



Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales

División de Estudios de Posgrado



Maestría en Derecho

Opción terminal Derecho Procesal Constitucional

TESIS

**“La protección del Derecho Humano de propiedad inmueble en
Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral”**

que para obtener el

Título de Maestra en Derecho

en la opción en Derecho Procesal Constitucional

presenta

Lic. Zorayda Gonzalez Vazquez

Director de Tesis: Dr. Carlos Salvador Rodríguez Camarena



Morelia, Michoacán, Diciembre, 2018.



Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

Facultad de Derecho y Ciencias Sociales

División de Estudios de Posgrado



**“La protección del Derecho Humano de propiedad inmueble en
Michoacán, mediante el sistema constitutivo registral”**

TESIS

que para obtener el
Título de Maestra en Derecho
en la opción en Derecho Procesal Constitucional

presenta

Licenciada en Derecho Zorayda González Vázquez

Asesor de tesis:

Doctor en Derecho Carlos Salvador Rodríguez Camarena



Morelia, Michoacán, Diciembre, 2018

Agradecimientos:

** A la UMSNH*

** Al CONACYT*

** Al doctor Carlos Salvador Rodríguez Camarena, por su apoyo, su tiempo y su
paciencia*

** A mi mamá, a quien le debo lo que soy...*

Dedicatoria:

*A la vida, que me ha enseñado que cuando se quiere algo, se puede lograr, a
pesar de las vicisitudes que se presentan en el largo camino...*

Índice

Resumen.....	xi
Abstract.....	xii
Introducción.....	xiii

Capítulo 1

Los Derechos Humanos, la propiedad y la seguridad jurídica

1.1 Los Derechos Humanos.....	2
1.1.1 Breves antecedentes de los Derechos Humanos	2
1.2 La Propiedad como Derecho Humano	9
1.2.1 Origen de la propiedad	9
1.2.2 Concepto de propiedad.....	14
1.2.3 Características y elementos de la propiedad	21
1.2.4 Tipos de propiedad	23
1.2.5 Formas de adquirir la propiedad	27
1.2.5.1 Formas naturales u originarias de adquirir la propiedad.....	27
1.2.5.2 Formas derivadas de adquirir la propiedad.....	28
1.3 Seguridad Jurídica	30

Capítulo 2

El marco jurídico del Derecho Humano a la propiedad. El Registro Público de la Propiedad

2.1. Marco jurídico nacional del derecho de propiedad.....	37
2.2. Marco jurídico internacional del derecho de propiedad.....	38
2.3. Concepto y antecedentes del Registro Público de la Propiedad.....	40
2.4. Objeto, función, finalidad y disposiciones que regulan al Registro Público de la Propiedad	44
2.5. Los sistemas registrales y su clasificación	46
2.5.1. Clasificación de los sistemas registrales según la inscripción	48
2.5.1.1. Sistema Alemán.....	48
2.5.1.2. Sistema Francés.....	50
2.5.1.3. Sistema Australiano o Ley Torrens.....	51
2.5.2. Clasificación de los sistemas registrales según la eficacia	53
2.5.2.1. Sistema sustantivo.....	54
2.5.2.2. Sistema constitutivo	54
2.5.2.3. Sistema declarativo	54
2.5.3. Clasificación de los sistemas registrales según la forma en que se hace la inscripción	55
2.5.3.1. Sistema por folios	55

	Pág.
2.5.3.2. Sistema personal	56
2.5.3.3. Sistema por libros	56
2.5.3.4. Sistema electrónico	57
2.6. Principios registrales	58
2.6.1. Principio de publicidad	59
2.6.2. Principio de inscripción	60
2.6.3. Principio de especialidad	60
2.6.4. Principio de consentimiento	61
2.6.5. Principio de tracto sucesivo	61
2.6.6. Principio de rogación	62
2.6.7. Principio de prioridad	63
2.6.8. Principio de legalidad	64
2.6.9. Principio de fe pública registral	64
2.6.10. Principio de la buena fe.....	65
2.6.11. Principio de la buena fe registral.....	65
2.6.12. Principio de tercero registral	65
2.6.13. Principio de oponibilidad	66
2.6.14. Principio de legitimación	66

Capítulo 3

Valoración de sistemas registrales en México y Alemania

3.1. El sistema declarativo en Michoacán.....	69
3.1.1. Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán.....	69
3.1.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	70
3.1.1.2. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo	71
3.1.1.3 Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán.....	72
3.1.1.4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán.....	73
3.1.2. Sistema registral en Michoacán	74
3.1.3. Principios Registrales en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán	76
3.1.4. El procedimiento registral en Michoacán	80
3.2. El sistema declarativo en Guanajuato.....	82
3.2.1. Marco Jurídico del Registro Público del Estado de Guanajuato	83
3.2.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	84

3.2.1.2. Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato	84
3.2.1.3 Constitución Política para el Estado de Guanajuato.....	85
3.2.1.4. Código Civil del Estado de Guanajuato	85
3.2.1.5. Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.....	95
3.2.1.6. Lineamientos para la Operación del Registro Público de l a Propiedad del Estado de Guanajuato	97
3.2.2 Principios registrales en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato	99
3.2.3. Sistema registral en el Estado de Guanajuato	101
3.2.4 Procedimiento registral en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato	104
3.2.4.1. Recepción física o electrónica de una forma de entrada y trámite	104
3.2.4.2 Verificación y rectificación.....	107
3.2.4.3. Calificación y resolución del trámite.....	108
3.2.4.4. Emisión de la boleta de resolución	109
3.2.5. Diferencias entre el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán y el del Estado de Guanajuato	110
3.3. El sistema mixto en Quintana Roo	113

3.3.1. Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo	114
3.3.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	115
3.3.1.2. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo	115
3.3.1.3. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo	116
3.3.1.4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.....	116
3.3.2. Principios registrales en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo	117
3.3.3. Sistema registral en Quintana Roo	121
3.3.4. Procedimiento registral en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo	122
3.3.5. Diferencias entre el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán y del Registro del Estado de Quintana Roo	124
3.4. El sistema constitutivo registral en Alemania	127
3.4.1 Características del sistema constitutivo registral Alemán	128
3.4.2. Principios registrales en el sistema constitutivo Alemán.....	131
3.5. Cuadro comparativo de características en cuanto al sistema que maneja cada Registro Público de la Propiedad	134

Capítulo 4

La implantación del sistema constitutivo registral como garante de la seguridad jurídica registral y del Derecho Humano de propiedad

4.1. Breves antecedentes de los sistemas registrales declarativo y constitutivo	137
4.1.1. Antecedentes del sistema declarativo registral	137
4.1.2. Antecedentes del sistema constitutivo registral	142
4.2. Características de los sistemas declarativo y constitutivo registrales	143
4.2.1 Principales características del sistema declarativo registral	144
4.2.2. Principales características del sistema constitutivo registral	146
4.3. El sistema declarativo versus el sistema constitutivo registral	149
4.4. Problemática actual del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán	152
4.4.1. El funcionamiento del Registro Público durante y después del proceso de modernización	160
4.5. Propuesta: Implantación del sistema constitutivo registral en Michoacán. Reformas necesarias.	165
Conclusiones	168
Fuentes de información	179

RESUMEN

Los Derechos Humanos están reconocidos y tutelados en instrumentos legales nacionales e internacionales con el fin de hacer efectiva la idea de dignidad humana. En México el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los reconoce expresamente.

El derecho a la propiedad, como Derecho Humano, se tutela principalmente en el artículo 27 de la Constitución Mexicana. El principio de seguridad jurídica, como una de las garantías que lo tutelan, está depositado en los artículos 14 y 16 del mismo instrumento legal.

El Registro Público de la Propiedad, como órgano de la administración pública, tiene, como principales objetivos, dar seguridad jurídica a los bienes inscritos y dar publicidad frente a terceros de todo lo anotado y registrado.

El sistema registral en Michoacán es declarativo; sólo se inscribirán aquellos actos respecto de los cuales se tenga la intención de que surtan efectos frente a terceros.

En el sistema constitutivo el derecho nace con el contrato o acto jurídico y para su perfeccionamiento es necesaria su inscripción, que es obligatoria. Por tanto, propende a tutelar más ampliamente el Derecho Humano a la propiedad inmobiliaria.

Palabras clave: Propiedad inmobiliaria, registro público, seguridad jurídica, sistema registral declarativo, sistema registral constitutivo.

ABSTRACT

Human Rights are recognized and protected in national and international legal instruments in order to make effective the idea of human dignity. In Mexico, Article 1o of the Mexican Constitution expressly recognizes them.

The right to property, as a Human Right, is protected mainly in article 27 of the mentioned Act. The principle of legal security, as one of the guarantees that protect it, is deposited in articles 14 and 16 of the same legal instrument.

One of the main objectives of the Public Registration of Property, as an organ of public administration, is to provide legal security to the registered properties and to provide publicity so third parties get to know about all registered deeds.

Michoacán's registration system is of the declarative type; all deeds that may affect third parties interests shall be registered.

In the constitutive system the right is born with the contract or legal act; it acquires legal perfection when it is registered; registry is mandatory. Therefore, it provides a better protection to the Human Right to land property.

Keywords: Real estate property, public registration, legal security, land declarative registration system, land constitutive registration system.

Introducción

Una buena parte de las normas legales están dirigidas a la protección del patrimonio tangible e intangible de cualquier persona. Tanto los bienes como los derechos son objeto de protección por parte del Estado. Esta protección también se da a la propiedad de los bienes inmuebles, su transmisión e incluso a las cargas que sobre ellos pueden llegar a constituirse.

En apariencia, el orden normativo existente es suficiente para proteger satisfactoriamente el tráfico jurídico inmobiliario, pues las normas legales que lo regulan, al ser generales e impersonales, procuran atender todos los supuestos que pudieran presentarse y dar una solución a cada caso específico.

Sin embargo, si se investiga en la actualidad existen algunos casos que podamos evidenciar respecto de personas que vieron afectado su patrimonio, concretamente en relación a la adquisición de un bien inmueble el que por meros requisitos formales, se les privó de ello.

