



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO

**CAMPUS GUANAJUATO
DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
DEPARTAMENTO DE DERECHO, POLÍTICA Y GOBIERNO**

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN PRIMARIA ANTE LA DIRECCIÓN DE REGISTROS PÚBLICOS Y NOTARÍAS

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
NOTARIO PÚBLICO
PRESENTA
LIC. OSWALDO ÁLVAREZ LORENZANA**

**ASESOR
LIC. ANDRÉS GUARDADO SANTOYO**

GUANAJUATO, GTO.

2013

A ése ser que siempre me acompaña, a ese ser que rige y dirige mi camino, a ti que me has dado la vida para hacer de ella algo maravilloso, dándome unos padres que siempre me han enseñado el camino para vencer los obstáculos y ser un hombre de provecho...

GRACIAS A DIOS

Porque has estado a mi lado en todo momento, ayudándome a educar a mi alma y a mi conciencia por el camino que es recto a tus ojos, por permitirme existir y valorar todo lo bello de la vida; te pido sabiduría para conocer lo bueno y valentía para saber enfrentar las adversidades, gracias te doy por permitirme llegar a un triunfo más con el que hoy he culminado con infinito amor y humildad.

A Mayrin Sofía:

En especial dedico este trabajo para ti pequeña; Dios me dio una hija hermosa y es lo mejor que me pudo pasar, llenaste mi vida de alegría, tus primeros pasos, aún grabados los tengo en mi memoria cual fotografía, en aquel cuarto de estudiantes; algo que nunca el tiempo logrará borrar, recuerdo cuando en mis brazos descansaste tantas tardes, cuando al besarte me sonreías; aprovecho para decirte que jamás dejaré de amarte y que yo he puesto en ti todas mis esperanzas y que te necesito, porque lo bueno, en adelante lo crearemos juntos, Dios te bendiga hija mía.

A mi madre:

Por estar conmigo en los momentos en que más he necesitado de su apoyo y comprensión. Gracias a ese espíritu que me inculcaste; al practicar con el ejemplo me enseñaste a ser responsable de mi vida y de mis actos, porque la semilla que germinó en ti, la supiste encausar y de la que espero hoy madre, te sientas orgullosa. Gracias señora Bonita, por existir, y ser mi madre, con todo mi amor te dedico este trabajo, que para ambos ¡Hoy es nuestro triunfo! Hoy también es tiempo de recordar que de nuestra unión y nuestro cariño, nos ha permitido superar las etapas más difíciles de nuestras vidas, por ello, después de tantos obstáculos y caídas, Gracias a Dios seguimos tan unidos como siempre; Gracias por darme todos los consejos y guía para que yo pueda estar preparado para enfrentar al mundo

A mi hermana y sobrina:

Quienes junto con mi madre siempre han sido una fuente de motivación y apoyo invaluable en mi persona; muchas gracias.

A la Universidad de Guanajuato:

Porque por conducto de ella, contribuyo a mi preparación profesional, lo que permitirá cooperar en la creación de una sociedad cada vez mejor.

A mi Asesor Andrés Guardado Santoyo:

Por el valioso legado de su conocimiento y consejos, tanto en las aulas de clases como en la realización de Tesis, y por supuesto su amistad.

ÍNDICE

Introducción	1
Capítulo 1.- Antecedentes del Registro Público de la Propiedad.....	3
1.1. Registro Público de la Propiedad	4
1.2. Historia del Registro Público de la Propiedad en México	5
1.2.1. México Independiente	6
1.2.2. México Contemporáneo.....	8
1.2.3. El Registro de la Propiedad como una Realidad.....	11
1.2.4. El Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato	13
1.2.5. Legislaciones que Regulan al Registro Público	22
Capítulo 2.- Los Sistemas Registrales	24
2.1. Derecho Registral	25
2.2. Los Sistemas Registrales	25
2.2.1. El Sistema Francés.....	26
2.2.2. El Sistema Alemán.....	26
2.2.3. El Sistema Australiano	26
2.2.4. Efectos de Inscripción	27
2.2.5. Forma de Inscripción	28

2.3. Procedimiento Registral	33
Capítulo 3.- Principios Registrales	34
3.1. Conceptos de Principios Registrales	35
3.2. Los Principios Registrales.....	35
3.2.1. Publicidad	36
3.2.2. Fe Pública Registral	37
3.2.3. Legitimación	38
3.2.4. Rogación.....	39
3.2.5. Consentimiento	40
3.2.6. Prelación, Prioridad o Rango	42
3.2.7. Calificación	43
3.2.8. Inscripción o de Materialización	45
3.2.9. Especialidad	46
3.2.10. Tracto Sucesivo	47
3.3. Fe Pública	48
3.3.1. Concepto de Fe Pública	49
3.3.2. Requisitos de la Fe Pública.....	51
3.3.3. Notas de la Fe Pública.....	52
3.3.4. Tipos de Fe Pública	53

3.3.5. Clases de Fe Público	53
Capítulo 4.- Inmatriculación Administrativa	56
4.1. Inscripción Primaria Administrativa	57
4.2. Inscripción Primaria en los Estados.....	58
4.2.1. Hidalgo	58
4.2.2. Estado de México	64
4.2.3. Oaxaca	69
4.2.4. México, D. F.	73
4.3. Criterios Jurídicos del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato	77
4.4. Organización del Registro Público de la Propiedad.....	82
4.4.1. Ubicación en el Organigrama del Poder Ejecutivo	82
4.4.2. Distribución Geográfica en el Estado de las Oficinas del Registro Público	85
4.4.3. Organización de Documentos en el Registro Público de la Propiedad	86
4.4.3.1. Sistema de Folios y Libros	86
4.4.3.2. Secciones del Registro Público	87
4.5. Propuesta de Reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad	92
4.5.1. Exposición de Motivos	92

4.5.2. Certificado de no Inscripción	96
4.5.3. Propuesta de Reforma de Inmatriculación	
Administrativa en el Código Civil	96
4.5.4. Propuesta de Reforma al Reglamento del Registro	
Público de la Propiedad	106
Conclusiones	111
Bibliografía	116

INTRODUCCIÓN

La finalidad del Derecho Registral es dar seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Ese fin se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, respeto a la Constitución, Transmisión, Modificación o Extensión del Dominio sobre Inmuebles.

El Registro Público de la Propiedad es una de las instituciones más importantes en nuestro sistema jurídico que fue creado para dar publicidad oficial de los derechos patrimoniales de las personas, es una dependencia de carácter gubernamental y de interés público, donde la documentación e información de los actos jurídicos se anota o inscriben.

Por ello es de trascendental importancia la lucha del Registro Público contra la clandestinidad; y la Inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites y el derecho de inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho.

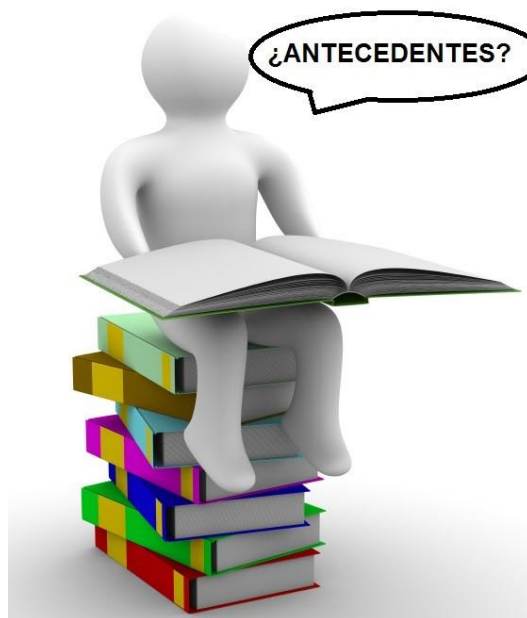
Es la inmatriculación Administrativa mediante el cual se logra la incorporación de un inmueble al Registro Público de la Propiedad, el cual carece de antecedentes registrales y así introducirlo a la vida registral.

Para tal efecto, la presente Tesis propone crear un procedimiento de inscripción primaria administrativa; a fin de mejorar los procedimientos simplificando y dando seguridad jurídica; combatiendo la irregularidad en tendencia de la resolución emitida por la dirección de registros públicos y notarías. Evitando los procedimientos judiciales, economizando tiempos, costos dando la certeza jurídica, que dictamina un juez.

Por lo anterior, la implementación de una Inmatriculación Administrativa en el Estado, como se lleva a cabo actualmente en varias

entidades federativas (D.F., Estado de México, Hidalgo, Morelos y Oaxaca). Permitiría se aligere la carga de trabajo que se tiene en los juzgados civiles.

Es por ello que este trabajo de tesis busca un mejor enfoque jurídico, tratando de implementar procedimientos administrativos, simplificando y preservando la seguridad jurídica del patrimonio de los ciudadanos de nuestro Estado. Por tanto estas innovaciones a nuestro marco jurídico permitiría al Estado de Guanajuato se encuentre entre los punteros de entre los de toda la República, en cuanto a rapidez, calidad y eficiencia.



CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Con el propósito de dar una amplia explicación del tema a estudiar, es necesario estimar elementos básicos como es el concepto del Registro Público de la Propiedad, como toda institución jurídica, no es fácil llevar a cabo una definición y el Registro no es la excepción, a pesar de los distintos criterios. Por lo tanto intentamos presentar diversos conceptos que puedan adaptarse a las necesidades actuales.

El **Registro Público de la Propiedad** es una institución mexicana que se creó en 1869 y tiene como función controlar la propiedad inmueble de los particulares y la del gobierno federal, así como aquellos actos legales que los involucran.¹

El Registro Público de la Propiedad por definición legal para el Estado de Guanajuato, lo define como:

Artículo 2. El Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato es una institución de la Secretaría de Gobierno que tiene como fin dar publicidad a los actos que conforme a la Ley lo requieran para surtir efectos contra terceros, en los términos que establezca este reglamento y sus lineamientos.

Esta definición intenta concentrar, los elementos principales característicos de la institución.

Por su parte Jorge Ríos Helling lo define “como aquellas instituciones dotadas de la fe pública que brinda seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, causahabientes o terceros, a través de la publicidad, oponibilidad

¹ Artículo 2do. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 25 de septiembre de 2012. Vigente.

y a veces la creación de estos actos jurídicos, o bien de hechos con relevancia jurídica.²

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, o consigna: El Registro Público de la Propiedad es la institución cuyo objetivo es dar certeza y seguridad jurídica a los actos relacionados con la propiedad inmueble, que por disposición de la Ley deben producir efectos contra terceros y que su actividad es indispensable para fortalecer el régimen de derecho.³

En legislaciones internacionales como la española, la define: Es una oficina pública, dependiente del Ministerio de Justicia, que sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de bienes inmuebles y los derechos que recaen sobre los mismos.⁴

No cabe duda que cualquier definición que se dé al Registro Público de la Propiedad, necesariamente tendrá que comprender; que es una institución que brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

1.2. HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO.

Los bienes raíces tienen el valor monetario intrínseco; de ahí que todo lo concerniente a su publicidad pueda ser rastreado hasta la Biblia misma, y en el antiguo Egipto era el Archivo de Adquisiciones (Enkteseon Bibliozeke), quien intervenía en la contratación inmobiliaria y la transmisión de los

² Ríos Helling, Jorge “La práctica del derecho notarial” 6ª edición, edit. McGraw Hill, México, 2005, p.389.

³ <http://www.edomex.gob.mx>, Considerando primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

⁴ <http://www.euroresidentes.com>, Portal español a “Euroresidentes.com”, Unión Europea.

derechos que traen aparejados per se. En el Derecho español, las Cortes de Madrid (1528) solicitaron al Emperador Carlos I (V de Alemania) que aquellos escribanos que hayan dado su fe en las compraventas de inmuebles, así como de los Censos (fundamento de hecho para fijar las tarifas impositivas) pasarán dicha información al Estado del Consejo y 11 años después fueron las Cortes de Toledo quienes propusieron la creación del Registro de Censos, Tributos e imposiciones a cargo de un Fiscal que contaría con un Libro especial de asientos; sin embargo, los Tribunales siguieron dándole valor probatorio a los títulos sin inscripción, y desafortunadamente esta pragmática quedó sin efectos en la práctica.

En 1768 se dictó la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda, creándose así el Oficio de Hipotecario y estableció el procedimiento de inscripción ante él; cabe destacar que el Encargado era el Escribano del Ayuntamiento cabeza de partido y contaba con el Libro de Asientos, y se retomó la práctica de 1528.

1.2.1. México independiente

En las últimas décadas del Virreinato de la Nueva España, La Real Audiencia de la Ciudad de México aprobó mediante el Acta del 27 de septiembre, 1784 la Instrucción de 1768, creándose las Oficinas del Oficio de Hipotecas en los Ayuntamientos de Veracruz, Oaxaca, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Morelia, Cuernavaca, Orizaba y Córdoba. Aunque en 1821 se consumó la Independencia Nacional, el Principio VII de los Tratados de Córdoba reconocía aún vigentes las leyes españolas y por lo tanto, lo referente al Oficio de Hipotecas seguiría como hasta en ese momento.⁵

⁵ Jump up ↑ Santos Corneylli Oswaldo A. "Palabras preliminares al Código Veracruzano de Procedimientos Civiles: Apuntes para una cátedra universitaria" UPAC. 2010.

En esta época no existía ordenamiento específico sobre la materia registral, pero donde se reguló la actividad fue en el Primer Código Civil expedido en México, el cual fue el Código Civil para el Estado de Guanajuato de 1828.⁶

Cabe destacar que en la última administración presidencial de Antonio López de Santa Anna se expidió la Ley del Oficio de Hipotecas del 20 de Octubre, 1853 para regular su funcionamiento, cualidades y responsabilidad del Escribano Encargado; sus ventajas fueron las siguientes:

- Se le reconoció carácter público al control de los bienes inmuebles, así como a su publicidad.
- El Oficio cobraría derechos de inscripción de Título y expedición de copia, así como por búsqueda de información concerniente.
- El Ayuntamiento de cada Municipio Cabecera tendría Facultades de Inspector de Escribanos para dicho efecto.
- Previo un procedimiento de valuación pericial, el cual hoy se usa para dictaminar el valor de subasta en los Juicios Ordinarios y Ejecutivos Civiles.
- Todos aquellos inmuebles vacantes se subastarían públicamente (intento por acabar con la mano muerta, paradójico fue como lo era el “Caudillo del Álamo” que estuvo a punto de adelantarse a la desamortización de 1856-1860).

Por decreto del presidente Benito Juárez se confirmaron las disposiciones de la Ley en comento.

⁶ Pérez, B. “Derecho Registral”, Edit. Porrúa, 1996 p. 37.

Legislación Nacional: La Codificación

Una vez finalizada la Guerra de Reforma y la Intervención Francesa, el surgimiento de la Legislación Nacional se prolongó (sólo la Provincia de Antequera de Oaxaca había expedido su Código Civil en 1828) pero las demás al igual que el Gobierno Nacional poco había hecho hasta antes del plan de Ayutla. En los proyectos Zacatecanos (1829), Jalisciense (1839) y los Federales "Sierra" (1851) y "Jáuregui" (1861) se observaba la intención de crear un Registro de Hipotecas muy distinto del Colonial Oficio.

En Veracruz, tanto en 1859 como en 1869 nacieron los Registros Civil y Público de la propiedad por virtud de las Leyes de Reforma como por la promulgación del Código Civil "Corona" el 17 Diciembre, 1868 siendo Don Francisco Hernández y Hernández Gobernador de la Provincia.⁷

1.2.2. México Contemporáneo

El México contemporáneo se caracterizó por la creación de varios ordenamientos donde poco a poco la actividad registral se fue perfeccionando, a continuación se consignan algunos ordenamientos y reglamentos más significativos que regulaban la actividad registral.

El proyecto del código civil de Zacatecas de 1829. Presentando al "Segundo Congreso Constitucional del Estado Libre de Zacatecas"; que reguló esta institución en el capítulo denominado "Del Registro de Hipotecas" Artículos 1758 al 161. Éstos coinciden con los Artículos del 2146 al 2156 del Código Civil de Napoleón, referentes al Registro sólo para el caso de hipotecas y donaciones. Jamás entró en vigor.

⁷ Jump up ↑ Archivo Histórico de la ciudad y puerto de Veracruz: Código Civil Veracruzano "Corona" Facsímil de su original publicado por la imprenta "El Mundo", Veracruz, Ver, 1869.

Otro proyecto del Código Civil existente, es el proyecto de un Código Civil mexicano, formado de orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra. Este sigue al proyecto del Código Civil español formulado por Don Florencio García Goyena en 1851. No se sabe si entró o no en vigor.

Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, fue promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, por lo que se refiere al oficio de hipotecas, establecía:

Art. 60 La oficina de Hipotecas de México seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una Ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas.

El Código Civil de Veracruz de la Llave, elaborado por el entonces presidente del Tribunal de Justicia y la Comisión Redactora de dicho Estado, Fernando de Jesús Corona, este ordenamiento, en su título XXI denominado del Registro Público de la Propiedad se integraba por los capítulos siguientes: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, de las personas que pueden o deben pedir su inscripción, del modo de hacerse la inscripción, de los efectos de la inscripción, de los modos de extinguirse la inscripción, de la anotación preventiva, de las subinscripciones, de la teneduría del registro.

Código Civil del Estado de México de 1870, este ordenamiento entra en vigor el 21 de junio de 1870, también sigue de cerca al proyecto de "Justo Sierra", mantuvo la forma del Código de Veracruz, sólo agregó un capítulo que fue de disposiciones preliminares.

