

La solicitud de inscripción puede "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". Así mismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial. El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podrá admitir la solicitud

del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica. El gestor oficioso, sin embargo, no puede modificar o extinguir un asiento. El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

Cuando se trate de bienes que pertenecen al cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, puede solicitar la inscripción de dicha sociedad conyugal el cónyuge o el acreedor que tenga interés de asegurar su derecho.

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador está obligado a devolverlo.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado un deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

Al respecto el Código Civil, establece:

Art. 3030.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor esten 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 practicò la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Art. 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública.

En tratándose de las anotaciones preventivas, el artículo 3035 expresa que para evitar su caducidad “a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces...”

Por su parte el artículo 3037 se refiere a la expresión del consentimiento por medio del representante legal o voluntario para la cancelación del asiento.

PRINCIPIO DE PRELACIÓN O PRIORIDAD

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

ANOTACIONES PREVENTIVAS

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales.

Estos se asientan marginalmente en los libros si es el sistema a seguir, o en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata del folio real.

PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su

eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama "calificadora", y es concurrente con la notarial.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

- a) Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efecto frente a terceros.
- b) Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Ese principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

BIBLIOGRAFÍA

Pérez Fernández Del Castillo, Derecho Registral, Porrúa, México 2000, 236p.