A manera de ejemplo, un familiar cercano adquirió un inmueble por compraventa, operación jurídica que el Código Civil para el Estado de Michoacán reputa perfecta por el hecho de señalar en un documento el acuerdo sobre la cosa y el precio. Así de simple. No obstante, existen disposiciones legales que determinan que para que ese acto jurídico surta efectos y sea oponible frente a terceros, debe ser inscrita en la Oficina Registral correspondiente. Si no se observa esa determinación, puede conducir y derivar incluso en la pérdida del Derecho Humano a la propiedad.

Entonces, el celebrar una compraventa y omitir su inscripción ante el Registro Público, lo cual es potestativo y no obligatorio en el derecho civil michoacano, abre la posibilidad de que una venta se duplique, que el derecho de

aquel que la inscriba primero sea el que prevalezca, dañando la esfera jurídica del primer adquirente.

Entonces, cuando una persona que adquiere una propiedad y por ignorancia, por desidia o incluso por falta de recursos económicos no la inscribe en la oficina registral, si el vendedor realiza una segunda venta posterior cuyo adquirente sí la inscribe, este último acto jurídico sí surte efectos frente a terceros. El primer adquirente, adicionalmente, sale defraudado.

Habrá quien afirme que para eso están las leyes punitivas. Mediante estas el Estado sancionará la conducta del que vendió dos veces. Sin embargo, se estima que por una omisión, por una deficiencia e insuficiencia en la normatividad se vulneran derechos humanos.

Sustentamos esta afirmación con fundamento en los resultados arrojados por esta investigación. Partimos de la premisa fundamental de que tanto en el ámbito local como en el nacional e internacional, la propiedad privada es un Derecho Humano. En este tenor, el contenido del artículo 1° Constitucional obliga a todas las autoridades, en la esfera de sus respectivas competencias, a proteger, promover, respetar, garantizar, prevenir y sancionar aquellas conductas que atenten contra la propiedad privada de cualquier persona.

Como podremos apreciar, la presente investigación describe la existencia y evolución de una institución que tuvo sus primeros orígenes en el derecho romano, y que en nuestros tiempos se ha vuelto indispensable en la consecución de uno de los fines primordiales del Derecho: la seguridad jurídica. Nos referimos a la función registral y visualizamos su uso como una cuestión obligatoria, puede llegar a ser constitutiva de derechos y por supuesto abonar a la tutela del Derecho Humano a la propiedad privada: se puede convertir en un instrumento de garantía del orden normativo constitucional en su vertiente de la propiedad privada.

A fin de no dejar duda que el derecho a la propiedad privada es un Derecho Humano tutelado en instrumentos nacionales e internacionales, en el primer capítulo de esta investigación se describen los primeros documentos en los que se consignaron como tal, los Derechos Humanos.

En este apartado describimos ampliamente el contenido del artículo 27 de

la Constitución mexicana, cuyo texto, además del reconocimiento expreso del derecho en mención, lo limita como a cualquier Derecho Humano; es decir, no es absoluto. El Estado está facultado para imponer restricciones y modalidades, por ejemplo si se trata de hacer uso de su función social.

Una vez descrito el Derecho Humano a la propiedad, el segundo capítulo está dedicado a vincular el contenido de este derecho con la función registral, por lo que fue necesario desarrollar los orígenes de esta noble institución y describir sus principios, de los que se desprende lo complejo de la oficina, de la función registral y lo trascendente que en el estado actual de cosas, es llevar a cabo la inscripción de los actos por virtud de los cuales se crean, extinguen, modifican o transmiten derechos relacionados con bienes inmuebles.

Por lo anterior fue necesario describir el marco jurídico vigente en el Estado de Michoacán para el Registro Público de la Propiedad. Evidenciamos una serie de problemas que por experiencia profesional detectamos en la función registral, así como la insuficiencia de la legislación vigente. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán data de 1936.

En un sub apartado de este segundo capítulo describimos los diversos sistemas registrales en función a la clasificación por los efectos que la inscripción genera. Destaca el sistema identificado como alemán o constitutivo, cuya característica nodal es que se debe inscribir el acto jurídico para que la transmisión de la propiedad surta plenamente sus efectos (incluso como un requisito de existencia): los efectos de la inscripción no son meramente declarativos, como acontece en la mayoría de las entidades federativas de nuestro país, incluyendo Michoacán, sino que constituye derechos.

Lo anterior nos permite identificar, de forma preliminar, que el sistema constitutivo tiende a dotar de mayor seguridad jurídica un acto en el que se transmite, modifican o extinguen derechos relacionados con un inmueble, lo que a la vez conlleva a una mayor y mejor tutela del Derecho Humano a la propiedad.

Teniendo presente lo anterior, el tercer capítulo lo dedicamos a la descripción y comparación de los sistemas registrales de tres entidades federativas: Michoacán, Guanajuato y Quintana Roo. El criterio para la selección

de estas tres entidades federativas, obedeció a las particularidades de cada uno de ellos, sobre todo en función de los beneficios que la adopción de ciertas medidas y reglas de uno y otro pueden aportar a nuestro propio sistema.

El lector se podrá dar cuenta que el sistema registral de Guanajuato, al incorporar herramientas digitales (registro en línea, la implementación de firmas electrónicas) tiende a dar una mayor seguridad al usuario de los servicios registrales, además de que la función del registrador tiende a la profesionalización, aunque su sistema sigue siendo declarativo.

Quintana Roo es un referente en cuanto a la función registral como actividad administrativa del Estado que tiende a la tutela del Derecho Humano a la propiedad, pues expresamente contempla que, tratándose de compraventas e hipotecas, la inscripción será necesaria y constituirá derechos. Es decir, la inscripción es obligatoria y constituye el derecho: sin inscripción no hay transmisión del inmueble ni constitución de la hipoteca.

Este apartado concluye con una referencia obligada a la legislación alemana en la materia, porque en aquel país el sistema registral opera bajo el principio de inscripción constitutiva. El Código Civil alemán contempla la inscripción registral como un requisito obligatorio de validez y existencia de los actos por virtud de los cuales se extinguen, modifican, transmiten derechos y obligaciones; la omisión en la inscripción implica que el acto no surta efecto alguno entre partes ni frente a terceros. Veremos pues, que el contrato y su inscripción implican elementos esenciales y de existencia del acto.

Lo anterior incide en la protección al Derecho Humano a la propiedad, pues cualquier contrato que se celebre necesariamente debe inscribirse, lo que a su vez impide una doble venta. Además, las partes son plenamente conscientes de que si no se inscribe la operación, esta no surtirá ningún efecto.

Expuesto lo anterior, en el cuarto capítulo y a manera de recapitulación se incluye el estudio y análisis de los sistemas registrales declarativo y constitutivo, los antecedentes de ambos sistemas para analizar por qué la intención que el sistema declarativo se implemente en nuestra entidad.

A fin de soportar la propuesta, contrastamos ambos sistemas para destacar

las diferencias entre ellos y concluir cómo un sistema registral se puede convertir en una garantía para la seguridad jurídica de quienes se ven involucrados en actos que impactan en el Derecho Humano a la propiedad.

La propuesta que se formula, como resultado de la investigación, implica modificaciones normativas, pues en un primer momento se hace necesario adecuar el marco normativo del Registro Público de la Propiedad, de su Reglamento y de los diversos instrumentos que regulan su función.

Capítulo 1

Los Derechos Humanos, la propiedad y la seguridad jurídica

SUMARIO: 1.1 *Los Derechos Humanos* 1.2. *La propiedad como Derecho Humano* 1.3. *La seguridad jurídica*

Para iniciar con nuestra investigación en este primer apartado abordaremos tres temas de suma importancia para ir adentrándonos en nuestra investigación, el primer tema es el de los Derechos Humanos, de los que señalaremos algún concepto, sus características, además de algún antecedente breve sobre cómo fueron surgiendo.

El segundo tema que se estudiará en este primer capítulo, es el derecho de propiedad, entendido éste como Derecho Humano. Dentro de este apartado se señalará cómo surgió este derecho en nuestra sociedad, así como las distintas acepciones que se tiene sobre “propiedad” y cómo ha evolucionado la concepción que se tiene en la actualidad. Otras cuestiones que se analizarán en esta investigación son sus características y algunas clasificaciones propuestas por algunos estudiosos del Derecho sobre la propiedad. Además de referir algunos tipos de propiedades que existen según algún autor, así como también se describen algunas de las formas de adquirir la propiedad, como son las formas originarias o naturales y las formas derivadas.

Por último aunque no menos importante, dentro de este capítulo analizaremos el tema de seguridad jurídica y algunas de sus características, principales; figura de gran relevancia dentro de nuestra investigación para poder comprender la finalidad y la relación de ésta con el derecho de propiedad, aspecto central de la futura investigación.

1.1. *Los Derechos Humanos*

Los Derechos Humanos representan un paradigma que ha provocado cambios importantes en el ámbito jurídico en los últimos años, relacionados con su concepción o en relación a sus clasificaciones y características. En esta investigación expondremos de una manera breve cómo surgieron y fueron aceptados en la esfera nacional e internacional.

1.1.1 *Breves antecedentes de los Derechos Humanos*

Señalan algunos autores que no existe una fecha exacta sobre el inicio histórico de los Derechos Humanos. Para ésta investigación se tomará como primer antecedente la Carta Magna de 1215; hay quienes la consideran como el antecedente más remoto de los Derechos Humanos en Occidente. La Carta Magna *Libertatum*, *Charte Magne* o Carta Magna de las Libertades de Inglaterra y el fundamento de sus libertades (aunque no llegó a ser considerada como una verdadera constitución); es un documento elaborado por los señores feudales y reconocidos por el soberano Juan sin Tierra.¹

Ésta Carta, firmada un 15 de junio de 1215 en la pequeña isla de Runnymede, para José Luis Hernández limita claramente el poder del rey y aporta los elementos necesarios para construir un régimen constitucional. Los principios contenidos en sus 63 cláusulas han alimentado la parte dogmática de muchas Constituciones y dado vida a varios instrumentos internacionales protectores de derechos.² El autor en cita llega a señalar que la Constitución de 1857, su reforma

¹ Solís García, Bertha, “Evolución de los Derechos Humanos”, en Moreno Bonett, Margarita, Álvarez Lara, Rosa María, *El Estado laico y los Derechos Humanos en México: 1810-2010*, México, Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, 2012, p. 85.