El Código Civil del Estado de México de 1870, así como el Código Civil de Veracruz de 1867 y el proyecto del Código Civil mexicano preparado por

Don Justino Sierra por órdenes de Benito Juárez fue basado en el Proyecto Civil Español.⁸

El Código Civil para el Distrito Federal de 1870 este Código es producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, por lo que refiere al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de regularlo por una Ley Independiente al Código Civil. Esa es la opinión del notario Don Manuel Borja Martínez expresada en conferencia dictada en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.⁹

En 1979 la Reforma del Código Civil abrogó todo el Título relativo al Registro Público de la Propiedad en razón de que se sustituyó el sistema de libros por el de folio real con el objeto de conocer en un solo documento la situación de la finca, así como su titular, los gravámenes, anotaciones preventivas; además se instituyó el folio para los bienes muebles y personas morales, en esta Reforma se reglamentó, también se reglamentó sobre el depósito de los testamentos ológrafos, así como el procedimiento de inmatriculación administrativa.

Otro Reglamento el cual entró en vigor el 6 de mayo de 1980 en donde se estableció los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en los Registros Públicos de la Propiedad, al igual respecto de los avisos preventivos cuando fuera documentos privados la existencia de la inmatriculación.

⁸ Ibid. p.38.

⁹ Borja Martínez, Manuel. El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, Primer ciclo de Conferencias. Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1978, pp. 116 y 117.

1.2.3. El Registro de la Propiedad como una realidad

En el transcurso de 140 años, el Registro Público de la Propiedad se ha adaptado a cada una de las necesidades de cada una de las 32 entidades federativas, pero los registros de todas y cada una de ellas coinciden en su estructura, en su organización y en las secciones que las conforman. Las gubernaturas y el jefe de gobierno del Distrito Federal tienen a su cargo dar publicidad y garantizar la seguridad jurídica de los titulares de los bienes inmuebles frente a terceros, sustentándose en los principios de Fe Pública, Legislación, Inscripción, Prelación, Calificación, Rogación, Especialidad, Legalidad y Tracto Sucesivo y de ahí que encomiende a sus secretarías Generales de Gobierno y éstos a su vez por conducto de las Direcciones Generales del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías; las 32 entidades federativas se dividen en Zonas Registrales, y la capital de la República, con mayor densidad poblacional y de importancia económica, alberga a la Oficina Registradora a cargo de un funcionario denominado *encargado* con mando administrativo, presupuestal y Jefe de ella, mientras que su Oficial Mayor es el Funcionario Subalterno que inscribe las solicitudes y hace las notas marginales de todo lo que corresponda a los inmuebles sean en propiedad o posesión o arriendos.

Cada una de las 32 entidades federativas expide sus propias leyes del Registro Público de la Propiedad con su Reglamento con fundamento en sus propios códigos civiles, y el procedimiento de inscripción puede resumirse como sigue:

- Las inscripciones tienen efectos declarativos.
- Todo trámite se hará ante el sistema informático autorizado por la Dirección General que capturará, almacenará, custodiará y otorgará seguridad para que en lo posterior se consulte,

reproduzca, verifique y transmita dicha información, cuya firma electrónica ampara el conocimiento de esto al Oficial Mayor.

- Una vez cargada la solicitud al sistema, se anotará físicamente en el Libro de Gobierno, ya que aquí se contiene la relación de los documentos que la acompaña. Este Libro llevará la autorización de la Dirección General.
- Los legados que conforman al volumen llevarán una tarjeta Índice de Control en la que constarán todos los movimientos de la propiedad inmueble.

Todo registro se hace mediante solicitud escrita o por comparecencia del usuario, y se acompañará de las copias del título que ampara al inmueble en cuestión y las copias del plano o croquis de su construcción con las colindancias vecinas. Tras su análisis, el encargado calificará la solicitud, y en un lapso menos a 10 días hábiles emitirá la boleta correspondiente; toda inscripción formará un legajo que se cargará al sistema mediante folio electrónico y, al igual que en el Oficio de Hipotecas, el Registro Público de la Propiedad cobra derechos por la expedición de certificados, copias de los legajos que conforman al volumen y la búsqueda de información.

Desde 1870, con la promulgación y vigencia de Código Civil federal para el Distrito y Territorios administrados por el Gobierno Nacional hasta el Código "Elías Calles" de 1928, surgió la cuestión del Patrimonio Inmueble Federal que se separó del Registro Público de la Propiedad Distrital, pues los inmuebles con los que el Gobierno Nacional cuenta son inalienables, inembargables e imprescriptibles, pero aun así todos aquellos bienes raíces que ha incautado, adquiridos con ánimo de dominio, arriendo o uso en función del Derecho Privado, producirán efectos mediante inscripción ante el Registro Público del Patrimonio Inmueble Federal, Cabe destacar que los

actos jurídicos que se les dan origen se otorgan ante Notario Público con Fe Especial otorgado por la Federación para tales efectos y cuenta con Libro Protocolo Especial; el funcionamiento de la Oficina registradora del RPPIF es muy parecido al del registro Público de la Propiedad, y además las inscripciones crean Sendos Oficios que se giran a la Contraloría de la Federación (SFP) y a la Fiscalización Superior de la Federación para efectos de la Ley de Responsabilidad Federal de Servicios Públicos, cuya publicación se hace en el Diario Oficial de la Federación. Es importante destacar que se puede acceder a dicha información en específico a través de solicitud ante el Instituto de Acceso a la Información Pública Federal (IAI).

1.2.4. El Registro Público de la Propiedad en el Estado de Guanajuato

En este apartado mencionaremos los diferentes Reglamentos que han regido la función registral en el Estado de Guanajuato, además de otras legislaciones que la regulan.

- **Reglamento de 1871**

Reglamento emitido mediante decreto número 34, publicado el 21 de octubre de 1871 en la República, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, por el General Florencio Antillón, Gobernador Constitucional, su origen es legislativo, fue emitido por el cuarto congreso constitucional del Estado libre y Soberano de Guanajuato, integrado por seis títulos:

Título I.- De las oficinas del Registro Público.

Establece el oficio denominado Registro Público, con oficina en cada cabecera de partido judicial y dependiente del Gobierno del Estado.

A cargo de un escribano público o a falta de éste a cargo del juez de partido asistido de dos testigos.

Integrado por cuatro libros, autorizados con la firma del Secretario de Gobierno y cuya adquisición corre a cargo del registrador, siendo ellos:

1. Registro de la Propiedad
2. Registro de hipotecas.
3. Registro de arrendamientos y
4. Registro de sentencias

Título II.- De los títulos sujetos a registro.

Se entiende por título el documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que funde su derecho la persona a cuyo favor debe hacerse la inscripción.

Título III.- Del modo de hacerse la inscripción.

Corresponde al interesado o su representante presentar el título para inscripción, misma que se realiza con el número de orden que le corresponda, devolviendo el documento con nota de quedar inscrito en tal fecha, número y página de registro.

El registro se realiza en el partido judicial de ubicación de la finca dentro de los 15 días de su presentación.

El registrador se rehusará a realizar una inscripción o cancelación si el título no llena las formas extrínsecas contempladas en Ley o se carece de un requisito esencial para su validez.

Título IV.- De la extinción de las inscripciones.

Remite al Código Civil que contempla su tramitación.

Título V.- De la rectificación de los actos del registro.

Contempla los errores materiales y de concepto y la posibilidad de que la corrección sea realizada por el registrador con acuerdo de las partes, o en caso de negarse éste a realizarla, corresponde al Juez pronunciarse sobre el particular.

Título VI.- De la publicidad del Registro.

Las certificaciones serán siempre literales, los inmuebles no quedan libres de los gravámenes omitidos por el registrador en una certificación, generándose la acción de responsabilidad en contra del registrador.

El registrador cobrará por los servicios registrales, además del costo del papel sellado, un peso por cada inscripción y cancelación, por revisión de libros para saber si una finca está libre o no de gravamen 25 centavos por año.

- **Reglamento de 1920**

Reglamento contenido en decreto número 185, inicia su vigor el 1 de enero de 1920, al igual que su antecesor, su origen es legislativo, fue emitido por la XXVII Legislatura constitucional del Estado libre y Soberano de Guanajuato y sancionada por el entonces gobernador interino, Lic. Antonio Vallejo, introduciendo en relación con el Reglamento que abrogó lo siguiente:

Agrega dos secciones al Registro, la V de Comercio y la VI de Minería.

Autoriza el uso de libros auxiliares a los autorizados por el Secretario de Gobierno.

Establece como requisitos para ser Registrador, ser Notario Público con fiat, mayor de 25 años en ejercicio de sus derechos y no haber sido condenado por delito alguno.

El horario de despacho es el comprendido entre las 9 y 12 horas y las 15 y 17 horas.

Contempla impedimentos al Registrador para conocer de asuntos de su interés o de las personas con parentesco o afinidad.

El interesado podía optar porque el registro se hiciera por extracto o transcripción íntegra, en caso de no señalarlo, el registrador optaría por el primero de ellos.

A la razón de registro se acompañará la firma del registrador y el sello de la oficina.

Las fechas y cantidades se escriben con número y letra, en castellano y con letra fácilmente legible.

Con los duplicados de las escrituras privadas se formarán legajos que se encuadernarán.

Implementa las anotaciones marginales.

Precisa que cualquier persona, con interés o no, puede consultar las inscripciones y pedir copia certificada.

Las certificaciones se expiden de extractos, salvo que se solicite a la letra.

Establece que ningún libro podrá ser sacado de la oficina, si no es por el Registrador bajo su más estricta responsabilidad.

Cuando un asiento se hiciere por petición del interesado en horas extraordinarias o días festivos, los derechos se duplicarán.

De los derechos cobrados, el registrador entregará al fisco del Estado un 25% para conservar su cargo.

Impugnación de la calificación registral vía juicio sumario ante la autoridad judicial.

Introduce sanciones como extrañamiento, suspensión hasta por dos meses o destitución al arbitrio del Ejecutivo.

- **Reglamento de 1971**

Reglamento del 23 de diciembre de 1971, publicado en el periódico oficial del Estado de Guanajuato número 102 y emitido por el Gobernador del Estado Manuel M. Moreno en ejercicio de su facultad reglamentaria.

Por primera vez define al Registro como una Institución Gubernamental de interés público, que tiene por objeto la inscripción ordenada por la ley de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros.

Regresa el encargo a un abogado o licenciado en derecho que percibe un sueldo con cargo al erario público y es dotado de personal.

Corresponde a la Secretaría de Gobierno la dirección, vigilancia e inspección de la función registral, dictando medidas para brindar un mejor servicio.

Agrega como requisito para ser registrador, el no desempeñar empleo o comisión por el que perciba un emolumento.

Enlista las atribuciones y obligaciones del Registrador, contemplando la calificación para inscripción, las certificaciones, contestar demandas y seguir los juicios, despachar y firmar la correspondencia.

El plazo para hacer la inscripción es de al menos 8 días, ya que recibido el documento el registrador lo califica en 3 días y determina los derechos, realizando la inscripción dentro de los 5 días contados a partir del entero de los derechos.

Las inscripciones se realizan mediante asiento en el libro correspondiente y agregando al apéndice copia certificada del instrumento.

El horario de despacho es de 9 a 14 y de 17 a 19 horas.

Se integra el registro por 5 secciones:

- I. Dominio; dividida en tres libros, de propiedad y fideicomisos; de arrendamientos; y de hipotecas y mandamientos judiciales y administrativos registrales.
- II. Bienes Muebles;
- III. Sociedades y Asociaciones Civiles y Capitulaciones Matrimoniales;
- IV. De testadores, y
- V. De los Planes de Desarrollo Urbano.

Señala que la sección de comercio se regirá por lo dispuesto en el Reglamento del Registro Público de Comercio.

Ante diferencia entre lo inscrito y el título presentado corresponde al interesado justificar la identidad del inmueble.

Introduce la obligación de que el título a inscribir proporcione los antecedentes registrales del bien o derecho objeto de la inscripción.

Establece la necesidad de hacer constar en la inscripción la comprobación de la personalidad en actos celebrados por representantes.

Contempla a las inscripciones preventivas del artículo 2512 del Código Civil, así como las anotaciones preventivas del artículo 2516 del mismo ordenamiento.

Consigna el previo registro del testamento o declaratoria de herederos en las sucesiones.

Las inscripciones, notas y documentos se autorizan con un sello.

Enumera detalladamente los actos que son susceptibles de inscripción en cada una de las secciones.

Introduce previsiones sobre inscripción de fraccionamientos.

Prevé que en los casos de consolidación de un derecho real con el de propiedad, se procederá con la cancelación del primero.

Las certificaciones pueden ser literales o extractadas, según petición del interesado, si no se pronuncia por alguno, la misma se realiza extractada y se realizan por el período que se pida.

Se llevaban índices por predios y por personas.

Permite la ratificación de contratos ante la fe del registrador público.

Establece responsabilidad solidaria al registrador en relación con el pago de los impuestos estatales.

Las sanciones aplicables al registrador se limitan a amonestación, suspensión del cargo o destitución, para su aplicación se concede al registrador el derecho de audiencia por el término de 5 días.

- **Reglamento de 1996**

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 20 de septiembre de 1996, emitido por el Gobernador Vicente Fox Quesada.

Consigna entre los requisitos para ser registrador, la preferencia hacia quien acredite haber concluido estudios de notaría pública.

Introduce la figura de registrador suplente y abogado calificador, al establecer como obligación del registrador la revisión y calificación de los títulos presentados, por sí o a través de los auxiliares autorizados, así como la posibilidad de suplencia o actuación conjunta conforme a las necesidades del servicio.

Para garantizar el derecho del gobernado de recurrir la calificación registral, estatuye la notificación por estrados.

Marca como plazo para realizar las inscripciones, 10 días, señalando el previo pago de los derechos y la circunstancia de que su entero no prejuzga sobre la calificación de procedencia de la inscripción.

Consigna la posibilidad de utilizar el sistema de libros o folios, entendiendo a éstos últimos a manera de tarjetas, impresas y con medidas de seguridad.

Permite que el horario sea fijado por el Secretario, con apego a la Ley del Trabajo de los servidores públicos.

Fija de manera puntual la forma que han de guardar los documentos objeto de registro, replicando lo dispuesto por el Código Civil y posibilitando al Registrador para verificar ratificaciones de documentos privados.

Las inscripciones se realizan en el folio que corresponde a cada inmueble.

En discrepancia entre antecedentes registrales y documento establece márgenes de tolerancia para inmuebles rústicos y urbanos.

Abre la posibilidad de registrar documentos que reúnan los requisitos de formalidad en la fecha en que fueron emitidos.

Se prevé la inscripción preventiva a que se refiere el artículo 2512 del C. C.

Las inscripciones se autorizaban con la firma del registrador y el sello oficial, las marginales solo con la firma, sin este requisito no surten efectos.

El registro se realiza por asiento.

Se agrega la sección VI.- Agraria, dividida en tres libros y se reducen los libros que integran la sección dominio.

Define a la unidad básica registral, correspondiéndole a cada una de ellas un folio.

La presentación del documento se realiza en original y copias necesarias, agregando una de éstas al apéndice.

Detalla los actos objeto de inscripción en cada sección o folio.

Custodia el principio registral de tracto sucesivo al ordenar la anotación preventiva del documento contradictorio al aviso anotado.

Marca los supuestos de suspensión y negación, así como el plazo para subsanar la primera.

Introduce la obligación de presentar el folio de entrada y trámite.

Faculta al Registrador para actuar de oficio, en cuanto a la cancelación de la cédula hipotecaria.

Amplía la responsabilidad a los auxiliares o empleados del registro que incurran en violación y que tienen a su cargo el desempeño de algunas funciones que corresponden al registrador.

1.2.5. Legislaciones que regulan al Registro Público

En la Ley Orgánica del poder ejecutivo para el Estado de Guanajuato, en el título segundo “de la administración pública centralizada”. La Secretaría de Gobierno es la dependencia encargada de colaborar con el Gobernador en la conducción de la política interna del Estado y le competen las siguientes atribuciones: ... 1.- En materia de gobierno y régimen interior: ... L) Organizar y controlar, lo concerniente al registro civil, así como al registro de la propiedad y del comercio.

El Código Civil para el Estado de Guanajuato.

En el libro tercero, se le dedica completamente el título segundo al registro público de la propiedad, abarcando desde el artículo 2490 al 23536, en el que encontramos los siguientes capítulos:

- I. De las oficinas del Registro
- II. De los títulos sujetos a registros y de los efectos legales del mismo.
- III. Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho a pedir inscripción.
- IV. De la extinción de las inscripciones.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato.

Este ordenamiento contiene los lineamientos para el buen funcionamiento a la institución que le da nombre, y que actualmente está vigente, es el publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato número 154 de fecha 25 de septiembre del 2012, y que entró en vigor el día 1 de enero del 2013.

Por último la Ley de Ingresos del Ejercicio Fiscal 2013, que en su Artículo 15 contiene los derechos por servicios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



CAPÍTULO 2

LOS SISTEMAS REGISTRALES

2.1. DERECHO REGISTRAL

En lo general se define como: conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documento o derechos. Así como también la forma en que han de practicarse y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.

En lo particular, el derecho registral, es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, se refiere a él como derecho del registro público que regula la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.¹⁰

2.2. LOS SISTEMAS REGISTRALES

Es el conjunto de normas o principales racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada.

Luis Carral y de Teresa considera a los tres sistemas más significativos de la doctrina al germánico-suizo, al francés y al australiano¹¹, de los cuales mencionamos los puntos más relevantes a continuación:

¹⁰ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Registral", Porrúa, México, 1990, pp. 61 y 62.

¹¹ Carral y de Teresa, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral" 16ª Edición, Edit. Porrúa, México, 2004, p. 301.

2.2.1. El Sistema Francés

Llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, la inscripción es obligatoria, pero su carácter es meramente declarativo para ser oponible a terceros, se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia podrán ser inscritos si el título del disponente no figura previamente inscrito. Se lleva por personas.

El Sistema Francés se basa en el concepto establecido en su Código Civil, derivado de los efectos de la "libre voluntad de las partes", liberando el derecho de cortapisas formales, y suprime el requisito de la entrega material de la cosa, admite que el consentimiento produzca la transmisión del dominio, la transacción es una característica, la oficina administrativa es la que se encarga del registro y no interviene el Estado; los registros cuyos efectos son meramente declarativos.¹²

2.2.2. El Sistema Alemán

La inscripción es realizada por los tribunales y su naturaleza es constitutiva al ser un presupuesto para que se verifique la adquisición del derecho, la organización del registro es a través de fincas, correspondiendo a cada una de ellas un folio real.

2.2.3. El Sistema Australiano

Toma al inmueble como unidad de registración, la inscripción es constitutiva y convalidante puesto que purga al título de cualquier nulidad. Establece todo un proceso de matriculación de fincas.

¹² Sánchez Medel R., De los Contratos Civiles, Edit. Porrúa, México 1994, p. 548.

El Sistema Australiano, fue creado por un Diputado llamado Sir Robert Torres de Adelaide en Inglaterra mediante el cual es obligatorio para transmisiones de tierra no inscritas y facultativo para los actos derivados de predios inscritos y la inscripción requiere que conjuntamente con el título y antecedentes legales del mismo, el propietario debe presentar un plano con ubicación, linderos, etc. En este sistema no es necesaria la inmatriculación ya que el propietario puede realizarla o no.¹³ Para la realización de la inscripción se hace un estudio sobre el título presentado por juristas, tipógrafos con el objeto de identificar físicamente el inmueble e identificar el derecho de propiedad del solicitante de la inmatriculación.

2.2.4. Efectos de inscripción

En cuanto a los efectos de inscripción, pueden señalarse tres sistemas: el sustantivo, el consecutivo y el declarativo.

En el sustantivo, la propiedad se requiere por medio de la inscripción en el registro público de la propiedad (es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles).

Este sistema tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía en el libro de registro. Conocido también con el nombre de "Acta Torrens", el cual estuvo vigente en Australia.

En el 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.

¹³ Pérez, B, Derecho Registral, Edit. Porrúa, México, 1983, p. 71.

Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de traditio. El mismo se fue seguido a principios de siglo por los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo.

Se caracteriza por: a) conservar la idea del título y el modo (por un lado, existe la causa de la adquisición que se da en el contrato y por otro la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el registro público); y b) la existencia de una gran semejanza casi una identidad entre el catastro y el registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.

En México, este sistema existe en: Las asociaciones y sociedades civiles, toda vez que la personalidad jurídica se adquiere con la inscripción de éstas en el registro público de la propiedad; asimismo, en la cesión de créditos hipotecarios, los que no sufren efectos sino hasta su inscripción.

En el sistema declarativo, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sino necesidades de traditio. Lo anterior, en virtud de que nuestra legislación es consensualista (sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros).

Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual.

2.2.5. Forma de inscripción

En cuanto a la forma de inscripción, existen los siguientes sistemas: 1) Personal, 2) Folios, 3) Libros y 4) electrónico.

1.- Personal.- En los Estados Unidos, 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.

2.- Folios.- En México, 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 muebles y las personas morales. Por medio del mismo, se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra un bien.

Los asientos se practican en los siguientes folios: a) Real de Inmuebles, b) Real de Bienes Muebles y c) de Personas Morales.

- a) A la carátula del Folio Real de inmuebles se le asigna un número y se describen las características del inmueble. En la primera parte se inscriben los cambios de propietario; en la segunda, las limitaciones de dominio y gravámenes reales; y en la tercera, las anotaciones preventivas.
- b) A la carátula del Folio Real de Bienes Muebles se le asigna un número y 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 (inscripción de los contratos de prenda o hipoteca) y, en la tercera las anotaciones preventivas.
- c) A la carátula de los Folios de Personas Morales se le asigna un número y se anotan los datos esenciales de la sociedad o asociación civil. En la primera parte se inscriben 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 inscriben los títulos, por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión.

En el Estado de Guanajuato, conforme al Reglamento del Registro Público, en su artículo 42, señala: “El sistema registral será por incorporación y se compondrá de folios electrónicos y solicitudes en las cuales se practicarán las inscripciones y certificaciones que se originen por los trámites requeridos y demás documentos presentados.

Y en el artículo 43.- El sistema registral está integrado por los siguientes tipos de folios electrónicos:

- I. Dominio
- II. Bienes muebles
- III. Personas morales
- IV. Testadores
- V. Programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial y
- VI. Poderes notariales

Cabe señalar que en el reglamento sí habla de los libros o folios, pero en la práctica solamente hay folios, por lo que únicamente nos vamos a referir a estos últimos.

Dentro del sistema de folios se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación. En el primero se reproduce literalmente el título; en el de inscripción se extrae la parte fundamental del acto jurídico; y en el de incorporación se realiza una pequeña anotación y se abre un apéndice.

La inscripción consta únicamente en los folios, en donde se anotan los títulos, como en la copia certificada que se agregó al apéndice.

4.- Electrónico.- En el registro público de Comercio se encuentra el sistema de inscripción del Folio Mercantil Electrónico. Este folio ha sido adoptado en algunos países como Australia.

El primer sistema utilizado en Guanajuato fue el REVELATION, utilizado aproximadamente en el año 2001 (el cual fue un sistema austero), actualmente se utiliza el SEGURE (Sistema Estatal Guanajuatense Registral), el cual funciona como medio electrónico de consulta registral (solicitudes de trámite, folio real, folio civil, antecedentes, afectaciones, consulta de escritura). El referido sistema nos permite realizar la impresión de las diversas solicitudes de trámite de cada uno de los actos inscribibles.

La Dirección General de Registro Públicos de la Propiedad y Notarías se mantiene a la vanguardia y modelo a nivel nacional, con el desarrollo del Sistema Estatal Guanajuatense Registral "SEGURE", ya que el mismo fue creado de acuerdo a las innovaciones en materia informática.

El programa contempla el comportamiento de la unidad básica registral "Folio Real" en medios electrónicos en una base de datos de vanguardia, lo cual permite contar con la información completa que, desde un punto de vista jurídico, es considerada oportuna, suficiente y adecuada, y permite llevar a los actos derivados del tráfico inmobiliario estatal a garantizar plenamente la seguridad y certeza jurídica.

En él están contenidos todos los archivos emigrados de las diferentes secciones que conforman el Registro Público de la Propiedad. Las principales ventajas son: rapidez, la certeza jurídica que brinda el sistema, el usuario puede checar por web la actualización de los diferentes registros públicos de la propiedad a niveles nacionales, al no ser manual evita errores humanos, es electrónico, no se puede cambiar el número de folio de entrada y trámite, hay una mayor certidumbre de que no se pueden hacer

alteraciones al mismo (más control), se individualiza cada municipio, es fácil de checar, más ágil el trámite, el respaldo que se tiene es a nivel estatal; brinda una proyección a futuro, pues se pretende que ya todo sea virtual (escaneado de libros, archivos, documentos).

Sus debilidades que presenta, son: depender de la energía eléctrica, sin red no se trabaja, no toda la gente sabe usar el sistema (entre ellos los notarios mayores), las personas grandes de edad están renuentes a usarlo, pues quieren tener en sus manos un documento impreso (certificación).

El actual reglamento incorpora un expediente electrónico que contiene los datos de la unidad básica registral, antecedente e historia registral, identificando con un indicador alfanumérico, integrado por la clave alfabética asignada al tipo de la Unidad Básica Registral, clave numérico asignada al municipio que pertenece, mismo que servirá de referencia para los demás documentos registrales que tengan relación con la unidad básica

También se incorpora un nuevo tipo de folio electrónico para los poderes notariales, atendiendo al convenio de coordinación celebrado por la Secretaría de Gobernación y el Ejecutivo del Estado, para contribuir y dar certeza y seguridad jurídica en caso de otorgamiento o revocación y sus modificaciones de los poderes generales, especiales de personas físicas y morales que no tengan actividad mercantil.

También se incorpora el recurso de inconformidad, por los que los particulares, de considerar oportuno, recurran la resolución de suspensión o denegación que deriven del procedimiento registral que se establecen en el reglamento, generando la opción al recurrente de ejercitar un derecho para el efecto de que se analicen sus agravios y en su caso se confirme, modifique o revoque la resolución impugnada.

2.3. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Para Guillermo Colín Sánchez, lo define el procedimiento en orden al registro público de la propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley alcancen plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.¹⁴

De la definición anterior, podemos concluir que el fin inmediato es la publicidad de los actos jurídicos y el fin mediato es la seguridad jurídica otorgada por la fe pública registral.

¹⁴ Pérez, B. (1992, Citado por Contreras, J., Castellano, E.) "Derecho Registral", Edit. Porrúa, 2000, 7ª Ed., p. 69.



CAPÍTULO 3

PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1. CONCEPTOS DE PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son orientaciones básicas del sistema registral, explican el contenido y función del registro público de la propiedad.

Estos principios son aplicables, salvo escasas excepciones, a todo tipo de registros. La doctrina ha afirmado que los principios registrales son encasilladores, no obstante, son ejemplificativos.¹⁵

Para Carral y de Teresa expresa: “Los principios del registro público son un laberinto, se refieren a materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales”.¹⁶

3.2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales explican el contenido y función del registro público de la propiedad. Están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

Los principios registrales, se clasifican en: 1) Publicidad; 2) Fe Pública Registral; 3) Legitimación; 4) Rogación; 5) Consentimiento; 6) Prelación o prioridad; 7) Calificación; 8) Inscripción; 9) Especialización, y 10) Tracto sucesivo.

¹⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Op. Cit., pp. 71 y 72.

¹⁶ Carral y de Teresa, Luis, Op. Cit., pp. 289, 324.

3.2.1.- Publicidad (arts. 2494, 2497, 2501 y 2506 del Código Civil de Guanajuato).

El registro público de la propiedad se creó para dar publicidad y seguridad jurídica frente a terceros, sobre la propiedad y posesión de bienes inmuebles; garantías sobre la constitución de sociedades y asociaciones civiles.

En el caso particular de los bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el registro público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorga seguridad jurídica frente a terceros, sino únicamente entre las partes.

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, folios o la base de datos cuando se trata de folios electrónicos, así como de obtener del registro público de la propiedad, las constancias y certificaciones de los asentamientos y anotaciones. No se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios como tampoco para solicitar y obtener constancia y certificados de lo asentado o anotado.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

De lo anterior se concluye, de que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente solicitudes, folios y libros, como tampoco tramitar y obtener constancia y certificados de lo anotado y asentado. Este

principio tiene su esencia en el artículo 2494 del Código Civil para el Estado de Guanajuato:

Artículo 2494.- El registro será público, los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados, igualmente, permitirán la consulta de los folios por medio del sistema electrónico y expedirá por escrito las constancias que de los mismos le sean solicitados. También tiene obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancia que figuren en los libros del registro; así como certificaciones de no existir asiento de ninguna especie o especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.¹⁷

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato en el Artículo 42, lo expresa: /Publicidad: Es la función básica del Registro Público de la Propiedad, que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados a través de sus respectiva inscripciones y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichas inscripciones.¹⁸

3.2.2.- Fe Pública Registral (arts. 2497, 2513, 1516. 2514-A, 2529 y 2535 del Código Civil de Guanajuato).

Una de las finalidades del estado, es proporcionar a los ciudadanos seguridad y certeza jurídica respecto a su situación, posesión y propiedad a través de la fe pública.

¹⁷ Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato No. 206 (27 de diciembre de 2011), "Código civil para el Estado de Guanajuato", última consulta: 30 de agosto de 2012, consultado en: <http://www.yppo.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/ccea.pdf>

¹⁸ Artículo 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 25 de septiembre de 2012. Vigente.

Al director del registro público de la propiedad 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.

Asimismo, hacen fe pública los certificados y las certificaciones expedidas por el director del registro.

La fe pública es siempre documental. Produce los efectos de un documento público con pleno valor probatorio. No obstante que la fe pública es única, en la doctrina se estudia la fe pública legislativa, administrativa, judicial, notarial y la de los corredores. La fe pública registral participa de la administrativa.

3.2.3.- Legitimación (arts. 2502, 2504, 2505, 2510, 2511, 2512, 2513, 2516, 2519 y 2520 del Código Civil de Guanajuato, en correlación con los artículos 13 al 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato).

La legitimación es la posibilidad que da la ley para realizar eficazmente un acto jurídico. Conocido 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, transmisión, exactitud y veracidad de los bienes inscritos.

Carral y de Teresa dice: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino, verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica".¹⁹

¹⁹ Carral y de Teresa, Luis, Ídem, pp. 289, 324

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. Debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación jurídica que se contrapone con la realidad.

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 segunda, es un acto eficaz ejecutado por un autor 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 inscritos, no obstante su falta de conciencia con la realidad, permite la eficiencia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el registro, 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 adquirientes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

3.2.4.- Rogación (arts. 2494 y 2506 del Código Civil de Guanajuato).

Consiste en que se le solicita al Registro su actuación, debido a que el Registro Público no puede actuar de oficio (a excepción de los casos de la

caducidad de la inscripción). Esta solicitud la puede hacer el particular o la autoridad judicial.

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.

Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser por el titular registral.

El procedimiento registral se inicia al ser presentado el documento ante el registrador. A dicho funcionario le corresponde revisar y calificar, por sí o a través de los auxiliares autorizados, los títulos presentados para su registro y realizar o rechazar la inscripción.

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.

3.2.5.- Consentimiento (arts. 2506, 2522, 2626 y 2530 del Código Civil de Guanajuato, en correlación con el artículo 41 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Gto.)

Considera Carral y de Teresa “Que para que el Registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el

transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular".²⁰

Para que en los asentamientos del registro de la propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso.

La inscripción de los títulos en el registro puede por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate (art. 2506 Código Civil de Gto.)

*Artículo 2506.- La inscripción de los títulos en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.*²¹

Este principio puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento.

En el caso de sus efectos registrales, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el registro es necesario el conocimiento del titular o de quien lo represente o sustituya; en este último caso por orden judicial.

²⁰ Carral y de Teresa, Luis, *Ibíd*em, p. 322.

²¹ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No. 206, (27 de diciembre de 2011), "Código Civil para el Estado de Guanajuato", última consulta 30 de agosto de 2012, consultado <http://www.rppc.guanajuato.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>

Respecto a las rectificaciones de algún asentamiento también es necesario el consentimiento del titular registral.

Este principio se aplica plenamente en aquellos países que siguen el sistema constitutivo y no el declarativo. En el sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo. El título que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad (compraventa, donación, permuta, etc.); y el modo que es la tradición o el acto por el que se realiza la transmisión de la propiedad.

3.2.6.- Prelación, Prioridad o Rango (artículos 2497 y 2512 del Código Civil de Guanajuato).

Este principio consiste en que no importa cuándo se celebró el acto a inscribir sino cuándo se inscribió, para determinar su prioridad.

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el registro público de la propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado previamente.

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

“El referido principio tiene su base de sustitución en el apotegma clásico: El primero en tiempo es el primero en derecho” (“prior tempore, prior jure”), el cual, según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en “el que es primero en registro es primero en derecho”.²²

²² Bonifacio VIII, “Liber sextus de re iudiciali”, fue el primero en exponer formalmente dicha expresión en un texto de derecho específicamente de derecho canónico y en latín dicha expresión es “prior in tempore, putior in iure”, consultado 4 de septiembre de 2012, visto en www.wikipedia.com

Es fundamental que existe la impenetrabilidad registra, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizada simultáneamente, siguiendo el principio de prelación será preferente para el registro o los terceros registrales, la que primero se haya inscrito.²³

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventivamente será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso correspondiente y que previene el Artículo 2516 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.²⁴

3.2.7.- Calificación (arts. 2499, 2502, 2505, 2509 al 2511, 2513, 2516, 2524, 2525, 2531, y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato).

Es denominado también de legalidad. Dicho principio 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

²³. Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, México, 6 Ed., 2010, pp. 84-85

²⁴ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No. 206, (27 de diciembre de 2011), "Código Civil para el Estado de Guanajuato", Artículo 2516, última consulta 4 de septiembre de 2012, consultado <http://www.rppc.guanajuato.mx/files/notarias/leyes/CCEG.pdf>

cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los procedimientos jurídicos.

“El registrador hace un estudio de fondo y forma del documento a inscribir, es decir, el documento en que se consigna el acto debe satisfacer los requisitos de forma y fondo que exige la Ley, a través de la revisión calificación registral.

A esta actividad se le llama “calificadora”, y es concurrente con la notarial. Por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura y más tarde el registrador lo califica para su inscripción.

Al aplicar la actividad calificadora, el registrador como profesional del derecho, vuelca sus conocimientos teóricos-científicos y práctica registral (conforma su calidad de perito en derecho)".²⁵

Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma.