² Hernández, José Luis, “La Carta Magna: 800 años de libertad, legalidad y respeto a la ley”, *Revista Hechos y Derechos*, México, UNAM, No. 27, Mayo de 2015, disponible en <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/hechos-y-derechos/article/view/7236/9172>

en 1917 y el texto actual de nuestra Constitución preservan el espíritu de respeto a la ley de la Carta Magna, en especial en los artículos 14, 16 y 17.

Señala Juan María Alpone que la Carta Magna fue en 1215 la consecuencia de una rebelión feudal y que en el siglo XVII se convirtió en un argumento central para los protectores de la nación frente a los abusos del poder real. Es importante resaltar que el derecho de propiedad sobre las tierras ya estaba considerado dentro de esta Carta.

Otro documento que se considera antecedente de los Derechos Humanos es la Petición de Derechos o *Petititon of Rights* de 1627. Éste documento deriva de un conflicto entre el Parlamento y la Monarquía.³ El Rey Carlos I de Inglaterra se ve obligado a pedir fondos al Parlamento, antes de someter a votación la solicitud del rey, los miembros del Parlamento en pleno le impusieron la *Petititon of Rights*. El documento está compuesto por 11 artículos, los cuales garantizaban tanto principios de libertad política, en relación con los derechos del Parlamento, como libertades individuales, principalmente en lo referente a la seguridad del pueblo. Este documento redactado en inglés, constituyó un dique a los excesos e injusticias del poder arbitrario de la nobleza y como consecuencia se convirtió en un documento esencial del *common law*.⁴

La *Petititon of Rights* ya establecía el derecho a no ser expulsado de la tierra sin haber tenido la oportunidad de declarar conforme al proceso legal debido; derecho de propiedad y derecho de audiencia.

El siguiente documento considerado antecedente de los Derechos Humanos es el *Bill of Rights* de 1688 o Declaración de Derechos, contenida en la Ley que declara los derechos y libertades de los súbditos y que dispone la sucesión de la Corona. Esta Declaración fue impuesta a la reina María II y a su esposo Guillermo de Orange en 1688, antes de tomar posesión del cargo y como condición para obtener la Corona. Esta declaración de derechos fue promulgada el

³ Íbidem, p. 94.

⁴ Solís García, Bertha, *op. cit.*, p. 86.

16 de diciembre de 1688, dentro de ella se reproducen las libertades contenidas en la Carta Magna conferida por Juan Sin Tierra de 1215.⁵

Estos documentos sin duda influyeron en la Declaración de los Derechos del Buen Pueblo de Virginia de julio 1776, la cual sirvió posteriormente como modelo para la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano y otras declaraciones posteriores. En su inicio, la Declaración de Virginia afirma que todos los hombres son libres y poseen derechos naturales innatos. Refiere el pacto como medio por el cual los individuos constituyen la sociedad. Entre esos derechos innatos se encuentran, entre otros, el goce de la vida y de la libertad, con los medios de adquirir y poseer la propiedad, y buscar y obtener la felicidad y la seguridad.⁶

Podemos observar cómo el derecho a la propiedad ya estaba incluido dentro del contenido de la Declaración de Virginia de 1776.

Posterior surge la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, hija de la Revolución Francesa, es un documento aprobado por la Asamblea francesa el 26 de agosto de 1789. Consta de 17 artículos, que sintetizan el cambio político que era necesario para transformar la sociedad francesa, de una sociedad dominada y limitada a un modelo liberal mucho más accesible y benéfico para los integrantes del cuerpo social.⁷

Refiere Alonso Rodríguez que los franceses aprobaron la Declaración con el objetivo de fundar un nuevo orden social, político y jurídico.⁸ Dentro de esta Declaración la propiedad se encuentra contemplada en los artículos 2 y 17.

Ya por último, en relación a la historia de los Derechos Humanos se encuentra el establecimiento de la Organización de Naciones Unidas (ONU) en el año de 1945, con la finalidad de crear un sistema internacional para la efectiva

⁵ Solís García, Bertha, *op. cit.* pp. 87-88.

⁶ Rodríguez Moreno, Alonso, *Origen, evolución y positivización de los Derechos Humanos*, México, Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2015, pp. 51-52.

⁷ Solís García, Bertha, *op. cit.* pp. 90-91.

⁸ Rodríguez Moreno, Alonso, *op. cit.*, p. 57

promoción y defensa de los Derechos Humanos. Señala Renata Bregaglio, que como respuesta a la afirmación de respeto y promoción de los Derechos Humanos y como primer paso en el Programa de la Carta Internacional de Derechos Humanos, el 10 de diciembre de 1948, mediante resolución de la Asamblea General No. 217 (III), se adoptó la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH); aunque anterior a ésta Declaración, en el Sistema Americano, ya se había aprobado el 2 de mayo de 1948, en el marco de la IX Conferencia Internacional en Bogotá, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, colocando a los Derechos Humanos al lado del principio de soberanía de los Estados.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, fue aprobada por 48 países; ocho se abstuvieron, entre ellos, la Unión Soviética y Arabia Saudita. Refiere Rodríguez Moreno que la Declaración Universal de los Derechos Humanos forma parte de la Carta Internacional de los Derechos Humanos, nombre con que se conoce a tres documentos internacionales de particular importancia: la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, ambos de 1966, instrumentos que complementan las disposiciones de la primera. Esta triada constituye el código internacional básico de los Derechos Humanos.⁹

Después de hacer un recuento de los documentos que consideran algunos autores forman parte de los antecedentes de los Derechos Humanos, es necesario consignar algunos conceptos aportados por los estudiosos de este material.

En opinión de Jorge Carpizo los Derechos Humanos son el conjunto de atribuciones reconocidas en los instrumentos internacionales y en las constituciones para hacer efectiva la idea de la dignidad de todas las personas y a fin de que puedan conducir una existencia realmente humana desde los ámbitos más diversos, los que se sobreponen, como el individual, el social, el político, el

⁹ Íbidem, pp. 61-63.

económico y el cultural.¹⁰

Pérez Luño señala que los Derechos Humanos son un conjunto de facultades e instituciones que, en cada momento histórico, concretan las exigencias de la dignidad, la libertad y la igualdad humanas, las cuales deben ser reconocidas positivamente por los ordenamientos jurídicos a nivel nacional e internacional.¹¹

En nuestro país el fundamento de los Derechos Humanos lo encontramos en el artículo 1⁰¹² de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala que:

...en los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los Derechos Humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece...

El propio artículo, en su párrafo tercero, apunta los principios base de los Derechos Humanos, indicando que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos Humanos, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad y que por consecuencia el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los Derechos Humanos, en los términos que establezca la ley.

Estos principios fueron consagrados por primera vez en la Declaración y Programa de Acción de Viena, adoptados por el consenso de 171 países en la Conferencia Mundial de Derechos Humanos celebrada en la capital austriaca el 25

¹⁰ Carpizo, Jorge, “Los derechos Humanos: naturaleza, denominación y características”, *Revista Mexicana de Derecho Constitucional, Cuestiones Constitucionales*, México, Número 25, julio-diciembre, 2011, p. 13, disponible en www.scielo.org.mx/pdf/cconst/n25/n25a1.pdf

¹¹ Robles, Gregorio, “La olvidada complementariedad entre deberes y derechos humanos” en Megías Quiros (Coord.), *Manual de derechos humanos. Los derechos humanos en el siglo XXI*, España, Editorial Aranzadi, 2006, p. 48.

¹² México, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, Congreso de la Unión, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017.

de junio de 1993. Estos principios se explican de la siguiente manera:

- a) Son universales, porque son aplicables a todas las personas sin distinción alguna. No importa la raza el color, el sexo, el origen étnico o social, la religión, el idioma, la nacionalidad, la edad, la orientación sexual, la discapacidad o cualquier otra característica distintiva.

Afirman Luis Daniel Vázquez y Sandra Serrano que hablar de universalidad de los Derechos Humanos implica hacer referencia, en principio, a la titularidad de esos derechos: “los Derechos Humanos se adscriben a todos los seres humanos”. Este nivel de abstracción inicial tiene una consecuencia aparejada, son derechos exigibles por todos los seres humanos en cualquier contexto ya sea político, jurídico, social, cultural, espacial y temporal”.¹³

- b) Son inalienables, es decir, a nadie puede cancelársele o destituírsele y al mismo tiempo, nadie puede renunciar a ellos, ya que son inherentes a las personas;
- c) Son indivisibles e interdependientes, al estar relacionados entre sí de tal forma que, para ejercer plenamente determinado derecho será necesario la intervención de otro u otros.¹⁴ Esto se traduce en que la violación de uno de ellos puede afectar directa o indirectamente el ejercicio de otro u otros.¹⁵

Luis Daniel Vázquez y Sandra Serrano refieren que es importante establecer cuando los Derechos Humanos son interdependientes y cuando indivisibles, por ello afirman que son interdependientes en tanto establecen relaciones recíprocas entre ellos, y son indivisibles en la

¹³ Vázquez, Luis Daniel, Serrano Sandra, “Los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. Apuntes para su aplicación práctica,” en Carbonell Sánchez, Miguel, Salazar Ugarte, Pedro, *La Reforma Constitucional de Derechos Humanos: un nuevo paradigma*, México, Universidad Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Históricas, 2011, p. 138. Disponible en <https://archivos.juridicas.unam.mx/mx/www/bjv/libros/7/3133/1.pdf>

¹⁴ Witker, Jorge, *Juicios orales y Derechos Humanos*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigación Jurídicas, 2016, p. 3.