El registrador debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventiva. Con referencia a lo anterior el artículo 26 del Reglamento, señala que: si los avisos establecidos en el primer párrafo del artículo 2516 del Código Civil no contienen todos los datos prevenidos en el mismo dispositivo legal, o estos datos estuvieren equivocados, no se hará la anotación preventiva y con nota puesta al calce del propio aviso, se devolverán al notario o a la persona interesada. Los avisos anteriores se presentarán en el formato aprobado por la Secretaría de Gobierno.²⁶

²⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Op. Cit., supra, nota 1, pp.95-101.

²⁶ <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>

El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 2513 (artículo 2511 del Código Civil de Guanajuato).

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables, el registrador devolverá el título sin registrar manifestándoles las diferencias a quienes pretendan inscribir el mismo, a efecto de que las subsanen y en caso de que rechace la inscripción de un título, el registrador debe hacer una inscripción preventiva, a fin de que si se subsana la deficiencia del mismo o la autoridad judicial ordena su registro, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que se presentó el título por primera vez (artículos 2511 y 2512 del Código Civil de Guanajuato).²⁷

El artículo 2511 menciona: el registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley y contienen los datos a que se refiere el artículo 2513. En caso contrario devolverá el título sin registrar manifestando a quienes pretendan hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo para que la subsanen. Si se presenta nuevamente el título y tampoco satisface los requisitos del artículo 2513, se devolverá a los interesados sin registrar, y será necesaria resolución judicial para que se haga el registro.

El principio de calificación se da en aquellos registros declaratorios como un balance entre quien hace y quien publicita el instrumento. En algunos países sólo la calificación es extrínseca o de forma, en otros, como el nuestro, es también intrínseca o de fondo.

3.2.8.- Inscripción o de Materialización (artículos 2495, 2499, 2504, 2507, 2510, 2513, 2516, y 2531 del Código Civil del Estado de Guanajuato).

²⁷ http://www.congreso.gob.mx/uploads/código/pdf/6/civil_con_Decreto_271_Derogación_de_la_seccion_de_condominios.pdf

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 efectos frente a terceros.

El sistema registral declarativo es el siguiente en México: “La inscripción de los actos o contratos en el registro público tiene efectos declarativos”.

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por medio efecto del contrato, sin necesidad de traditio o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el registro público.

Materialmente, la inscripción puede realizarse únicamente en folios o en la de datos, según el sistema que se adopte.

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

Las inscripciones, los asientos y las anotaciones constituyen la finalidad propia del registro. En ellos se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho.

A la primera inscripción de una finca en el registro público de la propiedad se le llama inmatriculación.

3.2.9.- Especialidad (artículo 2513 del Código Civil de Guanajuato).

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido

de los derechos (consiste en la especificación pormenorizada de las características de objeto a inscribir).

Es denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos.

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo 2513²⁸, el cual expresa que toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias y características del inmueble y tratándose de derecho real de hipoteca la época para exigirse el pago, la tasa o monto de los réditos y la fecha a partir de que empiezan a correr, naturaleza del acto o contrato, fecha del título y funcionario que lo autorizó, día y hora de la presentación del título al registro.

3.2.10.- Tracto Sucesivo (arts. 2496, 2505, 2511, 2513 y 2516 del Código Civil de Guanajuato).

“Este principio obedece al concepto filosófico de casualidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien llevan al último. Por tanto no puede un acto si no está inscrito antes en el acto que le da origen; hay una concatenación entre adquisiciones y transmisores”²⁹

Este principio tiene dos excepciones: 1) cuando el registro público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existente en aquella época. A estas inscripciones se les llamó “primera de la finca”. A partir de este momento empieza a aplicarse el principio del tracto sucesivo; 2) cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación,

²⁸ P. O. del Gobierno del Estado de Guanajuato No. 206, (27 de diciembre de 2011), Código Civil para el Estado de Guanajuato “Artículo 2513”, última consulta: 29 de agosto de 2012, consultado en <http://www.rppc.guanajuato.mx/files/notariasleyes/CCEG.pdf>

²⁹ Ríos Helling, Jorge, op. cit., supra, nota 8 p. 412.

por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmuebles, al registro público de la propiedad.

El tracto sucesivo no sólo refiere al titular registral, sino también a las características físicas de la finca, tales como la superficie, linderos y colindancias.

De tal manera que el principio de que “dentro del registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito” se aplica y sólo podrá anotarse la inscripción de un título que contenga la superficie, linderos y colindancias que aparecen en el oficio real o en la partida correspondiente. Asimismo, se podría inscribir si hay una causa o motivo jurídico por el que haya sido modificado, subdividido o fusionado.

Por lo tanto no puede inscribirse un acto si no está inscrito ante el acto que le dé origen, es decir debe coincidir el titular registral con el vendedor.

3.3. FE PÚBLICA

El que tiene FE, tiene una creencia una convicción, una certeza, una seguridad o una confianza, en conclusión se busca una *“relación entre el hecho y el dicho”*.

Etimológicamente FE proviene del latín **“FIDES”** que significa; **Fe. Confianza.**

Todo acto de asentamiento tiene dos fuentes: La Evidencia y la Fe. Un hecho es evidente cuando esté presente a nuestro conocer directo, por la vista. Y en cuanto a la fe, manifestamos que a veces se asiente a un objeto, a un hecho, a pesar de no ser evidente. Este es el caso del acto de fe. Como en estos casos el hecho o el objeto conocible no se revela así mismo por su presencia sino que esté alejado sea por el espacio o por el tiempo, nuestro

asentamiento ya no se impone por un acto de conocimiento; ha de ser, ante todo, acto de voluntad, pues no revelándose directo necesariamente el objeto mismo por su presencia, algo ajeno por completo al objeto y el sujeto, debe iniciar y vencer la voluntad a verificar necesariamente el acto de asentamiento.

Es algo extrínseco, al margen del objeto conocible y del sujeto que ha de conocerlo; es algo que arranca el asentamiento a un objeto o hecho no evidente (no presente), se llama autoridad. La clase y origen de esa autoridad nos da el grado de poder persuasivo o imperio de su declaración o de su narración.³⁰

3.3.1. Concepto de Fe Pública

Existen varias definiciones de Fe como:

- Presunción legal de la verdad.³¹
- Imperativo jurídico impuesto por el Estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad.³²
- Relación de verdad entre el hecho o acto y lo manifestado en el instrumento.

Para Jorge Ríos Helling “la fe pública está dirigida a una colectividad, por lo tanto es obligatoria debe constar siempre en forma documental, y el Estado crea la fe pública con el fin de brindar seguridad jurídica.”³³

³⁰ Argentino I, Neri, Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial, p. 375.

³¹ Jiménez Arnau, Enrique, Derecho Notarial, Eunsa, Pamplona, 1976. P. 37

³² Carral y de Teresa, Luis, Ibídem, pp. 52 y 60.

³³ Ríos Helling, Jorge, “La Práctica del Derecho Notarial” 7ª Ed., Edit. Mc Graw Hill, México, 2007, p. 58.

El fundamento de la fe pública se encuentra en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armonía, a fin de las manifestaciones externas de que estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho.³⁴

En el caso de la fe pública no estamos en presencia de un acto subjetivo de fe, sino de afirmaciones que objetivamente estamos obligados a aceptar como verdaderas los miembros de la sociedad civil, en acatamiento de los preceptos legales que así lo ordenan.

En realidad todo el sistema de la ley de la fe pública se tuvo que crear, dado el número y la complejidad de las relaciones jurídicas de la mayoría de los ciudadanos no puede precisar; y los actos necesitan ser creídos para ser aceptados. Por eso ciertos negocios jurídicos deben ser investidos de la fe pública que se impone por el otorgamiento de un poder jurídico con efecto de fe. Así se ideó el sistema de investir a una persona de una función autenticadora de modo que al expedir un documento pudiera decirse que estaba presente el estado mismo que en nombre de este obra. De simple creencia, el concepto de fe pública se convirtió en una necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos, los hechos o actos a ella sometidos; es *una verdad oficial que todos están obligados a creer*.

Según el origen de la autoridad, la fe es religiosa o humana. **La religiosa:** es la que proviene de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres. **La humana:** proviene de afirmaciones hechas por el hombre.

³⁴ Argentino I., Neri, "Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial", p. 376.

Si un documento es emitido por una autoridad pública, estamos en presencia de un documento público y por lo tanto es un caso de documento que tiene aparejada la fe pública.

3.3.2. Requisitos de la Fe Pública

La fe pública para serlo exige los siguientes requisitos:

- a) Una fase de evidencia: en este aspecto hay que distinguir entre el autor del documento y el destinatario. Al referirnos al autor requerimos que sea persona pública, que vea el hecho ajeno o que narre el hecho propio. Por eso antiguamente, se decía que el autor recibe el acto y da fe de él. En el caso del destinatario se recibe la fe y no el acto.
- b) El acto de evidencia: puede producirse llanamente o revestido de solemnidad, en el primer caso el acto no tiene fe pública, y en el segundo sí, por haber sido producido dentro de un procedimiento ritual fijado por la ley.
- c) Una fase de objetivación: el hecho percibido debe convertirse en “cosa corporal”, el hecho histórico ha de convertirse en “hecho narrado”, mediante una grafía sobre el papel, sin lo cual no habría documento, el cual exige una objetivación física.
- d) Una fase coetaneidad: los requisitos de evidencia de solemnidad y de objetivación, deben de producirse al mismo tiempo (coetaneamente). Por lo tanto el valor de la prueba se alcanza por las garantías de su forma esta es, por las garantías que acomodan las fases de evidencia, solemnidad, objetivación y coetaneidad.³⁵

³⁵ Carral y de Teresa, Luis, *Ibídem*, pp. 61-62.

3.3.3. Notas de la Fe Pública

Las notas de la fe pública son dos: exactitud e integridad.

Exactitud.- Se refiere al hecho histórico presente y exige la fidelidad, o sea, la adecuación de la narración al hecho. La exactitud puede ser:

1.- NATURAL.- Refiriéndose a la narración completa de un hecho confiado entre determinado límite de tiempo: unidad de acto normal o tiempo de presencia funcionalista.

2.- FUNCIONAL.- Debe ceñirse sólo a lo que del hecho interesa a un asunto a la ley.

3.- EFECTOS DE LA EXACTITUD DE LA FE PÚBLICA: la fe pública tiene eficacia "erga omnes", incluso contra tercero, pue no existe fe pública "inter partes", ya que cuando se trata de que la fe pública autentique un negocio jurídico, las partes, con el notario, intervienen en el hecho histórico que es plasmado en el instrumento.

Integridad.- La integridad proyecta la misma exactitud hacia el futuro. Si la fe pública está reglamentada y establecida para ser aceptada por los que "no ven" o "no les consta" directamente la veracidad del contenido del instrumento, es natural que la fe pública tiene que estar contenida corporalmente en un tiempo y lugar determinado que son el documento público.³⁶

³⁶ Ídem. p. 56

3.3.4. Tipos de Fe Pública

El concepto de evidencia y coetaniedad nos permiten hablar de:

- a) Fe pública originaria.- Se da cuando el hecho se traslada al papel en forma de narración, captado directamente y coetáneamente de la vida y el oído del funcionario. Se trata de un documento directo e inmediato.
- b) Fe pública derivada: es aquella en que el funcionario no actúa sobre hechos, cosas y personas, sino únicamente sobre documentos y estamos en presencia de esta fe cuando vemos la fórmula concuerta fielmente con su original.

3.3.5. Clase de Fe Pública

Existen varias clases de fe pública, como son:

1.- Fe pública administrativa: consiste en dar notoriedad y valor a los hechos auténticos o a los actos realizados por el Estado o por las personas de Derecho Público dotados de soberanía, de autonomía o de jurisdicción.

2.- Fe Pública Judicial: Es aquella de que gozan los documentos de carácter judicial. El funcionario competente para dar fe del acto procesal, es el secretario judicial, cuya función autenticadora es, esencialmente, igual a la del notario; diferenciándose sólo en los modos de intervención.

3.- Fe Pública Notarial: obedece a la necesidad general de toda prueba, ya que si el derecho objetivo se formula abstracta y condicionalmente, forzosamente su aplicación requiere la prueba.

4.- Fe Pública Registral: se deposita en los directores, de los registros, tanto locales como federales, puesto que la esencia de los registros es dar publicidad a los actos y sus certificaciones tienen fe pública.³⁷

5.- Fe Pública Judicial: la tienen los secretarios del juzgado (y no el juez) para dar seguridad jurídica.

Esta fe pública se tiene tanto al interior, es decir, como en el caso de expedición de copias certificadas o al dar fe de que el juez decretó en tal o cual sentido, como al exterior al realizar diligencias diversas fuera del juzgado.

6.- Fe Pública Ministerial: Tiene fe pública en relación con las diligencias en que debe intervenir no sólo como representante de la sociedad en su carácter civil para proteger los intereses de menores

7.- Fe Pública Mercantil: depositada en los corredores públicos, los cuales tienen una función dual, debido a que pueden intervenir en la intermediación y consolidación de un acto jurídico mercantil, o bien dar fe de manera imparcial de actos o hechos mercantiles.

8.- Fe Pública Consular: la tiene los cónsules en los casos en que la ley les permite dar fe pública como notarios respecto a actos que pueden tener efectos en territorio nacional.

9.- Fe Pública Marítima: Se deposita en el capitán del buque para casos especiales, que se den a bordo de una embarcación.

10.- Fe Pública del Registro Civil: se deposita en cada uno de los oficiales del registro civil para los actos en que por la ley tienen que intervenir,

³⁷ Ríos Helling, Jorge, La Práctica de Derecho Notarial, Séptima Ed., Edit. Mc Graw Hill, México, 2007, p. 79.

que son referentes al estado civil de las personas (nacimientos, matrimonio, adopción, etc.)

11.- Fe Pública de los Archivos Notariales: su titular cuenta con fe pública para regular instrumentos incompletos que ya estén en su poder, autorizarlos y reproducirlos, como si fuera el propio notario.

12.- Fe Pública Agraria: Se atribuye funciones de certificación en algunos actos a ciertas autoridades agrarias, como el procurador agrario, el Registro Agrario Nacional y el crédito rural.

13.- Fe Pública Eclesiástica: se encuentra prevista la figura del federatario con funciones notariales, pero con la limitación de dichas atribuciones para asuntos internos de la iglesia romana

14.- Fe Pública en materia de Derechos Humanos: El artículo 25 de la ley correspondiente a la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal establece:

Artículo 25.- *Tanto el Presidente de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal como los visitadores tendrán en sus actuaciones fe pública, para certificar la veracidad de los hechos en relación con las quejas o denuncias presentadas ante dicha Comisión.*

Para los efectos de esta Ley, la fe pública consistirá en la facultad de autenticar documentos preexistentes o declaraciones y hechos que tengan lugar o estén aconteciendo en presencia de dichos funcionarios, sin perjuicio del valor probatorio que en definitiva se les atribuya en términos del artículo 43 de esta Ley.

Las declaraciones y hechos a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el acta circunstanciada que al efecto levantará el funcionario correspondiente.



CAPÍTULO 4

INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

4.1. INSCRIPCIÓN PRIMARIA ADMINISTRATIVA

Se llama inmatriculación a la acción de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la propiedad o posesión de un inmueble por primera vez; las vías de acceso a este procedimiento son variadas y pueden ser de manera judicial o administrativa.³⁸

Apoyándose en la doctrina española, el concepto de inmatriculación administrativa, el cual se encuentra ligado a la primera inscripción formal y primera inscripción sustantiva o material y como veremos, la inmatriculación es una consecuencia de la primera inscripción de dominio.

Primera inscripción en sentido formal.- Es el primer asiento que se practica en el folio destinado a una finca, pero no se puede considerar como "límite inicial del tracto sucesivo registral", en virtud de tener dicha finca antecedente en el mismo registro. En este caso se encontraría la venta de una finca resultante de una subdivisión, que al inscribirse abre folio, siendo esta inscripción la primera de dicha finca, la número uno, que por tener su razón causal en la inscripción registral del predio de que se agregó, estamos en presencia de una primera inscripción formal de dominio que produce inmatriculación.

Primera inscripción en sentido sustancial o material.- Es el primer asiento del folio registral, respecto del derecho que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte causal en otra inscripción anterior, estableciendo así el inicio del tracto sucesivo.

El Código Civil para el Distrito Federal, en la Tercera Parte, Título Segundo, Capítulo Tercero denominado "De la Inmatriculación", artículos

³⁸ Ríos Helling, Jorge, La Práctica de Derecho Notarial, Séptima Ed., Edit. Mc Graw Hill, México, 2007, p. 71.

3046 al 3058, contiene disposiciones relativas a la inmatriculación y a los medios de inmatriculación, que esencialmente establecen que éste puede llevarse a cabo de la manera siguiente:

1).- Mediante la primera inscripción de posesión apta y encaminada a la adquisición por prescripción adquisitiva, conforme a la fracción segunda de los artículos 3046 y 3048.

2).- Mediante la primera inscripción de dominio, formal y material de los medios de inmatriculación a que se refieren las fracciones I, III, IV y V del dispositivo 3046 en relación con los artículos 3047 y 3052 del Ordenamiento Civil.

3).- Mediante la inmatriculación administrativa, en la que los interesados para iniciar el procedimiento correspondiente deben acreditar que les asiste el derecho para obtenerla. En este caso, la resolución que emita el director del Registro Público de la Propiedad no implica reconocimiento o declaración de que los interesados son o no titulares de derecho alguno sobre el inmueble.

4.2. INSCRIPCIÓN PRIMARIA ADMINISTRATIVA EN LOS ESTADOS

4.2.1. Hidalgo

“El procedimiento para la inmatriculación administrativa se tramitará en los términos que establezca el código civil del estado y demás leyes aplicables (Art. 94 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Hidalgo)”.³⁹

³⁹ <http://www.2.scjn.gob.mx/legislaciónEstatat/textos/hidalgo/20011002.doc>

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 trate 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

La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público estatal 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 3063 de este código;
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3064 del presente código; y
- e) Mediante la inscripción de la propiedad de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los

términos del artículo 3065 de este código (Art. 3058 del Código Civil de Hidalgo).

La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del registrador 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 3056 (Art. 3062 del Código Civil de Hidalgo).

Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3058, podrá ocurrir directamente entre 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 superficie 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. Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;
- IV. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público;
- V. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor, en su caso;
- VI. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, y

VII. Plano o croquis de ubicación del inmueble (Art. 3063 del Código Civil de Hidalgo).

Quien se encuentre en el caso del inciso d) de la fracción II del artículo 3058, 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 petionario;
 - 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 registrador público de la propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibido, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, así como de los colindantes, señalándoles un plazo

de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El registrador público, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en el periódico oficial del gobierno del estado de hidalgo, y en un periódico de los de mayor circulación.

- IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el registrador dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;
- V. Si no existiere oposición, el registrador 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 registrador podrá ampliar el examen para asegurarse de la veracidad de su dicho.
- VI. La resolución administrativa del registrador 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 delegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya (Art. 3064 del Código Civil de Hidalgo).

Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3058 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 registrador del registro público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita (Art. 3065 del Código Civil de Hidalgo).

Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3064 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el registrador de la propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese 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 (Art. 3966 del Código Civil de Hidalgo).

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 registrador 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 (Art. 3067 del Código Civil de Hidalgo).

Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de las contribuciones respectivas, se hará la inscripción en el libro correspondiente (Art. 3068 del Código Civil de Hidalgo).

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 registrador del registro público de la propiedad (Art. 3069 del Código Civil de Hidalgo).

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, destinas 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 tendencia de la tierra aprobados por la autoridad (Art. 3070 del Código Civil de Hidalgo).

4.2.2. Estado de México

“La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales (Art. 8.59 del Código Civil del Estado de México)”.⁴⁰

“El procedimiento administrativo de inmatriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble (Art. 124 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México)”.⁴¹

⁴⁰ <http://www.cddiputados.gob.mx/POLEMEX/leyes/lex03.html>

⁴¹ <http://edomex.gob.mx/legistelton/doc/pdf/rgl/vig/rglvig114.pdf>

“La inmatriculación se verifica mediante:

V.- Resolución administrativa que la orden y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado (Art. 8.60 del Código Civil del Estado de México).

Las personas que soliciten la inmatriculación de inmuebles, deberán cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca el reglamento respectivo (Art. 8.65 del Código Civil del Estado de México)”.⁴²

La inmatriculación se iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar:

- I. Nombre y domicilio;
- II. Naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindancias actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, municipio y distrito judicial;
- III. Causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor (Art. 125 RRPP del Estado de México).

A la solicitud anterior deberá agregarse los siguientes documentos:

- I. Certificado del registro público de la propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito en favor de una diversa a la señalada en la solicitud;

⁴² <http://cddiputados.gob.mx/POLEMEX/leyes/ley03.html>

- II. Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de inmatriculación, se encuentre al corriente en el pago del impuesto predial;
- III. Plano descriptivo y de localización del inmueble;
- IV. Constancia del comisario ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;
- V. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público; y
- VI. Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular, y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de bienes inmuebles (Art. 126 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo (Art. 127 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

Si el registrador estima completa la justificación del derecho del solicitante o se proporcionaron los datos o documentos que en su caso se hubieren requerido, se dictará un acuerdo en el cual se ordenará la notificación de los colindantes mencionados en la solicitud, habitando el registrador, para ese fin, al servidor público que estime conveniente para realizar las notificaciones correspondientes. (Art. 129 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

El servidor público habitado, deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda

el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación.

La cédula contendrá además, el nombre y firmará del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar. Si uno de los colindantes no se encontrara en el momento de la notificación, el servidor público, habilitado, hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México (Art. 130 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

“Una vez efectuada la notificación respectiva, el registrador de la propiedad, ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la “Gaceta del Gobierno” y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble (Art. 131 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México)”.⁴³

La inmatriculación de un inmueble por resolución del titular del registro público, dejará siempre a salvo los derechos de terceros (Art. 8.66 del Código Civil del Estado de México).

Una vez realizada la inmatriculación, sólo podrá rectificarse por el director general del instituto de la función registral del estado de México cuando se hubieran cometido errores mecanográficos, ortográficos o de otra índole que no afecten sus datos esenciales, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de los conceptos. Tratándose de un error de concepto, sólo podrá rectificarse o cancelarse por determinación judicial.

⁴³ <http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/rgl/vig/rg/vig114pdf>

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inmatriculación alguno de los contenidos del título, se altere o varié su sentido (Art. 8.67 del Código Civil del Estado de México).

Dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble, se ordenara su inscripción, previo pago de los derechos por este concepto (Art. 8.68 del Código Civil del Estado de México).

Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materiales de inmatriculación administrativa, podrá oponerse reuniendo los requisitos que señala el reglamento (Art. 8.69 del Código Civil del Estado de México).⁴⁴

Para oponerse al procedimiento establecido se requiere:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del oponente.
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse.
 - c) Causas y fundamentos en los que basa su oposición.
- II. Anexar al escrito el documento o constancias que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular.
- III. Que no se haya la resolución correspondiente. Si el expediente se encuentra en la dirección general para su resolución, el registrador remitirá de inmediato la oposición al, a efecto de que el director general la tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva (Art. 132 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

Si se estima fundada la oposición, el registro dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo

⁴⁴ <http://www.cddiputados.gob.mx/POLEMEX/leyes/le03html>

mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al director general (Art. 133 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

Integrado el expediente respectivo, el registrador lo enviará a la dirección general del registro público para su resolución (Art. 134 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

Con vista del expediente respectivo, el director general dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en el registro público que corresponda (Art. 135 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).⁴⁵

4.2.3. Oaxaca

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 (Art. 2924 del Código Civil de Oaxaca).

La inmatriculación se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del estado de Oaxaca o del de cualquiera de sus municipios, un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público del estado de Oaxaca o del de cualquiera de sus municipios, un inmueble, o un título expedido con base en ese decreto; y

⁴⁵ <http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/rgl/rg/vig114.pdf>

- c) Mediante la inscripción de la posesión apta para prescribir por el tiempo, en los términos del artículo 2927 de este código (Art. 2925 del Código Civil de Oaxaca).

La inmatriculación 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) del artículo anterior (Art. 2926 del Código Civil de Oaxaca).

Quien se encuentre en el caso del inciso c), deberá ocurrir directamente ante el registro público de la propiedad, conforme al siguiente procedimiento:

- I. El interesado presentará solicitud que exprese:
 - a) Su nombre completo y domicilio;
 - b) La naturaleza, situación y ubicación precisa del bien, superficie, medidas y colindancias;
 - c) Si el inmueble tiene construcción;
 - d) La fecha de inicio de la posesión y el hecho o acto generador de la misma (entendiéndose como hecho o acto generador la forma o circunstancia que originó la posesión);
 - e) Que la posesión que invoca es de buena fe;
 - f) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo, en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido; y
 - g) El nombre y domicilio de los colindantes.
- II. A la solicitud a la que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:
 - a) Constancia expedida por el registro público de la propiedad con la que se justifique que el inmueble no está inscrito a favor de persona alguna;

- b) El documento con el que acredite el origen de la posesión si tal documento existe;
 - c) Un plano en el que se indique en forma indubitable el inmueble;
 - d) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, en su caso;
 - e) Constancia de alineamiento y uso del suelo expedida por la autoridad competente, en su caso, y
 - f) Constancia de que el inmueble no forma parte del régimen ejidal o comunal.
- III. Recibida la solicitud el director del registro público de la propiedad la mandará publicar en edictos por dos ocasiones, de siete en siete días en el periódico oficial y otros periódicos de los de mayor circulación del lugar en el que ubique el inmueble, a costa del interesado, así también se ordenará colocar en un lugar visible del inmueble que se pretende inscribir, copia del edicto, fijándose además edicto en el tablero de avisos del palacio municipal y se comunicará a los colindantes y a demás interesados de dicho trámite por conducto de la autoridad municipal, concediéndoles un plazo de quince días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga, contados a partir del día siguiente en que hayan quedado enterados;
- IV. Si existiere oposición, el director del registro público dará por terminado el procedimiento a efectos de que la controversia sea resuelta en su caso por el juez competente, si la oposición fuere con motivo de linderos, el director del registro público de la propiedad, señalará día y hora para que tenga lugar una junta en la que los exhortará para que diriman su controversia. Si no logra avenirnos resolverá lo procedente;

- V. Si dentro del plazo concedido no existiere oposición, el director del registro público de la propiedad señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión presente, con los medios de prueba que produzcan convicción en el director del registro público de la propiedad, siendo indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita. El director del registro público de la propiedad podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho. Debiendo practicar una inspección ocular en el inmueble objeto de la inmatriculación; 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 delegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este código se requieren para tener la posesión inscrita; y en consecuencia procederá a la inscripción en la sección correspondiente del registro, extendiéndose al promover constancia, misma que hará las veces de título de propiedad (Art. 2927 Código Civil de Oaxaca).

Si la oposición a que se refiere el artículo anterior se presentare una vez concluido el procedimiento, y aprobada la inmatriculación, se procederá a hacer la inscripción preventiva, haciendo constar dicha oposición, si aún no lo hubiera practicado y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses contando a partir del día en que presentó su oposición sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto, y a solicitud del interesado se cancelará la anotación relativa (Art. 2928 Código Civil de Oaxaca).⁴⁶

4.2.4. México, D. F.

Inscripción Primaria Administrativa en el D. F.

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.

Es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito.

El director del registro público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene mediante:

- a) La inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público un inmueble;
- b) La inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble;
- c) La inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble;
- d) La inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva;

⁴⁶ <http://www.congresooaxaca.gob.mx/xi/legislacion/leyes002.pdf>

- e) La inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir (Art. 3046 del Código Civil del D. F.)

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) del párrafo anterior (Art. 3050 del Código Civil del D. F.)

Quien se encuentre en el caso de la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

- 1) acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;
- 2) 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;
- 3) Manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor; y,
- 4) Acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble (si las hubiere) (Art. 3051 Código Civil del D. F.)

Quien vaya a llevar a cabo la inmatriculación administrativa, mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

- 1) El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
 - b) La ubicación 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 aquella si fuera conocido;
 - f) Nombre y domicilio de los colindantes.
- 2) A la solicitud a que se refiere el punto anterior, el interesado deberá acompañar:
- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión;
 - b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble;
 - c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble.
- 3) 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.
- 4) Si existiere oposición de las personas mencionadas en el punto anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente.
- 5) 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.

- 6) 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 el punto anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya (Art. 3052 del Código Civil del D. F.)

Si la oposición a que se refiere el punto 4 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 hubiese 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 (Art. 3054 del Código Civil del D. F.)

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 el inmueble con las

condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita (Art. 3055 del Código Civil del D. F.)

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 (Art. 3056 del Código Civil del D. F.)

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 (Art. 3057 del Código Civil del D. F.)

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 (Art. 3058 del Código Civil del D. F.)⁴⁷

4.3. CRITERIOS JURÍDICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Es importante también conocer los criterios que se practican en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, y lo que nos permite deducir la necesidad de tener un procedimiento de Inmatriculación Administrativa.

⁴⁷ <http://www.aldf.gob.mx/marco-juridico-102-1.html>

Entonces los Contratos Privados de Compra-Venta de inmuebles emitidos por el entonces Director de Notarías y Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, Licenciado Pedro Farfán Salgado, en su Circular No. 18/94, de fecha 31 de mayo de 1994, la cual se transcribe en todos sus términos:

“La formalidad de los contratos de compra-venta de inmuebles ha sufrido varias modificaciones desde el Código Civil de 1884 hasta el Vigente, como verá a continuación:”

“A).- El Código Civil de 1884 para el Distrito y Territorios Federales, que fue adoptado para el Estado de Guanajuato según Decreto No. 64 de fecha 11 de abril de 1894, comenzó a regir el 1º de Julio del mismo año y originalmente contenía las siguientes disposiciones relativas:”

ART; 2920.- “El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble”.

ART; 2921.- “La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos”.

ART; 2922.- “Si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos”.

ART; 2923.- “De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público, ambos con la Estampilla del Timbre que corresponda”.

ART; 2924.- “Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá a escritura Pública”.

COMENTARIOS: Dentro de esta primera etapa deducimos las siguientes formalidades:

1. La venta de inmuebles siempre deberá constar por escrito:

- a) En instrumento privado, cuando el valor del inmueble no exceda de quinientos pesos, firmando las partes ante dos testigos conocidos.
 - b) En escritura pública, si el valor del inmueble excede de quinientos pesos.
- 2. En el supuesto de que una persona no sepa escribir, firmará en su nombre y a su ruego otra persona, que no podrá ser ninguno de los testigos.
 - 3. Para efectos del Registro Público, deberá haber dos originales del Instrumento Privado, uno para el comprador y otro para el Registro, ambos con sus estampillas del Timbre.

“B).- En 1994 se reformarán algunos artículos del citado Código Civil, entre otros, los artículos 2921, 2922 y 2924 y se deroga el 2923, según Decreto No. 14 publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 19 de Noviembre de 1994, entrando en vigor ese mismo día y quedando como sigue:

ART; 2921.- “La venta de un inmueble cuyo precio no exceda de mil pesos, podrá hacerse en escritura privada que firmarán el vendedor y el comprador; debiendo ratificar el contrato ante Notario o quien haga sus veces, para que pueda inscribirse en el Registro Público. El Notario tomará razón de la ratificación, el día y de la hora en que tenga lugar y así lo hará constar en la escritura privada relativa”.

ART; 2922.- “Si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, ante dos testigos”.

ART; 2924.- “Si el precio de venta del inmueble excede de mil pesos, el contrato se reducirá a escritura Pública”.

COMENTARIOS: Se conserva la formalidad de hacer el contrato por escrito, ampliando el monto a mil pesos para escritura privada. Cambia ahora el concepto de valor del inmueble al precio de la venta y ya no se otorga ante Notario o quien haga sus veces.

“C).- Posteriormente, en 1956 se publica el Decreto número 257 publicado en el Periódico Oficial el 5 de julio de 1956 que contiene las siguientes Reforma en los Artículos 2858, 2920 y 2921 quedando de la siguiente forma:”

ART; 2858.- “La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes”.

FRAC; I.- “Si la venta es de bienes inmuebles puede pactarse que la falta de pago de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el registro Público de la Propiedad.”

ART; 2920.- “El contrato de compraventa requiere para su validez las formalidades a que se refieren los artículos 2921 y 2994”.

ART; 2921.- “La venta de un inmueble cuyo precio no exceda de \$1,000.00 y a la de un inmueble enajenado con las limitaciones señaladas en el Artículo 2858, deberá hacerse en escritura privada, por triplicado, que firmarán las partes y ratificarán ante Notario Público o quien haga sus veces, para que puedan inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. El Notario tomará razón en su lugar y así lo hará constar en la escritura privada relativa”.

COMENTARIOS: Continúa la formalidad de celebrar el contrato por escrito, estableciendo ahora la compraventa de inmuebles con reserva de dominio al tenor de la fracción I del Artículo 2858 y en este caso, cuando el precio del inmueble no exceda de \$1,000.00, cabe la opción de la escritura privada que deberá hacerse por triplicado ratificando las partes ante Notario Público o quien haga sus veces; desde luego se conserva la formalidad de la escritura Pública, debiendo el notario tomar razón en su Protocolo de la ratificación en cuanto al día y la hora que tenga lugar y así lo hará constar en la escritura relativa.

“D).- En 1956 se publica el 19 de Noviembre en el Periódico Oficial del Decreto número 268, que entra en vigor el mismo día de su publicación, reformando los Artículos 2921 y 2924, quedando de la siguiente manera:

ART; 2921.- “La venta de un inmueble enajenado con las limitaciones señaladas en el Artículo 2858, deberá hacerse en escritura privada, por triplicado, que firmarán las partes y ratificarán ante Notario Público o quien haga sus veces, para que pueda inscribirse en el Registro Público de la Propiedad”.

El Notario tomará razón en su Protocolo de la ratificación del día y la hora en que tenga lugar y así lo hará constar en la escritura privada relativa.

ART; 2924.- “La venta de un inmueble siempre reducirá a escritura pública”.

COMENTARIOS: Se suprime definitivamente la escritura privada en tratándose de inmuebles, que ya no conservan ni en el caso de venta con reserva de dominio y en todos los casos se reducirán a escritura pública.