¹⁵ Color, Marycarmen y Moreno Carolina (Comps.), *20 claves para conocer y comprender mejor los Derechos Humanos*, 3ra. Ed., México, Naciones Unidas, Derechos Humanos, 2016, p. 7.

medida en que no deben tomarse como elementos aislados o separados, sino como un conjunto.¹⁶

La interdependencia señala la medida en que el disfrute de un derecho en particular o un grupo de derechos dependen para su existencia de la realización de otro derecho o de un grupo de derechos. Por su parte, la indivisibilidad niega cualquier separación, categorización o jerarquía entre los Derechos Humanos.¹⁷ Por tanto si se realiza o se viola un derecho, impactará en los otros derechos, más allá de si existe o no una relación de dependencia inmediata entre ellos. La idea central es que la concreción de los derechos sólo puede alcanzarse mediante la realización conjunta de todos ellos.¹⁸

- d) La progresividad implica tanto gradualidad como progreso. La gradualidad se refiere a que la efectividad de los derechos no va a lograrse de una vez y para siempre, sino que se trata de un proceso que supone definir metas a corto, mediano y largo plazo. El progreso indica que el disfrute de los derechos siempre debe mejorar y la progresividad requiere del diseño de planes para avanzar hacia el mejoramiento de las condiciones de los derechos mediante el cumplimiento de dichos planes.¹⁹

Para los autores en comento la no regresividad y el principio de progresividad están directamente relacionados con el estándar del máximo uso de recursos disponibles, por lo que si bien el texto constitucional no lo menciona explícitamente, debe entenderse comprendido como parte del derecho internacional de los Derechos Humanos. La progresividad pasa también por una revisión de que efectivamente se haga uso del máximo de los recursos disponibles. Este uso máximo deberá atender también a las necesidades concretas del lugar y de la población y comprende no sólo a los recursos

¹⁶ Vázquez, Luis Daniel, Serrano, Sandra, *op cit.* p. 152.

¹⁷ *Íbidem*, p. 155.

¹⁸ *Íbidem*, p. 159.

¹⁹ *Íbidem*, p. 163.

económicos, sino también a los recursos tecnológicos, institucionales y humanos.²⁰

1.2. *La propiedad como Derecho Humano*

Es necesario conocer cómo surge el concepto propiedad y cómo ha evolucionado, para comprender la noción que de él tenemos en la actualidad. La concepción actual de la propiedad no se alcanzó de manera automática y ni siquiera ha sido objeto de una interpretación unánime, sino que se ha ido conformando a través de los siglos.

Por ello creemos importante que el estudio de la propiedad exige una atención detenida de las diversas formas en las que se ha expresado a través de las épocas, ya que ha ido adaptándose a las necesidades del tiempo y de las circunstancias de bienes que constituyen su objeto, en función de la justicia del caso concreto, que obliga a relacionar el interés particular con el interés general y social.

1.2.1 *Origen de la propiedad*

Manuel Medina señala que la propiedad en el derecho romano se centró en los bienes muebles de uso frecuente como los vestidos, armas de caza, instrumentos de trabajo, alimentos; mientras que resultaba inconcebible la apropiación del suelo en general. La idea tenía su fundamento razonable, en función de que los pueblos eran nómadas en busca de alimentos, caza y mejores espacios resguardados de las inclemencias del tiempo. Sólo cuando se cambia de formas de vida y se producen asentamientos estables, dedicándose a la agricultura como medio de vida, empiezan a contar los inmuebles; sin embargo, los terrenos no cultivados o fruto de conquista en la guerra pertenecían a todos los miembros de la comunidad hasta que, paulatinamente y merced a los ensanchamientos de la población, eran

²⁰ *Íbidem*, p. 163.

roturados para convertirse en propiedad privada.²¹

El origen de la propiedad se encuentra inevitablemente ligado al origen de la familia. En los pueblos primitivos de Roma la familia monogámica, como hoy la conocemos, no existía; las personas se agrupaba en clanes o gens que eran grupos familiares ligados por un parentesco de la línea materna; habitaban tierras comunales; estaba prohibido el matrimonio entre miembros de la misma *gens*, por lo cual, cuando contraían matrimonio y comienzan a vivir en sitios cerrados de uso exclusivo de esa familia, los clanes comienzan a ser patriarcales. Solo un hombre el padre, el *paterfamilias*, que a su vez con otras familias, formará el clan de ancestros comunes; y un hombre, que es el patriarca será el jefe del clan constituido por varias familias. El lugar que habitan dejaría de ser comunal y comenzaría a heredarse en sucesión entre los hijos de la misma familia; ésta sería llamada *patria* por ser la tierra del padre (*pater*). En la Ley de las Doce Tablas ya estaba establecido que sólo heredaría el hijo primogénito varón, de esta forma los bienes no saldrían nunca de la *gens* paterna.²²

Cuando los primeros pueblos germanos llegan a la antigua Galia, actualmente Francia, en los siglos IV y V d. C., se encuentran con una sociedad romana que ya está agrupada en familias independientes patriarcales, con viviendas independientes y aisladas por franjas de terreno entre ellas, con una propiedad privada muy organizada y legislada, y con grandes extensiones de tierras (los latifundios), trabajados por siervos, pertenecientes a los patricios ricos.

Pero estos pueblos (los francos, los visigodos, los burgundios) todavía tenían su organización de clanes patriarcales, con tierras comunales y un concepto totalmente diferente de la propiedad, y costumbres totalmente distintas con respecto a las sucesiones. En los pueblos germanos todos los hijos heredaban en partes iguales; para estos pueblos la mujer tenía una importancia mucho mayor que para los romanos: como generadora de vida, tenía un valor sagrado y profético. La propiedad de las tierras de cultivo era entre ellos comunal:

²¹ Medina de Lemus, Manuel, *Elementos de Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Dilex, 2011, p. 318.

²² Gen Briand, El origen de la propiedad, p.1 disponible en http://www.cronotecagenealogica.com/origen_propiedad.html.

todas las *gens* cultivaban en la tierra común y la cosecha se repartía en partes iguales para todos.²³

Para los siglos VIII y IX d. C. los señores feudales conservan los cargos entre familias, los heredan junto con las tierras y ya no son elegidos por asambleas populares. Ofrecían protección militar y jurídica a los pequeños propietarios a cambio de la transferencia a su nombre de sus tierras, usando el mismo sistema: se las dan en usufructo, a cambio del pago de fuertes impuestos, pagaderos en cultivos, trabajo personal o en moneda, que poco a poco se iban haciendo más numerosos y más caros. De esta manera se crean dos tipos de propiedad, que son las que quedarán establecidas en todo el *Ancien Régime*:

1. La propiedad directa, *Ancien Régime* que pertenece al señor feudal; y
2. La propiedad útil, que es la tierra dada en usufructo por él.²⁴

Cuando se habla de estos tipos de propiedades, se debe tener en claro que más del 90% de la población de Francia eran propietarios de esta manera; tenían una semi-propiedad, por así decirlo, la cual podían usar para vivir y cultivarla, pero no transmitirla en sucesión; cuando morían, volvía al señor feudal, quien si quería, se la volvía a dar a los hijos del difunto. En el caso de permitirles transferirla, lo cual podía también en ciertos casos ocurrir, el señor feudal se guardaba un derecho de preeminencia sobre la venta: él podía, pagando una suma estipulada, recuperar su propiedad anulando la venta.²⁵

Hasta el llamado derecho Justiniano se reconocieron en Roma dos tipos de propiedad: a) la propiedad regulada por el derecho civil que dio lugar a la propiedad o dominio quirritario, que solo se reconocía a quien tenía la condición de ciudadano romano y que recaía sobre cosas calificadas como romanas; solo podía ser adquirida o transmitida por la vía civil (la *mancipatio*, la *traditio* o la *injure cessio*) y estaba protegida por la acción reivindicatoria; y b) junto a esta modalidad de propiedad se admitió otra, debido a la influencia del *ius gentium*, que era una

²³ Gen Briand, p. 2.

²⁴ *Íbidem*, p. 4.

²⁵ *Íbidem*, p. 5-6.

especie de propiedad formal o de hecho tutelada o amparada por el *Pretor* que se reconocía a los extranjeros o peregrinos y que únicamente podía recaer sobre determinadas cosas o bienes.²⁶ Ambas formas de propiedad se unifican en el derecho Justiniano dando lugar a una propiedad individualista y absoluta en términos bastante parecidos a la que se mantuvo hasta épocas relativamente recientes.

En el derecho germánico, afirma Puig Brutau, la característica más peculiar de los ordenamientos primitivos, es que aparece como titular de los derechos subjetivos el grupo social y no los individuos que lo componen. No se trata de la titularidad individual sino de la que corresponde al grupo en el que los individuos están socialmente integrados y del que forzosamente forman parte para tener un estatus. Todo ello conduce a una forma de propiedad colectiva; si existiera por alguna causa una propiedad individual, se ejercita en beneficio del grupo.²⁷

Otra característica de la propiedad medieval, cuando recae sobre inmuebles, es su vinculación a personas ligadas por lazos familiares de parentesco, situación que restringe su transmisión fuera de las personas con relaciones familiares comunes y que dio lugar al nacimiento de varias instituciones.²⁸

Ya en otro periodo de la historia un antecedente de la propiedad es el que señalaba John Locke en su *Segundo tratado sobre el gobierno civil*, en donde señalaba que:

Aunque la tierra y todas las criaturas inferiores pertenecen en común a todos los hombres, cada hombre tiene, sin embargo, una propiedad que pertenece a su propia persona; y a esa propiedad nadie tiene derecho, excepto él mismo. El trabajo de su cuerpo y la labor producida por sus manos podemos decir que son suyos, así cualquier cosa que él saca del estado en que la naturaleza la produjo y la dejó, y la modifica con su labor y añade a ella algo que es de sí mismo, es, por

²⁶ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *Manual de Derecho Civil. Plan III-Plan Bolonia*, Madrid, Edisofer S. L., 2013, p. 66-67.

²⁷ Medina de Lemus, Manuel, *op. cit.*, 319.