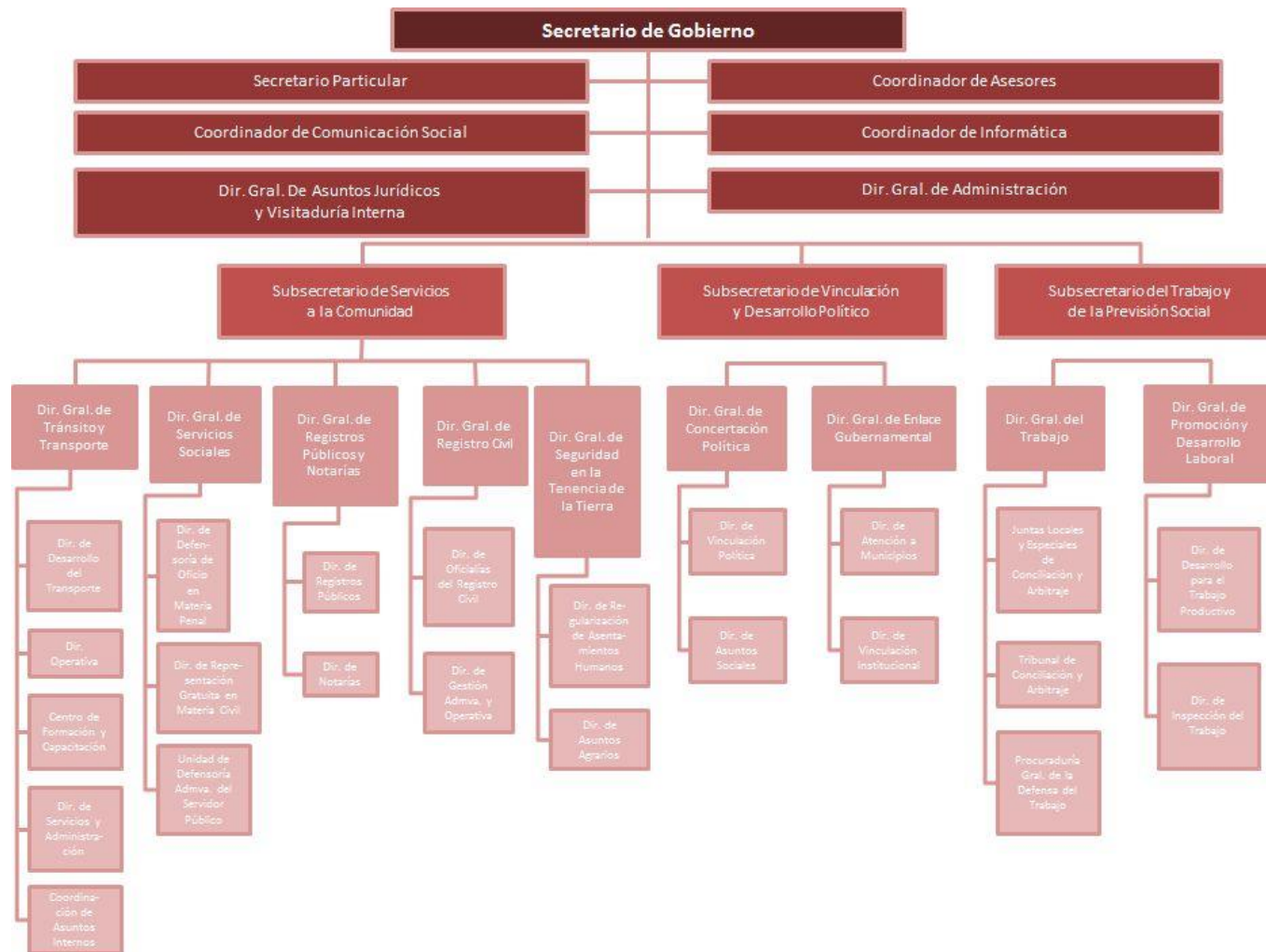
“E).- Por último, el Código Civil Vigente en el Estado a partir del 15 de Julio de 1967, dispone en su Artículo 1815 que la venta de inmuebles deberá constar en escritura pública, con la salvedad de que tratándose de títulos que contengan la venta de un inmueble efectuada a favor de los trabajadores por el INFONAVIT, o algún otro organismo público cuyo objeto sea similar al de este Instituto, se equiparan a escritura pública.”

De esta suerte, el criterio de los Registradores al respecto deberá ajustarse a las disposiciones legales vigentes al momento de la celebración del contrato respectivo, atendiendo a la evolución que tenido la formalidad del contrato de compraventa según se ha expuesto.

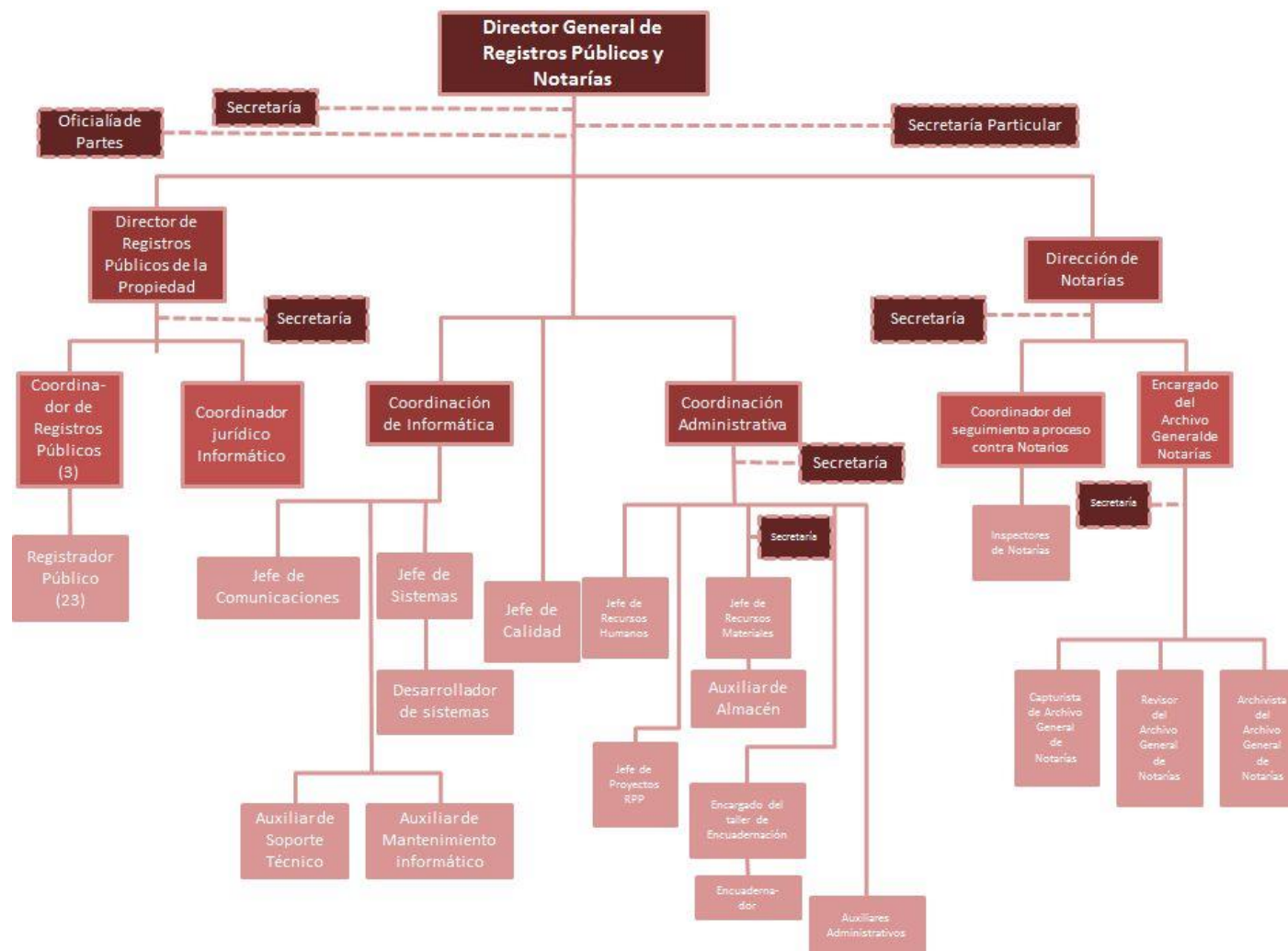
4.4. ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

4.4.1. Ubicación en el Organigrama del Poder Ejecutivo

DENTRO DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN



DENTRO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS Y NOTARÍAS.



4.4.2. Distribución Geográfica en el Estado de las Oficinas del Registro Público.

Como podemos ver existen en nuestro estado 23 oficinas del Registro Público de la Propiedad. Las cuales atienden al municipio en que están asentadas y algunas de ellas a otros municipios, ésta es la descripción⁴⁸

Oficina del Registro	Municipios que Atiende
Acámbaro	Acámbaro Coroneo Jerécuaro Tarandácuao
Apaseo el Grande	Apaseo el Grande Apaseo el Alto
Celaya	Celaya
Comonfort	Comonfort
Cortazar	Cortazar Villagrán
Dolores Hidalgo	Dolores Hidalgo San Diego de la Unión
Guanajuato	Guanajuato
Irapuato	Irapuato Pueblo Nuevo Cuerámara
León	León
Moroleón	Moroleón
Pénjamo	Pénjamo Abasolo Huanímaro
Salamanca	Salamanca
Salvatierra	Salvatierra Santiago Maravatío Tarimoro
San Felipe	San Felipe Ocampo
San Francisco del Rincón	San Francisco del Rincón Ciudad Manuel Doblado Purísima del Rincón
San José Iturbide	San José Iturbide Santa Catarina Atarjea Tierra Blanca Doctor Mora
San Luis de la Paz	San Luis de la Paz Victoria Xichú
San Miguel Allende	San Miguel Allende
Santa Cruz de Juventino Rosas	Santa Cruz de Juventino Rosas
Silao	Silao Romita
Uriangato	Uriangato
Valle de Santiago	Valle de Santiago Jaral del Progreso
Yuriria	Yuriria

⁴⁸ Fuente <http://sg.guanajuato.gob.mx>. Portal en línea de la Secretaría de Gobierno del Estado de Guanajuato

4.4.3. Organización de Documentos en el Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad es un registro “declarativo, en contraposición a los registros “constitutivos” como lo es el Registro Agrario Nacional; esto nos quiere decir que, el derecho que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad ya tiene efectos por sí mismo, por el simple hecho de existir el Registro sólo le da publicidad a este derecho, es decir pone al alcance de cualquiera el enterarse que ese derecho existe.

Comentamos que en contraposición con los registros “constitutivos” ya que estos son en los que para que el acto jurídico exista (previos requisitos de constitución) se debe inscribir en el registro correspondiente, de otra forma este acto jurídico más que carecer de algún requisito, sufre de inexistencia.

4.4.3.1. Sistema de Folios y Libros.

En esta cuestión en nuestro reglamento indica:

Art. 39.- La unidad básica registral es el inmueble, mueble, persona moral, aviso de testamento, planes de desarrollo o cualquier asunto agrario susceptible de inscripción, al que se le asignará un folio numerado o número de partida registral.

Art. 5.- De acuerdo con la necesidad de cada oficina del Registro Público y a juicio de la Secretaría de Gobierno, podrán utilizarse para la realización de las inscripciones correspondientes, libros o folios siempre y cuando se ajusten al correcto y eficaz desarrollo de la función registral.

Para el caso de la utilización de libros, éstos serán autorizados por el Secretario de Gobierno o funcionario en el que aquel delegue tal responsabilidad.

En tratándose de folios, cada folio deberá ser autorizado por el registrador público de la oficina que corresponda.

Los folios serán entregados a los registradores o la Secretaría de Gobierno, debidamente impresos con las medidas de seguridad que determine la propia Secretaría.

Como pudimos ver en páginas anteriores el sistema de folios se comenzó a implantar en nuestro país en 1979, en nuestro Estado lo que se utilizan son los folios.

Los folios son la forma de identificación de la Unidad Básica Registral, de ahí su importancia, ya que al comenzar a utilizarse un folio se le dará el número progresivo que corresponda.

4.4.3.2. Secciones del Registro Público

En el Sistema del Registro Público de la Propiedad encontramos seis divisiones, llamadas secciones que son:

- Dominio.
- Bienes muebles.
- Personas morales y capitulaciones matrimoniales.
- Testadores.
- Planes de desarrollo urbano.
- Poderes notariales.

1. Sección Primera: de Dominio.

Anteriormente estaba dividida en dos libros o dos secciones de folios, ahora con la aparición de los folios como contenedor de datos de la unidad básica registral, esta división ya no es necesaria.

Se inscriben en esta sección:

1. Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión sobre inmuebles;

2. La condición resolutoria en las ventas a que se refiere la fracción I del artículo 1808 del Código;
3. Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetare una transmisión de propiedad;
4. La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 1810 del Código;
5. La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva, expresándose cuál sea ésta.

En los casos de esta fracción y de la anterior, no se cancelará la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante;

6. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las cuatro fracciones anteriores;
7. Los testamentos cuya ejecución entrañe la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles. La inscripción se hará después de la muerte del testador, incorporando la respectiva acta de defunción;
8. Las resoluciones jurisdiccionales, de árbitros o arbitradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I de este precepto;
9. La declaratoria de herederos legítimos en los intestados en que produzcan cualesquiera de los efectos de la fracción I de este artículo; así como las designaciones y nombramientos de albaceas y el discernimiento de estos cargos en intestados y testamentarias;
10. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;
11. El testimonio de la escritura en donde se protocolice la información testimonial ad perpetuam;
12. Los fideicomisos sobre inmuebles y sus modificaciones;

13. Las resoluciones de autoridades administrativas que afecten bienes inmuebles;
14. Las demandas a que se refiere la fracción IV del artículo 336 y fracción VI del artículo 2398 del Código;
15. Los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles, distintos a de dominio;
16. La limitación de la propiedad del vendedor en el caso a que se refiere el artículo 1811 del Código;
17. El vencimiento de la obligación futura, y el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se refieren los artículos 2418 y 2419 del Código;
18. Los créditos refaccionarios, de habilitación o avío, según lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
19. La constitución, disminución o extinción del patrimonio familiar;
20. Las resoluciones jurisdiccionales o de árbitros o arbitradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción XV de este artículo;

2. Sección Segunda: de Bienes Muebles.

Como su nombre lo indica en esta sección comprendida en los Art. 58 y 59 del Reglamento respectivo se van a inscribir todos los asuntos relacionados con los bienes muebles.

Como lo son, los contratos de prenda, condiciones resolutorias para la venta de muebles, los pactos por los que el vendedor se reserva el dominio del bien mueble vendido.

Se inscriben en esta sección:

1. La condición resolutoria en la venta de bienes muebles a que se refiere la fracción II del artículo 1808 del Código;
2. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354 del Código;
3. El Pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos, que prevé el artículo 1810 del Código; la limitación del dominio del vendedor que establece el artículo 1811 del mismo Código y, en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta.

Los actos que trata esta fracción y las dos anteriores, se registrarán cuando los muebles se encuentren en el lugar de ubicación del Registro Público de la Propiedad al celebrarse el contrato;

4. La prenda de frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el artículo 2352 del Código; y
5. Los embargos de muebles.

3. Sección Tercera: de Personas Morales y Capitulaciones Matrimoniales.

En esta sección es donde se va a dar publicidad al nacimiento de dos figuras jurídicas muy específicas, que aunque realmente se constituyen en circunstancias muy diferentes y tienen una diferente finalidad, para con prácticamente lo mismo ficción jurídica en la que una pluralidad de personas se reúnen, sin ánimo de lucro:

Se inscriben en esta sección:

1. Las escrituras en las que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades no mercantiles;

2. Las escrituras constitutivas, los estatutos de las asociaciones en las que se reformen o disuelvan las asociaciones no mercantiles, así como los poderes y nombramientos de sus funcionarios, renunciaciones o revocaciones;
3. Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter no mercantil, así como los poderes y nombramientos de sus funcionarios, renunciaciones o revocaciones; y
4. Las capitulaciones matrimoniales.

4. Sección Cuarta: de Testadores

El del Testamento Público Abierto se hace con base en el aviso formulado por el notario autorizante del testamento, se hacen anotaciones de los Testamentos Público Cerrado y Ológrafo que se depositen en el registro.

Se inscriben en esta sección:

1. El aviso formulado por el notario autorizante del testimonio, sus modificaciones o revocaciones, de conformidad por lo previsto por el Código; y
2. El depósito o retiro de testamentos públicos cerrados y ológrafos.

5. Sección Quinta: de Planes de Desarrollo Urbano

El nombre de esta sección la describe en su totalidad, en ella sólo se inscriben los planes de desarrollo urbano, sus modificaciones y limitaciones.

Art. 48.- Se inscribirán en el folio electrónico de Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, los Programas Estatal, de áreas conurbadas o zonas metropolitanas y municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, así como sus modificaciones y limitaciones.

6. Sección Sexta: de Poderes Notariales

Se inscriben en esta sección:

Art. 49.- Se inscribirán en el folio electrónico de Poderes Notariales, el otorgamiento de poderes, sus renunciaciones o revocaciones, de conformidad con lo establecido en el Código.

4.5. PROPUESTA DE REFORMA AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

La inscripción de un predio. A la esfera registral, mediante una resolución administrativa dictada por una dependencia administrativa, no ha tenido ninguna clase de antecedente. Sólo se tiene la presencia de sí mismo, en algunas legislaciones de nuestro país, como lo son el Distrito Federal, los Estados de México, Hidalgo, Morelos y Oaxaca, pero celebrando ante el propio registrador público.

La finalidad de crear un procedimiento de inscripción primaria administrativa en el Estado, encuentra su justificación en que no se dirime una contienda; ni realiza acto jurisdiccional alguno, solamente basta el derecho que le asiste, al solicitante para obtenerla dejando a salvo derechos de terceros y que además constituye un principio de prueba a favor del interesado, sin que porque la inscripción primaria encuentre sustento en el código civil deba llevarse la contienda de esos actos suscitan, únicamente (sfa) de naturaleza civil.