²⁸ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *op. cit.*, p. 67.

consiguiente, propiedad suya.²⁹

El mismo autor nos señala que, sin embargo, esta propiedad tenía un determinado límite, apuntando en su obra, que:

La misma ley de naturaleza que mediante éste procedimiento nos da la propiedad, también pone límites a esa propiedad. (Dios nos ha dado todas las cosas en abundancia) es la voz de la razón confirmada por la inspiración. Pero ¿hasta dónde Dios nos ha dado esa abundancia? Hasta donde podamos disfrutarla. Todo lo que uno pueda usar para ventaja de su vida antes de que se eche a perder será aquello de lo que le esté permitido apropiarse mediante su trabajo; más todo aquello que excede lo utilizable será de otros.³⁰

Locke señala que primeramente se habla de propiedad en relación a los frutos que la naturaleza les proporcionaba para sobrevivir. Sin embargo, al paso del tiempo la propiedad ya se refiere no sólo a esos frutos sino a la tierra misma, al ser ésta la que contiene y lleva consigo todo lo demás; por lo tanto, toda porción de tierra que un hombre labre, plante, mejore, cultive y haga que produzca frutos para su uso será propiedad suya.³¹

Para Locke la propiedad privada está limitada por el propio deber de auto preservación: cada hombre ha de poseer según sus necesidades, pero jamás con un abundancia tal que prive a otros de la satisfacción de lo indispensable para vivir. El criterio para determinar la propiedad viene cedido por la capacidad de trabajo, de suerte que nadie habría de tener propiedad sobre lo que no puede explotar.³²

En relación a la evolución de la propiedad en las legislaciones, señalan los autores que el Código Francés sirvió como modelo de inspiración a la mayoría de

²⁹ Locke, John, *Segundo tratado sobre el gobierno civil. Un ensayo acerca del verdadero origen, alcance y fin del Gobierno Civil*, 2da. Edición, Madrid, Tecnos, 2006, p. 34.

³⁰ *Ibíd.*, p. 37.

³¹ *Ídem.*

³² Rodríguez Moreno, Alonso, *Origen, evolución y positivización de los Derechos Humanos*, 2da. Reimpresión, México, Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2015, P. 45

los Códigos Civiles de las nacientes republicas americanas independientes desde principios del siglo XIX. León Duguit señala que desde 1804 con el Código de Napoleón hasta la guerra de 1914, las legislaciones de todos los países fueron en general individualistas, asentando categóricamente el derecho de propiedad individual, con ciertas limitaciones.³³ Señala Carlos Muñoz que esta orientación individualista, proveniente del Código Napoleónico y característica de esa época, se ve reflejada en nuestros ordenamientos, desde las Constitución de 1857 hasta los Códigos Civiles de 1870 y 1884.³⁴

En la Constitución de 1857 el derecho de propiedad ocupaba el mismo artículo que hoy en día, el artículo 27 el cual refería que “la propiedad de la persona no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino sólo por causa de utilidad pública y previa indemnización: la ley determinaría la autoridad que debía hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse”. La redacción cambia un poco en relación con la que cuenta el artículo en la actualidad, aunque el sentido en general es el mismo.³⁵

1.2.2 *Concepto de propiedad*

La justificación de la existencia del derecho de propiedad ha preocupado a diversos campos del derecho, de manera especial a la filosofía del derecho. Un grupo de teorías fundan o explican el derecho de propiedad o en un acto individual como es la ocupación de las cosas, que en un determinado momento no tienen un dueño conocido, o en el trabajo. Un segundo grupo basan la propiedad en un acto colectivo, en el sentido de que la propiedad no surge como consecuencia de un acto aislado individual sino como efecto de un acto colectivo, como puede ser un contrato o una convención social que surge de la voluntad de los integrantes de un grupo social.

Para otros autores es el utilitarismo social la razón que explica el derecho

³³ Duguit, León, *Las transformaciones generales del Derecho Privado*, desde el Código de Napoleón, México, ediciones Coyoacán. 2007.

³⁴ Muñoz Rocha, Carlos I., *Bienes y derechos reales*, México, Oxford, 2017, p. 85.

³⁵ Ídem.

de propiedad, por ser uno de los instrumentos, posiblemente el más idóneo para que el individuo logre su bienestar; la propiedad existe o se justifica en la medida en que es útil a la sociedad. Por su parte, para el liberalismo económico la propiedad es un presupuesto necesario de la economía de mercado y del libre intercambio de bienes que sin ella no existirían.³⁶

Señalan algunos autores que hoy en día más que explicar la existencia del derecho de propiedad, resulta más importante su función social, expresión con la que se trata de poner de relieve que los fines de la propiedad (en contraste con la concepción capitalista e individualista que se recoge en los Códigos Civiles del siglo XIX) contemplan primero el interés colectivo y si bien no se altera la configuración de la propiedad como un derecho subjetivo, el interés privado de su titular está sujeto a su conformidad con el interés general o social, de modo que en caso de conflicto, es el que prevalece.³⁷

Señala Mario Ruiz Massieu que la propiedad en el mundo contemporáneo se encuentran dos grupos antagónicos claramente identificados; aquellos que carecen de todo y los propietarios que todo tienen. Esto ha hecho necesario un replanteamiento de la institución, distinguiéndose como lo señala el jurista cubano Mario Díaz Cruz, si el derecho de propiedad es simplemente la relación del hombre con el bien de su pertenencia en cuyo caso será limitado, exclusivo y absoluto, o si bien supone la obligación de todos los demás ciudadanos a su respeto, lo que planteará hasta qué punto el uso de ese derecho puede ir en contra del interés general de todos los ciudadanos, o en suma, hasta qué límite llega la obligación de los ciudadanos de respetar ese derecho, que se convierte en una agresión para el cuerpo social.³⁸

El mismo autor señala que el segundo sentido interesa al mundo moderno y a sus legisladores, por que ha obligado a conceptuar que el derecho de propiedad tiene una función social que cumplir en beneficio tanto del individuo como de la

³⁶ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *op. cit.*, p. 68.

³⁷ *Ibidem*, p. 69.

³⁸ Ruiz Massieu, Mario, *La propiedad con función social en la Constitución Mexicana*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1988, pp. 43-44. Disponible en <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/984/4.pdf>

sociedad de que forma parte. Existen una gran cantidad de autores que tienden a precisar la función social que reviste en nuestros días la propiedad. Se ha establecido que el derecho de propiedad supone el servicio a los intereses de la comunidad, una obligación de solidaridad social, diversas limitaciones a la propiedad, deberes del propietario de realizar actos positivos en beneficio de la sociedad y la obligación de obtener una más abundante y mejor producción para provecho individual y colectivo.³⁹

En la función social de la propiedad sobresalen el elemento individual y el colectivo en busca de un justo equilibrio, el cual pretende encontrarse no sólo en la limitación del derecho sino en la imposición de deberes. El precursor de la idea de explicar a la propiedad mediante la función social es León Duguit, el cual señala que el contenido de la propiedad se puede resumir en dos reglas:

- 1) El propietario tiene el deber y por lo tanto la facultad de emplear los bienes que detenta en la satisfacción de necesidades individuales y particularmente de las suyas propias; de emplear las cosas en el desarrollo de su actividad física, intelectual y moral; y
- 2) El propietario tiene el deber y por lo tanto la facultad de emplear sus bienes en la satisfacción de las necesidades comunes de la colectividad.⁴⁰

Ya en el campo jurídico, Orozco Garibay conceptúa a la propiedad como el derecho real que tiene una persona para usar, disfrutar y disponer directa o inmediatamente y de manera exclusiva de un bien, estando las demás personas obligadas a respetar dicho derecho.⁴¹

En relación con este concepto que nos presenta Orozco Garibay, y para comprender lo que entiende por propiedad, primeramente es necesario analizar lo que es un derecho real. Existen diferentes doctrinas respecto del concepto de derecho real. Según la escuela clásica, representada por Aubry y Rau, el derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien

³⁹ Íbidem, p. 44.

⁴⁰ Ídem.

⁴¹ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *El régimen constitucional de la propiedad en México*, México, Porrúa, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2010, p. 8 disponible en <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3763/2.pdf>

para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros; a su vez son elementos del derecho real:

- a) La existencia del poder jurídico;
- b) La forma de ejercicio de este poder en una relación directa e inmediata entre el titular de la cosa;
- c) La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma; y
- d) La oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto, valedero *erga omnes*.⁴²

El carácter absoluto del derecho real y su posibilidad de oponerse a terceros confiere un derecho de preferencia, esta preferencia en el derecho real se rige por dos principios: 1) el que es primero en tiempo, es primero en derecho, dentro de la misma categoría de derechos reales; 2) la mejor calidad del derecho real le otorga preferencia sobre derechos reales de inferior categoría, aun cuando sean constituidos con anterioridad. En otras palabras ante la igualdad de derechos reales, por ser de la misma categoría, la preferencia se establece por el tiempo. Si se constituyen diversas hipotecas o diversos usufructos, el que es primero en tiempo, es primero en derecho; pero cuando los derechos son de diversa categoría, cuando los hay de mejor calidad que otros, la preferencia se determina por la naturaleza del derecho y no por el tiempo.⁴³

En el mundo jurídico, señala Eduardo Serrano, se usan dos palabras: propiedad y dominio con un significado semejante, aunque no toda la doctrina comparte esa identidad al defender un alcance diverso. La palabra propiedad proviene del vocablo latino *propietas*, que a su vez se deriva de *propium*, cuyo significado es equivalente a lo que le pertenece a un individuo; es decir que es propio de él, locución que tiene como raíz *prope* (cerca del latín *circa*), que indica

⁴² Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil II, Bienes, derechos reales y sucesiones*, México, UNAM, 41 Edición, 2008, p. 21.

⁴³ *Ibidem*, p. 22.

proximidad “cierta unidad moral de las personas con las cosas”⁴⁴; por su parte dominio tiene su origen en *dominus* lo que atañe al dueño o titular de una cosa o un bien.⁴⁵ Señala el autor en mención que sin embargo la distinción carece de utilidad y es por ello que no debe existir inconveniente en el empleo indistinto de las dos palabras.

La palabra propiedad puede tener diversas acepciones según el contexto en el que se utilice. Un concepto jurídico de propiedad según José Arce y Cervantes es aquel que menciona que la propiedad es el derecho real por excelencia, del que se desprenden todos los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del Derecho sobre las cosas. Para este autor los caracteres del derecho de propiedad son: a) absoluto, b) exclusivo, y perpetuo.⁴⁶

Otros autores, Serrano Alonso y Serrano Gómez, definen al derecho de propiedad como el derecho subjetivo de naturaleza real que atribuye a su titular el más completo y variado conjunto de facultades sobre una cosa o derecho, oponible a terceros, de duración perpetua o indefinida y cuyo ejercicio está subordinado al interés general.⁴⁷ Estos autores señalan en relación a la naturaleza jurídica de la propiedad que ésta es:

- a) Un derecho real pleno en el sentido de que atribuye, en un principio a su titular un conjunto de poderes ilimitados, que se traducen en una pluralidad de facultades de diverso contenido como el uso, aprovechamiento o disposición;
- b) Atribuye a su titular un poder exclusivo, que equivale permitir a su titular impedir que otras personas obstaculicen su goce, lo que no excluye que sin embargo pueda reconocerse a terceros derechos sobre la cosa;
- c) Es un derecho de duración perpetua o indefinida, en el sentido de que no está sujeto en su vigencia a las limitaciones temporales, de manera que puede durar tanto como la cosa sobre la que recae; sin embargo esta característica

⁴⁴ Magallón Ibarra, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, T. IV, México, Porrúa, 1990, Citado en Tapia Ramírez, Javier, *Bienes (derechos reales, derechos de autor y Registro Público de la Propiedad)*, México, Porrúa, 2007, p. 94.

⁴⁵ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *op. cit.*, p. 65.

⁴⁶ Arce y Cervantes, José, *De los bienes*, México, Porrúa, 1997, p. 45.

⁴⁷ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *op. cit.*, p. 71.

tiene excepciones ya que hay modalidades de propiedad en las que el derecho está sometido a un plazo de duración, de modo que una vez transcurrido, la propiedad se extingue; así ocurre por ejemplo con la propiedad intelectual o con la propiedad industrial referida a las patentes.

- d) El ejercicio por el propietario de las facultades que integran su contenido viene limitado por la subordinación de su interés privado o particular al general o colectivo, lo que se traduce en los llamados límites o limitaciones del derecho de propiedad.⁴⁸

El concepto de propiedad, es muy controvertido, señala Raúl Navas que la misma Corte en Buenos Aires ha tenido que dictar un criterio sobre qué es lo que abarca este concepto:

el término “propiedad” cuando se emplea en los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional o en otras disposiciones de ese estatuto, comprende todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer fuera de sí mismo, de su vida y de su libertad. Todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos (derechos subjetivos privados o públicos) a condición de que su titular tenga una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea contra el Estado mismo, integra el concepto constitucional de “propiedad”. (Bordieu c/Municipalidad de la capital, Fallos, T. 145, pág. 305).⁴⁹

En opinión de Serrano Alonso y Serrano Gómez la estructura del derecho de propiedad se compone de tres aspectos como son: los sujetos, el objeto y el contenido. En relación al primero de los aspectos, relativa a los sujetos, el Código Civil del Estado de Michoacán no establece condiciones o requisitos para ser titular de un derecho de propiedad. Así mismo, señalan los autores mencionados que el titular del derecho de propiedad puede serlo cualquier persona física o jurídica ya sea una sola persona o varias al mismo tiempo, dando lugar a las

⁴⁸ *Ibíd*em, pp. 71-72.

⁴⁹ Navas, Raúl, *Derechos reales de propiedad, uso y goce*, Buenos Aires, Oxford, 1999, p. 27.

situaciones de cotitularidad conocidas como condominio o copropiedad, que implica un régimen especial en el ejercicio del derecho.⁵⁰

Por lo que corresponde al objeto, como segundo de los aspectos que conforman la estructura del derecho de propiedad, los autores en comento indican que normalmente los objetos sobre los que recae este derecho son cosas corporales que sean además susceptibles de apropiación, pero, sin embargo, en la vida ordinaria también pueden ser objeto de apropiación cosas o bienes incorporeales, como los derechos o las creaciones intelectuales o las energías existentes en la naturaleza que el trabajo del hombre ha conseguido transformar en instrumento de riqueza o de utilidad práctica; así como también las denominadas universalidades o conjunto de cosas semejantes susceptibles de individualización que se integran en una unidad superior, como puede ser una biblioteca, una colección de cuadros o el mismo patrimonio.⁵¹ De lo anterior se entiende que serán objeto del derecho de propiedad todas las cosas, corporales o incorporeales, siempre que sean susceptibles de apropiación, presten una utilidad económica a su titular y estén determinadas.

Como último aspecto tenemos lo que corresponde al contenido, se entiende por contenido de un derecho el conjunto de facultades, poderes y obligaciones que la ley atribuye a su titular. En el derecho de propiedad, primeramente puede hablarse de un contenido positivo, que alude a lo que el titular puede hacer sobre la cosa objeto de su derecho y que se manifiesta en la facultad de obtener el aprovechamiento natural de los rendimientos que corresponde a la naturaleza del objeto y, posteriormente, de un contenido negativo que se manifiesta en la posibilidad que tiene el propietario de excluir a los demás para evitar que interfieran o impidan el uso, disfrute o disposición del objeto sobre el que recae el poder del titular.⁵²

⁵⁰ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *op. cit.*, p. 73.

⁵¹ *Ibidem*, p. 74.

⁵² *Ibidem*.

1.2.3 Características y elementos de la propiedad

El derecho de propiedad contiene ciertas características que lo hacen distinto a los demás derechos. Pascual Alberto Orozco Garibay señala que el derecho de propiedad comprende tres derechos:

1. El derecho de usar, o sea el poder utilizar;
2. El derecho de disfrutar, que implica gozar y apropiarse de los frutos y productos del bien; y
3. El derecho de disponer, que significa que se puede enajenar, gravar, transformar o en su caso consumir dicho bien.⁵³

Al ser la propiedad un derecho real, participa de sus características esenciales que según el autor en cita son:

- a) Es un derecho que recae sobre un bien determinado;
- b) Es un derecho que excluye a cualquier tercero;
- c) Es un derecho oponible a todo mundo;
- d) Es un derecho que le otorga a su titular la facultad de perseguir el bien y recuperarlo;
- e) Es un derecho que confiere a su titular una preferencia en relación a cualquier otro tipo de derecho.⁵⁴

Es importante señalar que el derecho de propiedad, como cualquier otro derecho real, para que surta efectos contra terceros, debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad; de lo contrario, no es oponible a terceros y, por consecuencia tampoco goza de los derechos de persecución y preferencia. Como ya se dijo en líneas anteriores, entendemos el derecho real como un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros.

En relación a las inscripciones de los derechos reales en el Registro Público

⁵³ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *op. cit.*, p. 8.

⁵⁴ *Íbidem*, p. 8.

de la Propiedad en nuestro Estado, los artículos 40, 45 y 49 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo establecen lo siguiente:

Artículo 40: la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble, se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el libro de entradas, con independencia de la fecha de su instrumentación...

Se considera fecha de presentación de los documentos para los efectos de su inscripción, la del Asiento de presentación del libro de entradas del Registro Público.

Artículo 45: los derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las leyes deban registrarse para producir efectos frente a terceros y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharlo en cuanto le fueren favorables.

Artículo 49: los derechos reales, actos, contratos y resoluciones, para que surtan sus efectos contra terceros, deberán constar inscritos en el Folio Real del inmueble.

De lo anterior podemos observar que la oponibilidad, persecución y preferencia que generan los derechos reales se encuentran condicionados para que puedan ejercitarse a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; institución de suma importancia dentro de nuestra investigación, la cual será analizada en cuanto a su función y finalidad más adelante, en el segundo capítulo.

Señala Raúl Navas que el derecho de propiedad, entendido como el máximo ámbito de libertad de actuación asignado a una persona sobre los objetos exteriores, presenta los siguientes caracteres:

- a) Tener un aspecto individual inescindible de su aspecto social;
- b) Tener la medida que le asigne la ley;
- c) Poder ser regulados en su integridad por la ley;
- d) Ser susceptible de dos definiciones básicas: 1) positiva (se la reconoce y solo se enuncian sus límites en forma de restricciones o prohibiciones); y 2) negativa (se la prohíbe y eventualmente solo se enuncian taxativamente los

supuestos en que se la acepta).

Señalan Serrano Alonso y Serrano Gómez que el poder que corresponde al propietario se manifiesta en un amplio y variado conjunto de facultades que pueden ser utilizadas de forma independiente cada una de ellas, ese conjunto se diversifica en las siguientes facultades:

- 1) Facultad de tener o poseer y usar la cosa: la propiedad lleva aparejada como regla general la posesión de la cosa, de modo que todo propietario se presume poseedor, lo que no excluye que la tenencia material de la cosa se ejerza por otro poseedor distinto del propietario sin que por ello se altere el derecho de propiedad. Al mismo tiempo, poseer la cosa implica usarla, pues el uso no es otra cosa que el ejercicio de la posesión que se tiene.
- 2) Facultad de aprovechamiento. En un inicio, los derechos se tienen para que con su ejercicio el titular obtenga para sí el rendimiento que produce. Esta facultad se manifiesta de distintas formas, como puede ser haciendo suyos los frutos naturales y civiles que la cosa produce o incrementando la extensión del objeto, agregándole los incrementos o accesión que la cosa reciba.
- 3) Facultad de delimitación y de exclusión: la primera opera en relación con los bienes inmuebles y permite al propietario fijar los límites físicos o geográficos de la finca en relación con los colindantes pertenecientes a otros titulares; la facultad de exclusión autoriza al titular ejercitar acciones en defensa de su derecho frente a terceros que lo desconocen o realizan actos que perturban su disfrute.⁵⁵

1.2.4. Tipos de propiedad

Serrano Alonso y Serrano Gómez señalan que hay una gran variedad de formas en las que se manifiesta el derecho de propiedad en el tráfico jurídico y que hacen referencia tanto a los sujetos del derecho, como al objeto sobre el que recae o al contenido; por lo cual proponen un cierto orden de los diferentes tipos de propiedad, con base en los siguientes criterios:

⁵⁵ Serrano Alonso, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *op. cit.*, p. 74-75.