4.5.1. Exposición de motivos

La inscripción primaria o inmatriculación de bienes inmuebles, llamado así por dar origen al asiento o anotación de origen el tráfico inmobiliario de un bien inmueble, misma que se deriva de sólo ciertos actos jurídicos, tales como los derivados de resoluciones judiciales (inmatriculación

judicial) de jurisdicción voluntaria que a través de la información testimonial se acredita el dominio o posesión sobre un inmueble, lo anterior se encuentra plenamente previsto en el tercer párrafo del artículo 2505 del código civil para el estado de Guanajuato.

Artículo 2505 del Código Civil.- Cuando se trate de fincas no inscritas la inscripción primaria sólo podrá hacerse por resolución judicial especialmente razonada; excepto cuando se trate de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades.

Continuando con el procedimiento de la inscripción primaria, se deben reunir, según el Código Civil, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo condiciones, como expresamente lo disponen los artículos 1231 y 1232 del Código Civil del Estado de Guanajuato.

Artículo 1231. Prescripción es un medio de adquirir bienes y librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

Artículo 1232. La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa.

En realidad se observa un procedimiento no contencioso ante autoridad judicial para acreditar la posesión ejercida sobre el bien, bajo las condiciones antes mencionadas, dando como resultado la resolución susceptible de inscripción ante el registro Público, para fines de publicidad registral.

Respecto a la prescripción positiva en juicio controversial, como lo dispone el artículo 1252 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, que a la letra consigna:

Artículo 1252. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el

Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad.

Comprobada debidamente la posesión, 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 inscrito en el Registro Público previo su protocolización.

Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el juez competente que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el código de procedimientos civiles.

Otro fundamento teórico, que reconoce nuestra legislación civil, es sobre al que refiere que sistema registral no tiene efectos constitutivos de derecho, sino mediante declarativos y publicitarios frente a terceros como lo dispone el artículo 2497 de Código Civil de Guanajuato.

Artículo 2497. Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos a terceros, el cual sí podrá aprovecharse de ellos en cuanto le fueren favorables.

Por último el fundamento legal en donde se consigna al Registro Público de la Propiedad como la encargada de inscribir los derechos reales sobre inmuebles, se encuentra en el artículo 2495 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

CAPÍTULO II

De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del mismo

Art. 2495.- Se inscribirán en el Registro:

I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio de la familia;

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

IV.- La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 1808;

V.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354;

VI.- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que las reforme;

VII.- Las fundaciones de beneficencia privada;

VIII.- Las fundaciones de beneficencia privada;

IX.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

X.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador; bajo el sistema de folio real, la anotación se hará en el folio correspondiente a la propiedad del testador.

XI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo. En el sistema de folio real, esta anotación se practicará en el folio correspondiente, en donde el autor de la sucesión aparezca como el titular del dominio.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

XII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

XIII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles;

XIV.- Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; así como las relativas a la tutea autodesignada; y

XV.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados.

4.5.2. Certificado de no inscripción

Para el procedimiento de inmatriculación, es requisito previo que el registro público de la propiedad emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que precise el reglamento del registro público de la propiedad para el efecto se expida. En nuestra entidad federativa la ubicamos en lo dispuesto en el numeral 60 del reglamento del registro público de la propiedad para el Estado de Guanajuato que textualmente señala.

Artículo 60. Tratándose de certificados de inscripción o no inscripción respecto de inmuebles se deberá proporcionar la colonia o fraccionamiento predio, calle y número oficial, lote y manzana en su caso, superficie, medidas y linderos, así como el nombre del anterior y actual poseedor, avalúo o levantamiento topográfico y demás datos que identifiquen el inmueble de manera indubitable.

4.5.3. Propuesta de Reforma de Inmatriculación Administrativa en el Código Civil

La inmatriculación administrativa en Guanajuato no se encuentra regulada, únicamente en el artículo 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, sin referirse concretamente a la inmatriculación como tal, consigna: “cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria sólo podrá hacerse por Resolución Judicial especialmente razonada”.

De lo anterior se concluye, la posibilidad de realizar Inmatriculación Judicial, a través de un procedimiento judicial sea el de informaciones ad perpetuam o el previsto por la Ley para la regularización de predios rústicos en el estado de Guanajuato.

Esta exigencia que se realice mediante la resolución de autoridad judicial obliga al gobernado, a pesar incluso cuando posee un título de propiedad fehaciente y suficiente en el que conste el acto jurídico, por el cual se adquirió el derecho; de gastos excesivos y trámite, que no son siempre rápidos, ni expedir, sino al contrario dilatorios.

También hay que hacer notar que el juez no entra al estudio de elementos intrínsecos del documento o título, por no haber controversia que resolver.

El contenido en los artículos 2505 citado, choca contra los intereses de la sociedad, atenta contra la simplificación en el despacho de los procedimientos y como consecuencia contribuye a una gran cantidad de fincas permanezcan al margen del registro público, pues los propietarios optan por no inscribir, dado el costo económico y la pérdida de tiempo que provoca el trámite judicial.

Esta regla general, es contradictoria con lo establecido por el artículo 17 constitucional en virtud que no atiende el mandato de darle a cada quien, de forma pronta, expedita y completa. También contraviene al artículo 16 constitucional, al no considerar el legislador que impuso tal regla general, que al ocurrir ante la autoridad judicial para el trámite de la inmatriculación, implicaba "molestias" innecesarias, pues existiendo un título de propiedad a favor de que pretenda la primera inscripción del inmueble sobre el cual tiene derecho, basta la presentación del documento y sus anexos, acreditativo de la propiedad para que rápidamente y

sencillamente, en una posible vía o procedimiento administrativo, logre inscribir el inmueble de que trate; dándole la publicidad debida.

No se está en el caso necesario de que intervenga la autoridad judicial, pues no existe controversia alguna entre gobernados.

Es innecesario e inconveniente distraer la atención de la autoridad judicial aplicarse en trámite sin controversia alguna, entre partes determinadas y sin la necesidad de constituir un derecho real, sólo declararlo y autorizar su inscripción y consecuente publicidad.

Por ello una vía administrativa es una excelente opción, porque no causa molestia al gobernado, además de que con la intervención judicial, no se pierde, ni se gana seguridad jurídica; en ambos casos se busca la autorización de inscribir un título sin antecedentes registrales; en la inmatriculación administrativa se busca que sea un procedimiento sencillo y se simplifique el trámite, ante la autoridad registra que tendría qué resolver y acatar la solicitud del gobernado.

Por todo ello, el legislador guanajuatense debe procurar las medidas y procedimientos administrativos necesarios para que se ingrese en el registro público de la propiedad del Estado de Guanajuato, fomentando, dentro de los límites exigibles para un mínimo de garantía y seguridad el acceso de la propiedad inmobiliaria sin antecedente registral.

Por ello sugerimos que el artículo 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato se adicione el siguiente texto, para dar cabida a la Inmatriculación Administrativa, quedando de la forma siguiente:

Artículo 2505.- Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar

previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o cuyo nombre se otorguen esos actos. En el caso de folio real se observara esta disposición

En caso de resultar inscrito o anotado ese derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegaran la inscripción solicitada a menos que el acto se hubiera ordenado por resolución judicial, dictada con audiencia de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble.

*Cuando se trate de fincas no inscritas, la inscripción primaria solo podrá hacerse por resolución judicial o **por la vía administrativa** especialmente razonada; excepto cuando se trate de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades*

Con el objeto de establecer el procedimiento de inscripción primaria administrativa y con el propósito de comprender la necesidad de actualizar las modificaciones siguientes:

1) Código Civil para el Estado de Guanajuato

En el título segundo del registro público, capítulo III, concluye el artículo 2520, por lo que propone incluir un apartado de inmatriculación administrante y se adicione los siguientes artículos.

De la Inmatriculación Administrativa

Artículo 2505 A.- La inmatriculación administrativa es la inscripción de la propiedad de un inmueble en el registro público de la propiedad que carece de antecedentes registrales.

El procedimiento administrativo de inmatriculación deberá promoverse por la persona legitimada para ello, es decir, será la persona que detente la posesión del inmueble objeto de inmatriculación, la cual se tramitará ante la dirección de registros públicos y notarías, debiendo de cubrir el requisito mínimo que la posesión sea público, continúa pacífica, de buena fe y concepto de dueño.

Para el procedimiento de inmatriculación es requisito previo que el registro público emita un certificado que acredite que el bien no está inscrito, en términos de los ordenamientos administrativos que al efecto se expidan.

Del análisis del artículo anterior, se señala el concepto de la inmatriculación administrativa, que es la introducción a la vida registral un inmueble que carece de registro, en la oficina registral. Además consigna los requisitos normativos para que considere al poseedor apta para preinscribir el bien inmueble.

Artículo 2505 B.- La inmatriculación administrativa se llevará a cabo bajo procedimiento siguiente:

- I. El interesado o su representante legal deberá presentar por escrito ante la dirección de registros públicos y notarías o ante el registrador público, la cual contendrá:*
 - a) Nombre y domicilio del solicitante.*
 - b) La descripción del inmueble, superficie, medidas y colindancias.*
 - c) Causa, origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble.*
 - d) El nombre y domicilio de quien adquirió la posesión y el nombre del original o anterior poseedor si lo supiere.*
 - e) El nombre y domicilio de los colindantes actuales.*
 - f) Que la posesión que invoca es de buena fe, de manera pacífica, continua y pública.*
 - g) Autorización de las personas para imponerse del contenido del expediente y recibir documentos en su nombre y representación.*
 - h) Firma autógrafa o huella digital del solicitante.*
- II. A la solicitud se acompañará los siguientes documentos:*
 - a) Certificado del registro público de la propiedad que corresponda, tomando como base la circunscripción territorial donde se ubique el inmueble objeto de inmatriculación, en el que demuestre que el mismo no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro*

inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.

- b) El documento que se acredite el origen de la posesión, y que en todo caso se trate documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de bienes inmuebles.*
- c) Plano prescriptivo y de localización del inmueble con coordenadas UTM autorizado por ingeniero, arquitecto o topógrafo titulado.*
- d) Constancia de Zonificación expedido por funcionario competente de la dirección de desarrollo urbano, donde se acredite que el inmueble no se encuentre en áreas naturales protegidas, humedades, zonas de mantos acuíferos y/o alguna zona sujeta a una prohibición.*
- e) Constancia relativa al estado catastral y predial si existiera.*
- f) Identificación oficial con fotografía del solicitante.*
- g) Los documentos suficientes que acrediten la petición del interesado.*

*Si la solicitud de inmatriculación administrativa no fuere clara o no se acompañase las pruebas suficientes para acreditar su dicho, la Dirección General de Registro Público y Notarías prevendrá por una sola ocasión al interesado por un plazo de **tres días** hábiles, para la aclarar o presente las pruebas con el apercibimiento de que si no lo hiciera, se desechará de plana su petición, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados.*

- III. Reunidos los requisitos señalados en las fracciones anteriores, se le asignará un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en el que se inicie. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzca con el mismo.*

Posteriormente, se dictará un acuerdo en el cual se ordenará la notificación a la persona de quien se obtuvo la posesión y el original o anteriores, si fueren conocidos; así como de los colindantes a través de correo certificado y con acuse de recibido, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga.

La Dirección General de Registro Público de la Propiedad, además ordenará la publicación de un extracto en la solicitud de inmatriculación, a consta del interesado, por una sola vez en el periódico oficial del gobierno de estado y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

- IV. En caso de existir oposición: la dirección dará por terminado el procedimiento administrativo a efecto de la controversia sea resuelta en la vía y forma legal que amerite.*

- V. *De no existir oposición, la Dirección General de Registros Públicos desahogará las pruebas y dictará resolución en un plazo de diez días hábiles.*

A efecto de mejor proveer, la dirección podrá allegarse las pruebas y realizar las diligencias que estime convenientes. La Dirección General de Registros Públicos y Notarías emitirá la resolución en la que funde y motive la procedencia o improcedencia de la solicitud ordenando en su caso la inscripción respectiva, una vez que haya sido notificada la resolución al interesado, se comunicará al registrador del Registro Público de la Propiedad, a fin de que realice la inscripción primaria correspondiente previo trámites municipales y estatales. Además de cubierto el pago de los derechos respectivos.

Todas las notificaciones derivadas de este procedimiento se efectuarán en los estados de la Dirección General. Una vez resuelta e inscrita, no podrá ser objeto de rectificación posterior.

Esta es la propuesta que planteamos para las personas quienes han adquirido la propiedad por prescripción positiva, y que como características principales, del procedimiento propuesto se destaca lo siguiente:

- La inscripción debe ser de dominio.
- Da lugar a la apertura de una partida registral.
- Para la primera inscripción se debe exhibir documento por un período ininterrumpido de cinco años.

Reglas:

- a) No se requiere pluralidad de títulos cuando uno sólo tiene la antigüedad requerida.
- b) El cómputo de plazo de antigüedad es de la fecha cierta del título en el que consta la adquisición.
- c) Si el título es sucesorio, sólo se acepta que sea testamento en el que se individualice el predio; en estos casos la fecha se cuenta a partir del fallecimiento.
- I. Acompañar el certificado del Registro Público que acredite que el inmueble no se encuentra inscrito.

- II. Certificado de zonificación, a efecto de concluir que estamos ante un predio en una zona prohibida, conforme a las disposiciones del código territorial para el estado y los municipios de Guanajuato.
- III. Protección del interesado al notificarse a la persona de quien se obtuvo la posesión y los colindantes, así como la publicación, en el periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato y en uno de los periódicos de mayor circulación.
- IV. Si existe oposición se dará por terminado el procedimiento administrativo para que se resuelva por el juez competente.
- V. El acto administrativo se lleva ante la Dirección de Registros Públicos y Notarías y no ante el registrador, en virtud de que para el desarrollo del procedimiento; las oficinas registrales no cuentan con los espacios, necesarios y eficientes para el desahogo de las pruebas.

Así como la carga de trabajo que se origina en los registros, ahora con la implementación de la firma electrónica que sujeta al registrador a cumplimientos casi de manera inmediata que se ingresan de manera ordinaria

Y siendo la dirección, un lugar adecuado, en donde se encuentra la Dirección de Registros Públicos, la cual cuenta con su área jurídica (coordinadores) que es donde se lleva también los recursos de inconformidad contra las resoluciones de suspensión o denegación emanadas de procedimiento registral, lo que nos permite concluir que por la infraestructura, conocimiento, método, experiencia y recurso es idóneo que el procedimiento de inmatriculación administrativa se lleva la substanciación conozca la dirección.

Artículo 2505 C.- La oposición que refiere la fracción IV del artículo 2520 B se presentará una vez concluido el asunto y resuelta la inmatriculación el

registrador de la propiedad suspenderá la inscripción, si aún lo hubiese practicado; en caso contrario se anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

El opositor deja transcurrir 3 meses sin promover juicio, que en su caso proceda, quedará sin efecto y previa solicitud; se cancelará la anotación.

Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo se requerirá:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:*
 - a) Nombre y domicilio del oponente.*
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse.*
 - c) Causa y fundamento en lo que basa su oposición.*
- II. Anexar al escrito anteceder documentos o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien que se pretenda inmatricular.*

Aquí se destaca la manera de oponerse y la anotación a la misma en el registro.

Artículo 2505 D.- La inmatriculación administrativa, no podrá modificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial en sentencia ejecutoria; en donde haya sido parte la Dirección de Registro Público.

Es claro el precepto, que para hacer cualquier modificación o cancelación se requiere mandato judicial, donde la Dirección fue parte, debido a que de la misma emanó dicha inscripción.

Artículo 2520 E.- No se inscriban las inmatriculaciones administrativas de posesión, cuando se violen los programas municipales o zonificación expedidos por autoridad competente:

De análisis del precepto anterior debe observarse los programas municipales y zonificación; además de las declaratorias de uso, destino o reservas de predios, a efecto de evitar ocupaciones irregulares, como lo señalan los artículos 74, 75 y 76 del Código territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato, que a continuación se describen:

Autoridad en materia de zonificación.

Artículo 74. *Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de sus respectivas circunscripciones territoriales.*

Áreas que comprende la zonificación.

Artículo 75. *La zonificación se establecerá en el programa municipal y precisará:*

- I. Las zonas y corredores que integran el territorio municipal;*
- II. Los usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, en cada zona o corredor;*
- III. La intensidad de los usos de suelo, así como sus respectivas densidades poblacionales y coeficientes de ocupación del suelo;*
- IV. Las áreas para la consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
- V. Las reservas territoriales para la consolidación o crecimiento de los centros de población, así como los predios susceptibles para construir las mismas;*
- VI. Las provisiones territoriales construidas para la función de centros de población;*
- VII. Las zonas de conservación ecológica;*
- VIII. Los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes;*
- IX. Las modalidades y restricciones al uso del suelo y a las construcciones, derivadas de;*
 - a) Declaratorias como Patrimonio Cultural, en los términos de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.*
 - b) La preservación de humedales ubicados dentro del territorio del Municipio, en la Lista de Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas;*
 - c) Áreas naturales protegidas;*
 - d) Áreas de refugio o hábitats críticos para la conservación de la vida silvestre;*
 - e) Zonas de recarga de mantos acuíferos;*
 - f) Zona de riesgo;*

- g) Polígonos de protección y amortiguamiento de la infraestructura de carácter estratégico y de seguridad nacional;*
- h) Zonas Intermedias de salvaguarda en torno a actividades altamente riesgosas;*
- i) Derechos de vía;*
- j) Zonas federales de vasos y causes de agua nacionales;*
- k) Zonas de desarrollo turístico sustentable;*
- l) Zonas de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;*
- m) Zonas de entorno del patrimonio cultural urbano y arquitectónico; y*
- n) Áreas de valor escénico; y*

X. Las demás que los ayuntamientos estimen procedentes.

4.5.4. Propuesta de Reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad

No se entendería reformar el Código Civil sin la necesidad de actualizar el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Guanajuato; pero en este caso particular habría la necesidad de darle facultades al Director General de Registros Públicos y Notarías; así como darle fe pública para el cumplimiento de llevar a cabo la inmatriculación administrativa, por ello se propone la reforma y adecuación siguiente:

Artículo 10.- *El Director tendrá fe pública sobre el ejercicio de sus funciones REGISTRALES.*

Artículo 10 bis.- *Son atribuciones y obligaciones del Director:*

- I. Ser depositario de la fe pública registral de los actos del registro público de la propiedad.*
- II. Resolver conforme a derecho los trámites administrativos de Inmatriculación Administrativos.*

De la propuesta anterior se desprende la necesidad de que el Director tenga las facultades para resolver los trámites de inmatriculación, para llevar a cabo el procedimiento.

En el Capítulo Décimo Segundo del reglamento del Registro Público de la Propiedad, concluye el artículo 90, por lo que propone incluir un apartado de inmatriculación administrante y se adicione los siguientes artículos:

Artículo 91.- *La inmatriculación administrativa es la inscripción de la propiedad de un inmueble en el registro público de la propiedad que carece de antecedentes registrales.*

El procedimiento administrativo de inmatriculación deberá promoverse por la persona legitimada para ello, es decir, será la persona que detente la posesión del inmueble objeto de inmatriculación, la cual se tramitará ante la dirección de registros públicos y notarías, debiendo de cubrir el requisito mínimo que la posesión sea pública, continúa pacífica, de buena fe y concepto de dueño.

Para el procedimiento de inmatriculación es requisito previo que el registro público emita un certificado que acredite que el bien no está inscrito, en términos del presente reglamento.

Artículo 92.- *La inmatriculación administrativa se llevará a cabo bajo procedimiento siguiente:*

- I. El interesado o su representante legal deberá presentar por escrito ante la dirección de registros públicos y notarías o ante el registrador público, la cual contendrá;*
 - a) Nombre y domicilio del solicitante.*
 - b) La descripción del inmueble, superficie, medidas y colindancias.*
 - c) Causa, origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble.*
 - d) El nombre y domicilio de quien adquirió la posesión y el nombre del original o anterior poseedor si lo supiere.*
 - e) El nombre y domicilio de los colindantes actuales.*
 - f) Que la posesión que invoca es de buena fe, de manera pacífica, continua y pública.*

- g) *Autorización de las personas para imponerse del contenido del expediente y recibir documentos en su nombre y representación.*
- h) *Firma autógrafa o huella digital del solicitante.*

II. *A la solicitud se acompañará los siguientes documentos:*

- a) *Certificado del registro público de la propiedad que corresponda, tomando como base la circunscripción territorial donde se ubique el inmueble objeto de inmatriculación, en el que demuestre que el mismo no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.*
- b) *El documento que se acredite el origen de la posesión, y que en todo caso se trate documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de bienes inmuebles.*
- c) *Plano descriptivo y de localización del inmueble con coordenadas UTM autorizado por ingeniero, arquitecto o topógrafo titulado.*
- d) *Constancia de zonificación expedido por funcionario competente de la dirección de desarrollo urbano, donde se acredite que el inmueble no se encuentre en áreas naturales protegidas, humedades zonas de mantos acuíferos y/o alguna zona sujeta a una prohibición.*
- e) *Constancia relativa al estado catastral y predial si existiera.*
- f) *Identificación oficial con fotografía del solicitante.*
- g) *Los documentos suficientes que acrediten la petición del interesado.*

*Si la solicitud de inmatriculación administrativa no fuere clara o no se acompañase las pruebas suficientes para acreditar su dicho, la Dirección General de Registro Público y Notarías prevendrá por una sola ocasión al interesado por un plazo de **tres días** hábiles, para la aclare o presente las pruebas con el apercibimiento de que si no lo hiciere, se desechará de plana su petición, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados.*

III. *Reunidos los requisitos señalados en las fracciones anteriores, se le asignará un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en el que se inicie. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzca con el mismo.*

Posteriormente, se dictará un acuerdo en el cual se ordenará la notificación a la persona de quien se obtuvo la posesión y el original o anteriores, si fueren conocidos; así como de los colindantes a través de correo certificado y con acuse

de recibido, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga.

La Dirección General de Registro Público de la Propiedad, además ordenará la publicación de un extracto en la solicitud de inmatriculación, a consta del interesado, por una sola vez en el periódico oficial del gobierno del estado y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

IV. En caso de existir oposición: la dirección dará por terminado el procedimiento administrativo a efecto de la controversia sea resuelta en la vía y forma legal que amerite.

V. De no existir oposición, la Dirección General de Registros Públicos, desahogará las pruebas y dictará resolución en un plazo de diez días hábiles.

A efecto de mejor proveer, la dirección podrá allegarse las pruebas y realizar las diligencias que estime convenientes. La Dirección General de Registros Públicos y Notarías emitirá la resolución en la que funde y motive la procedencia o improcedencia de la solicitud ordenando en su caso la inscripción respectiva, una vez que haya sido notificada la resolución al interesado, se comunicará al registrador del Registro Público de la Propiedad, a fin de que realice la inscripción primaria correspondiente previo trámites municipales y estatales. Además de cubierto el pago de los derechos respectivos.

Todas las notificaciones derivadas de este procedimiento se efectuarán en los estados de la Dirección General. Una vez resuelta e inscrita, no podrá ser objeto de rectificación posterior.

Artículo 93.- *La oposición que refiere la fracción IV del artículo 92 se presentará una vez concluido el asunto y resuelta la inmatriculación el registrador de la propiedad suspenderá la inscripción, si aún lo hubiese practicado; en caso contrario se anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.*

El opositor deja transcurrir 3 meses sin promover juicio, que en su caso proceda, quedará sin efecto y previa solicitud; se cancelará la anotación.

Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo se requerirá:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:*
 - a) Nombre y domicilio del oponente.*
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse.*
 - c) Causa y fundamento en lo que basa su oposición.*

- II. *Anexar al escrito anteceder documentos o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien que se pretenda inmatricular.*

Aquí se destaca la manera de oponerse y la anotación a la misma en el registro.

Artículo 94.- *La inmatriculación administrativa, no podrá modificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial en sentencia ejecutoria; en donde haya sido parte la Dirección de Registro Público.*

Es claro el precepto, que para hacer cualquier modificación o cancelación se requiere mandato judicial, donde la Dirección fue parte, debido a que de la misma emanó dicha inscripción.

Artículo 95.- *No se inscriban las inmatriculaciones administrativas de posesión, cuando se violen los programas municipales o zonificación expedidos por autoridad competente;*



CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad surge de la necesidad de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectúen en la clandestinidad que disminuiría la estabilidad y garantía de dichos bienes, así como por la necesidad del tráfico jurídico. El Registro Público de la Propiedad es pues la institución pública encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de cuántos negocios jurídicos se refieran a los fenómenos de la vida del dominio, especialmente del inmobiliario, para que todo individuo de la sociedad sepa a qué atenerse al intervenir como parte en esos negocios relativos.

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad al dar a conocer los actos y contratos celebrados sobre determinado inmueble realiza el fin para el que fue creado, pues previene al interesado acerca de la situación que guarda el bien. Así es posible que las personas conozcan los gravámenes o limitaciones que pesan sobre una finca o predio incluso es posible conocer si un inmueble ha sido objeto de desmembraciones que de otra forma sería difícil conocer. Dando publicidad a estas circunstancias es que se brinda seguridad jurídica, pues las partes tendrán conocimiento del estado de los inmuebles y sus cargas antes de celebrar los contratos relativos.

TERCERA.- La Publicidad Registral es el medio por el cual se pueden verificar los derechos fehacientemente inscritos, otorgando seguridad jurídica al tráfico de bienes, especialmente inmuebles, y, a su vez, coadyuva al interés social en razón de que esa seguridad atrae la economía saludable, traducida en beneficio social, por lo que en tal sentido, la Publicidad Registral puede ser aceptada como una garantía proveída por el Estado pues otorga protección a los titulares registrados y que además permite que los terceros interesados puedan compenetrarse realmente de la verdad de los actos jurídicos asentados en las inscripciones correspondientes.

CUARTA.- En México el sistema registral, es declarativo, en él, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio. Lo anterior, en virtud de que nuestra legislación es consensualista (sólo se inscribe si se desea de que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros) a excepción de los actos asignados en el contrato.

QUINTA.- El Distrito Federal no es el único que aplica la inscripción primaria administrativa, también otras entidades tales como: el Estado de México, Hidalgo, Morelos y Oaxaca, la contemplan en su derecho sustantivo civil, y en sus Reglamentos del Registro Público de la Propiedad, la cual ha tenido una respuesta favorable en cuanto a su aplicación, pues de esta manera se ha logrado una economía en el tiempo, ha implicado menores costos para las partes interesadas, logrando mantener una certidumbre jurídica, debido a que un funcionario dotado de fe pública es el que emite la declaración de dicha inmatriculación.

SEXTA.- En el Estado de Guanajuato, el sistema registral está integrado por seis secciones y cada sección se compondrá de los folios en donde se practicarán los asientos que se originen por las solicitudes de los documentos presentados. Dentro del sistema de folios se encuentran los de transcripción, inscripción e incorporación.

SÉPTIMA.- La inmatriculación es el acto por virtud del cual el título sobre un inmueble, ingresa en el Registro Público de la Propiedad. Mediante la inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro.

OCTAVA.- Las ventajas de un procedimiento de inmatriculación administrativa, como se propone; son la rapidez, mejor economía para el interesado puesto que no se requiere de un procedimiento judicial previo,

no se vulnera la seguridad jurídica puesto que su procedencia está condicionada a aquellos testimonios de escritura pública autorizados por reunir los requisitos legales establecidos al momento de su elaboración en donde consta de forma indubitable la voluntad de las partes y la identidad del inmueble, además de que la inscripción sólo produce efectos declarativos y no constitutivos; no se satura el sistema judicial con un procedimiento en los que la calidad de la sentencia sólo es de cosa juzgada desde el punto de vista formal, pero no de fondo o material.

NOVENA.- El mero hecho de la inscripción primaria de un acto sobre un inmueble sin antecedentes en el Registro Público de la Propiedad no subsana a aquellos títulos que de hecho sean nulos, o que contengan vicios, ya que el Registro únicamente se encarga de dar publicidad.

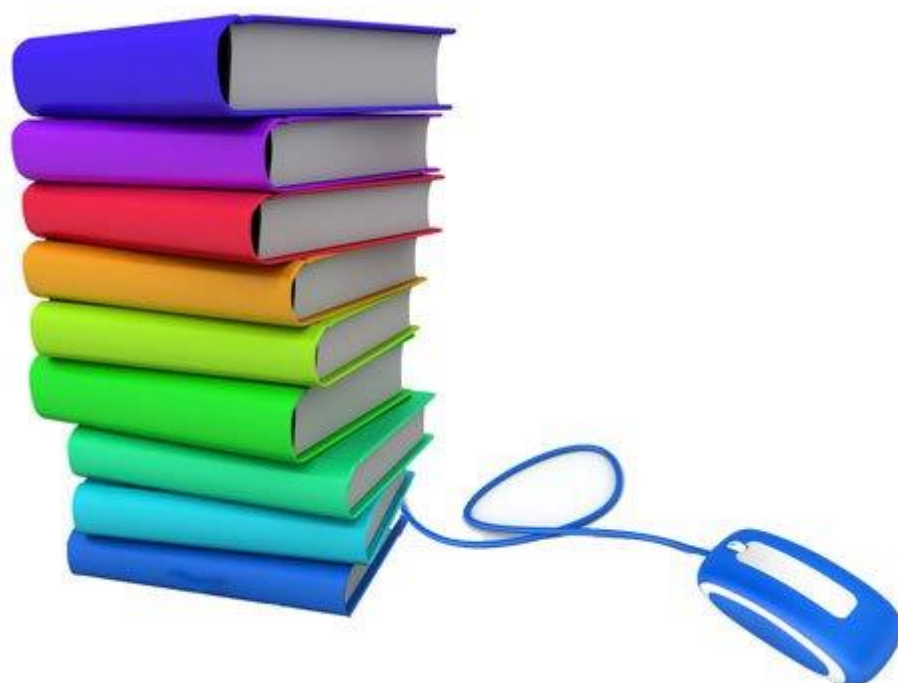
DÉCIMA.- En la autorización de inscripción de documentos auténticos sin antecedentes registrales no existe una Litis o controversia actualizada a resolver; tampoco es necesaria, para la validez del título, una declaración judicial, pues éste es perfecto desde antes de su inscripción y una vez que ésta es llevada a cabo, el título no es más o menos válido, pues es únicamente para efectos de publicidad.

DÉCIMA PRIMERA.- El legislador local no solamente debe respetar los más elementales derechos de los particulares, sino que también debe diseñar los mecanismos idóneos para lograr esa protección. Por esto, sin lugar a duda, que debe ser afrontada la necesidad y conveniencia de que se regule el procedimiento administrativo de inmatriculación en el Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, no sólo por el interés particular de quien o quienes pretendan realizar la inscripción primaria de sus títulos, sino también por el interés colectivo y del propio legislador, tal y como lo comento en las páginas 96 a 106.

DÉCIMA SEGUNDA.- Contar con este mecanismo, nos evitaría sobrecargar a los Juzgados Civiles, puesto que ya tienen bastante trabajo, y por ende facilitaría el que una autoridad que tiene pleno conocimiento de este tipo de procedimientos pueda llevarlo a cabo de una manera satisfactoria, logrando con ello un mejor resultado y atención.

DÉCIMA TERCERA.- Por lo anterior se propone la creación y regulación de esta vía administrativa y alternativa a la autorización judicial, como un medio expedito, ágil y económico para que aquellos títulos, que amparen derechos reales sobre inmuebles conforme a las leyes aplicables al momento de su elaboración tengan su ingreso al Registro Pública de la Propiedad.

DÉCIMA CUARTA.- Como último punto, con esta investigación se pretende hacer las adiciones necesarias al Código Civil del Estado de Guanajuato: Crear los artículos 2520-A, 2520-B, 2520-C, 2520-D, 2520-E, 2520-F, 2520-G, 2520-J. Se modificará en los términos del Capítulo IV de la Tesis que propongo.



BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

Argentino I, Neri, Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial

Artículo 2do. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 25 de septiembre de 2012. Vigente.

Artículo 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 25 de septiembre de 2012. Vigente.

Bonifacio VIII, "Liber sextus de re talium", fue el primero en exponer formalmente dicha expresión en un texto de derecho específicamente de derecho canónico y en latín dicha expresión es "prior intempore, putior in jure", consultado 4 de septiembre de 2012, visto en www.wikipedia.com.

Borja Martínez, Manuel. El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, Primer ciclo de Conferencias. Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1978.

Carral y de Teresa, Luis, (1984) "Derecho Notarial y Derecho Registral" Décimo Séptima Ed., Edit. Porrúa, 2005.

Colín Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, México, 6 Ed., 2010.

Fuente <http://sg.guanajuato.gob.mx>. Portal en línea de la Secretaría de Gobierno del Estado de Guanajuato.

<http://www.aldf.gob.mx/marco-juridico-102-1.html>.

<http://cddiputados.gob.mx/POLEMEX/leyes/ley03.html>.

<http://edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/rgl/vig/rglvig114.pdf>.

<http://www.2.scjn.gob.mx/legislaciónEstatal/textos/hidalgo/20011002.doc>.

<http://www.cddiputados.gob.mx/POLEMEX/leyes/lex03.html>.

<http://www.cddiputados.gob.mx/POLEMEX/leyes/lex03.html>.

http://www.congreso.gob.mx/uploads/código/pdf/6/civil_con Decreto 27 1 Derogación de la seccion de condominios.pdf.

<http://www.congresoOaxaca.gob.mx/xi/legislacion/leyes002.pdf>.

<http://www.edomex.gob.mx>, Considerando primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

<http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/rgl/rg/vig114.pdf>.

<http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/rgl/vig/rg/vig114pdf>.

<http://www.euroresidentes.com>, Portal español a "Euroresidentes.com", Unión Europea.

<http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/RRPPEG.pdf>.

Jiménez Arnau, Enrique, Derecho Notarial, Eunsá, Pamplona, 1976.

Jump up ↑ Archivo Histórico de la ciudad y puerto de Veracruz: Código Civil Veracruzano "Corona" Facsímil de su original publicado por la imprenta "El Mundo", Veracruz, Ver, 1869.

Jump up ↑ Santos Corneylli Oswaldo A. "Palabras preliminares al Código Veracruzano de Procedimientos Civiles: Apuntes para una cátedra universitaria" UPAC. 2010.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Registral", Edit. Porrúa, México, 1990.

Pérez, B, Derecho Registral, Edit. Porrúa, México, 1983.

Pérez, B. (1992, Citado por Contreras, J., Castellano, E.) "Derecho Registral", Edit. Porrúa, 2000, 7ª Ed.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato No. 206 (27 de diciembre de 2011), "Código civil para el Estado de Guanajuato", última consulta: 30 de agosto de 2012, consultado en: <http://www.yppo.guanajuato.gob.mx/files/notarias/leyes/ccea.pdf>

Ríos Helling, Jorge "La práctica del derecho notarial" 6ª edición, edit. McGraw Hill, México, 2005.

Sánchez Medal R., De los Contratos Civiles, Edit. Porrúa, México 1994.