1) Por los sujetos titulares del derecho, esta clasificación se subdivide a su vez en dos:

a. Por el carácter del titular: propiedad pública cuando el titular es el Estado o alguno de los entes públicos; propiedad privada, si el sujeto titular es un particular sea persona física o jurídica privada. La titularidad privada puede corresponder a una sola persona o a varias personas dando lugar a las variadas situaciones de comunidad.

b. Por la distribución de las facultades que integran el derecho de propiedad entre varias personas; por ejemplo el dominio útil corresponde a un sujeto y a otro distinto del dominio directo; o el disfrute del suelo corresponde a un titular determinado y el derecho de suelo a otro distinto.

2) Por el objeto sobre el que recae el poder del titular. Se ha discutido en la doctrina si el derecho de propiedad sólo puede recaer sobre cosas corporales susceptibles de ser apreciadas por los sentidos, contadas y medidas mientras que sobre los bienes incorporeales, como son la energía en sus diversas manifestaciones (hidráulica, eólica o marina) o las creaciones intelectuales es posible un derecho similar al de propiedad pero no idéntico. Hoy se acepta que el objeto de la propiedad lo son tanto las cosas corporales: muebles o inmuebles como las variadas formas que se designan como bienes inmateriales: energías, propiedad intelectual o industrial.⁵⁶

3) Por las facultades del propietario, es posible distinguir entre la propiedad plena, en la que todas las facultades que integran el dominio están atribuidas, sin limitación alguna, al propietario, y la propiedad limitada o menos plena o gravada, que supone que alguna de esas facultades pertenece temporalmente a otra persona.⁵⁷

Orozco Garibay nos señala otra clasificación de los tipos de propiedad que

⁵⁶ *Ibíd.*, pp. 72-73.

⁵⁷ *Ibíd.*, p. 73.

él considera existen. Ésta clasificación la encontramos en el artículo 27 constitucional, siendo estas: a) propiedad privada, b) propiedad social y c) propiedad pública.⁵⁸

Es el primer tipo de propiedad, la que se va tratar en la presente investigación, Orozco Garibay propone un concepto para cada uno de estos tipos de propiedad. Señala que la propiedad privada es el derecho real que tiene un particular para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones prescritas en las leyes y con las modalidades asumidas voluntariamente.⁵⁹

México reconoce la propiedad privada como un derecho; sin embargo, no es un derecho absoluto, ya que el Estado (en cualquiera de sus niveles) se encuentra facultado para imponerle a la misma las modalidades y limitaciones establecidas en las leyes, inclusive para expropiar el bien por causas de utilidad pública y mediante indemnización, tal como lo establecen los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 27 constitucional.

El mismo autor considera que la propiedad social es aquella que tienen los núcleos de población ejidales, comunales y los grupos indígenas, regidas por la Ley Agraria.⁶⁰ El fundamento constitucional de la propiedad social, se encuentra en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción VII, el cual señala que “se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas...”⁶¹

Además el artículo 2 constitucional apartado A, fracción VI establece:

“...A. Esta Constitución reconoce y garantiza el derecho de los pueblos y las comunidades indígenas a la libre determinación y, en consecuencia, a la autonomía para:

...VI. Acceder, con respeto a las formas y modalidades de propiedad y tenencia de

⁵⁸ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *op. cit.*, p. 9.

⁵⁹ Ídem

⁶⁰ Ibídem, p. 50.

⁶¹ Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017.

la tierra establecidas en esta Constitución y a las leyes de la materia, así como a los derechos adquiridos por terceros o por integrantes de la comunidad, al uso y disfrute preferente de los recursos naturales de los lugares que habitan y ocupan las comunidades, salvo aquellos que corresponden a las áreas estratégicas, en términos de esta Constitución. Para estos efectos las comunidades podrán asociarse en términos de ley...”⁶²

En relación a este tipo de propiedad señalan algunos autores, entre ellos Isaías Rivera Rodríguez, que la propiedad social sólo es una modalidad de la propiedad privada; apunta “la comúnmente denominada propiedad social de los ejidos, comunidades y nuevos centros de población ejidal, así como las personas que los integran, es solo una modalidad de la propiedad privada”.⁶³

El tercer tipo de propiedad que Orozco Garibay menciona es la propiedad pública o propiedad del Estado mexicano. Señala que es el derecho que tiene el Estado mexicano para usar, disfrutar y disponer de los bienes ubicados dentro del territorio nacional con excepción de aquellos que ha transmitido a los particulares, a los núcleos de población ejidales o comunales o que en su caso pertenezcan, a los estados extranjeros.⁶⁴

El fundamento de este tipo de propiedad se ubica en varios párrafos del artículo 27 constitucional, que a la letra dicen:

...la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación...

...corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas...

...son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; fracción...

⁶² Ídem.

⁶³ Rivera Rodríguez, Isaías, *El nuevo Derecho Agrario Mexicano*, México, Mc Graw-Hill, p. 78, citado en Orozco Garibay, Pascual Alberto, *op. cit.*, p. 52.

⁶⁴ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *op. cit.*, p. 62.

VII. Las entidades federativas, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos...

Algunas de las características de los bienes de propiedad del Estado o propiedad pública son las siguientes:

- a) Son inalienables, lo que significa que no se pueden enajenar, mientras no se desincorporen del régimen de dominio público, cumpliendo para ello con los requisitos establecidos en la ley;
- b) Son imprescriptibles, lo cual impide que cualquier persona pueda adquirir la propiedad de los mismos por la simple posesión del mismo, durante determinado tiempo y en concepto de dueño;
- c) Son inembargables, por lo que no es posible trabar embargos sobre ellos;
- d) Algunos bienes se pueden concesionar a los particulares para su uso aprovechamiento o explotación, sin que ello implique un derecho real en su favor...⁶⁵

1.2.5. *Formas de adquirir la propiedad*

Los estudiosos del derecho han establecido dos formas generales de adquirir la propiedad, la primera de ellas son las formas naturales u originarias de adquirir la propiedad y las segundas son las formas derivadas.

1.2.5.1 *Formas naturales u originarias de adquirir la propiedad*

Según los autores las formas naturales u originarias de adquirir la propiedad son la ocupación, la accesión y la prescripción positiva o usucapión.

La ocupación según Bonnetcase consiste esencialmente en el hecho de tomar posesión de una cosa no perteneciente a nadie, con la intención de adquirir

⁶⁵ Orozco Garibay, Pascual Alberto, *op. cit.*, p. 62.

su propiedad.⁶⁶ Rojina Villegas refiere que desde el punto de vista jurídico la ocupación supone la posesión siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- 1) Aprehender o detentar una cosa
- 2) Ejecutar la aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir la propiedad (estos dos requisitos constituyen la posesión).
- 3) Que la aprehensión o detentación recaigan sobre cosas que no tengan dueño cuya legítima procedencia se ignore.⁶⁷

La accesión es otra de las formas originarias de adquirir la propiedad, señala Muñoz Rocha que la accesión es el medio para adquirir la propiedad de una cosa, mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal donde el dueño de la principal adquiere la secundaria o cosa “accesada;” ésta a su vez puede ser accesión natural o accesión artificial.⁶⁸

El Código Civil del Estado de Michoacán define a la prescripción en su numeral 406 refiriendo que es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Existen dos tipos de prescripción, la positiva que es la adquisición de bienes en virtud de la posesión; y la prescripción negativa que es la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento.

1.2.5.2 *Formas derivadas de adquirir la propiedad*

Las formas derivadas de adquirir la propiedad se llevan a cabo mediante actos realizados entre personas, de modo que una de ellas transmite el derecho de propiedad de otra que es la adquirente; estas formas de adquisición tienen su origen en actos jurídicos que reciben diferentes nombres. Las formas derivadas de adquirir la propiedad son la adjudicación, la herencia y el legado y la cesión de derechos.

⁶⁶ Muñoz Rocha, Carlos I., *op. cit.* 98.

⁶⁷ Ídem.

⁶⁸ Íbidem, p. 101.

Una de las formas típicas de adquisición de una propiedad es el contrato, la cual se cree es la forma más frecuente de adquisición para adquirir e intercambiar todo tipo de bienes, servicios o satisfactores. Dentro de los contratos traslativos de dominio se encuentran: el contrato de compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.

- a) En el contrato de compraventa se transmite el dominio o propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero. En nuestro de Estado de Michoacán ésta figura ésta contemplada en el artículo 1414 del Código Civil del Estado. Figura analizada en apartado posterior.
- b) La permuta es un contrato mediante el cual los contratantes intercambian bienes y la propiedad de una cosa por uno de los contratantes se adquiere a cambio de transmitir la propiedad de otra a quien enajena la primera.
- c) La donación es el contrato mediante el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.
- d) Y por último tenemos el contrato de mutuo, en éste el mutuario adquiere del mutuante la propiedad de una suma de dinero o de otro bien fungible y se obliga a pagarlo con otro de la misma especie o calidad.

Dentro de las formas derivadas de adquirir la propiedad como ya se mencionó son la herencia y el legado también conocidas como sucesiones, estas tienen lugar como consecuencia de del fallecimiento de una persona, de modo que opera a favor de sus herederos o de quienes tienen derecho de sucederlo son llamados a heredarle. La herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte. Y el legado consiste en la prestación de la cosa o en la de algún hecho o servicio. Estas formas de adquirir son *mortis causa*.⁶⁹

La cesión de derechos consiste en que mediante un contrato, el acreedor

⁶⁹ Íbidem, p. 110.

transfiere los derechos que tiene contra su deudor a otra persona.⁷⁰

Muñoz Rocha define a la adjudicación como la forma de adquisición del dominio o de la propiedad de una cosa que consiste en que una autoridad del Estado, facultada para ello, hace ingresar al patrimonio de una persona un derecho cuya titularidad podría corresponder a otra persona, mediante el procedimiento que estipula la ley.⁷¹

1.3. Seguridad Jurídica

Según la Real Academia de la Lengua, la expresión “seguridad” proviene del latín *securitas*, *-atis*, y seguridad jurídica, es la cualidad del ordenamiento jurídico que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación.⁷² Esto es, la certeza que debe de tener el gobernado de que su persona, familia, bienes y derechos, serán respetados por la autoridad y, en caso de que ésta lo moleste, deberá ser consecuencia de un procedimiento previo conforme a las normas ya existentes.⁷³

En su sentido más general, la seguridad es la garantía dada al individuo, de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que si estos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad protección y reparación; en otros términos, está en seguridad aquel (individuo en el Estado, Estado en la comunidad internacional) que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencia regulares.⁷⁴

Señala Delos que la seguridad se entiende a la vez en un sentido objetivo y en un sentido subjetivo firmemente ligados. Primeramente la seguridad en su estado subjetivo es: la convicción de que la situación de que se goza no será

⁷⁰ Íbidem, p. 108.

⁷¹ Íbidem, *op. cit.* 111.

⁷² Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, Madrid, 2018.

⁷³ Gen Briand, p. 13-14.

⁷⁴ Delos, J. T., “Los fines del Derecho, bien común, seguridad, justicia”, en Le Fur, Delos, Radbruch, Carlyle (trad.) Kuri Breña, Daniel, *Los fines del Derecho. Bien común, justicia, seguridad*, UNAM, 5ta. Edición, México, 1981, p. 47.

modificada por la violencia, por una acción contraria a las reglas y a los principios que rigen la vida social. Pero la seguridad es un sentimiento subjetivo que se define con relación a la sociedad; por tanto, la convicción subjetiva debe estar fundada.⁷⁵ Cuando el individuo cree que su seguridad es la presencia de un policía, de una fuerza armada, de un aparato de fuerza represiva, se habla de seguridad en un sentido objetivo, ya que la seguridad se confunde con la existencia de un estado de organización social, de un orden social; así el individuo vive “en seguridad”, como vive “en sociedad”.⁷⁶

La consecuencia es esencialmente una relación entre el individuo y un estado social objetivo, en el cual aquel ésta incluido. La seguridad pone en relación lo objetivo y lo subjetivo; implica la confrontación de un sujeto, el individuo, con la armadura social objetiva que lo protege; por tanto no puede definirse ni desde el único punto de vista de la sociedad, ni desde el solo punto de vista de lo subjetivo, ya que es una correlación entre el estado subjetivo del individuo y los medios sociales objetivos.⁷⁷

Para Gustav Radbruch, la idea del Derecho se compone de tres elementos, el primero de ellos es la justicia, que es considerada como un valor absoluto, como la verdad, el bien o la belleza, esto es, un valor que no descansa en uno superior; que no puede derivarse de ningún otro y caracterizada como la calidad de aquellas relaciones humanas basadas en la igualdad, bien sea absoluta, dando lugar a la justicia conmutativa; bien sea proporcional, originando la justicia distributiva. Radbruch asume una concepción formal de la justicia, lo que quiere decir que la justicia nos indica tratar a los iguales como iguales y a los desiguales como desiguales.⁷⁸

Señala Radbruch que es necesario introducir un segundo elemento en la idea del Derecho, esto es “su adecuación a un fin”, llamado también finalidad, utilidad o bien común; este segundo elemento alude a los fines sustantivos que el

⁷⁵ Íbidem. p. 48

⁷⁶ Ídem.

⁷⁷ Ídem.

⁷⁸ García Manríquez, Ricardo, *Radbruch y el valor de la seguridad jurídica*, p. 264, en anuario de Filosofía del Derecho, Núm. XXI, enero 2004. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1217071.pdf>

Derecho debe realizar y que una vez determinados permitirían de dotar de contenido a la forma de la justicia.⁷⁹

El tercer elemento de la idea del Derecho que menciona en su obra Radbruch, es la seguridad jurídica, a la cual identifica no con la seguridad por medio del Derecho, la seguridad que el Derecho nos confiere al garantizar nuestra vida o nuestros bienes contra el asesinato, el robo, etcétera –pues ésta ya va implícita en la adecuación a fin-, sino con la seguridad del Derecho mismo; la cual requiere a su vez cuatro condiciones a saber:

- 1) Que el Derecho se positivo, que se halle estatuido en leyes;
- 2) Que este Derecho estatuido sea, por su parte, un Derecho seguro, es decir, un derecho basado en hechos y que no se remita a los juicios de valor del juez en torno al caso concreto, mediante criterios generales como el de la “buena fe” o el de las buenas costumbres”;
- 3) Que estos hechos en los que se basa el Derecho puedan establecerse con el menor margen posible de error, que sean “practicables”, para ello no hay más remedio que aceptar, a veces su tosquedad;
- 4) Finalmente, el Derecho Positivo (si se quiere garantizar la seguridad jurídica) no debe hallarse expuesto a cambios demasiados frecuentes, no debe hallarse a merced de una legislación incidental, que dé todo género de facilidades para troquelar cada caso concreto en forma de ley; los frenos y contrapesos de la tesis de la división de poderes y la morosidad del aparato parlamentario, son desde este punto de vista, una garantía de la seguridad jurídica.⁸⁰

El término de la seguridad jurídica se puede entender como el sistema de normas jurídicas que dan certidumbre a la esfera jurídica de las personas, que se instituyen a fin de asegurar el respeto de la misma por los órganos del Estado, y en caso de que estos afecten dicha esfera jurídica, deberán sujetarse a los procedimientos previstos por el propio ordenamiento jurídico establecido.

Efraín Polo Bernal precisa que “la seguridad jurídica es el beneficio del

⁷⁹ Ídem.

⁸⁰ Radbruch, Gustav, *Introducción a la filosofía del derecho*, México, Fondo de Cultura Económica, 3ra. Edición, 1965, p. 40.

reinado del derecho, ella exige la adecuación de la ley a los mandatos constitucionales, la imparcialidad y buena organización de la justicia, el cumplimiento del orden constitucional y legal en cualquier acto de autoridad”⁸¹. Otra idea de lo que es la seguridad jurídica es lo que señala Rojas Caballero, éste autor afirma que seguridad jurídica implica la certeza, protección, firmeza y claridad de las normas jurídicas y su aplicación, esto es, que el gobernado sabe perfectamente a qué atenerse”.⁸²

Jorge Adame Goddard señala que “la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por los procedimientos regulares, establecidos previamente”; lo cual requiere de cuatro condiciones: que el derecho esté debidamente formalizado; que el derecho sea preciso, no objeto de interpretación arbitraria; que el derecho sea “practicable”, o sea, eficaz; finalmente que el derecho sea estable⁸³ (las mismas cuatro condiciones que señalaba Radbruch).

Afirman Salvador Abascal y A. Laborie que la seguridad jurídica excluye los actos de poder de carácter arbitrario, distante del referente del derecho positivo, como conjunto de normas jurídicas claras y estables y, por lo tanto, concluyen que la seguridad jurídica es la “garantía de la aplicación objetiva de la ley”. Héctor Fix Fierro precisa que “los derechos de seguridad confieren al individuo certidumbre sobre el alcance y la permanencia de sus derechos y obligaciones frente al poder político”.⁸⁴

Señalan distintos autores que los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos son los principales depositarios de los principios fundamentales de la garantía de seguridad jurídica.

El artículo 14 contempla estas garantías de seguridad jurídica cuando señala que: a) a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna; b) nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones

⁸¹ Ortiz Treviño, Rigoberto Gerardo, *La seguridad jurídica. Los derechos humanos en la jurisprudencia mexicana*, México, Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2004, p. 125.

⁸² Ídem.

⁸³ Ídem.

⁸⁴ Ibídem, p. 126.

o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

El artículo 16 contiene la garantía de seguridad jurídica en su párrafo inicial, el cual prescribe, como regla general, que cualesquiera molestias, de toda clase, a la persona, la familia, el domicilio, los papeles y las posesiones, deben provenir de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Toda persona se reconoce como titular de la seguridad jurídica, comprendida como derecho humano consignado por los ordenamientos jurídicos, con lo que los órganos estatales están obligados a proteger la vida, las libertades, derechos a la integridad física, moral, emocional de toda persona contra todo acto ilegal de los particulares o de las autoridades con objeto de que se haga justicia. Esto implica, por parte de las autoridades, respetar, aplicar las leyes por los órganos judiciales competentes, dar certidumbre jurídica, preservar y proteger los derechos de toda persona conferidos por la legislación, de modo que rija el Estado de Derecho.

La seguridad jurídica de la persona alude a la aplicación y al cumplimiento efectivo de la ley por la autoridad estatal, así como los atributos y modalidades en que puede ejercer los derechos el sujeto titular de los mismos, que deben estar garantizados por las instituciones para tal efecto, a fin de que no sean ofendidos los derechos de la persona impunemente o arbitrariamente violentados por los órganos estatales. Por tanto, las garantías de seguridad jurídica son derechos subjetivos públicos a favor del gobernado, que pueden ser oponibles a los órganos estatales, con el objeto de que cualquier acto de autoridad, que afectó la esfera de sus derechos, se ajuste previamente a los procedimientos y requisitos que exige la norma, a fin de no dejarlo en estado de indefensión e incertidumbre jurídica.⁸⁵

El tema que nos ocupa en la presente investigación es, en específico, el de la seguridad jurídica en relación a la materia registral, esto es la seguridad que

⁸⁵ Gen Briand, p. 13-14.

proporciona el inscribir un instrumento jurídico en la Institución de Registro Público de la Propiedad. Al respecto señala Roberto Núñez y Bandera que la única forma para que exista la seguridad jurídica en los actos registrables es establecer una perfecta coordinación entre notariado y registradores, ya que una función es complementaria de la otra y de la eficacia y prontitud con que se operan ambas depende esa seguridad.⁸⁶

Como elemento sustancial de la actividad del notariado encontramos ante todo el de revestir de formalidades la celebración de los contratos, obteniéndose con ello la legitimación del documento mismo y la autenticación del contrato al que le da forma. El registro, que en la mayor parte de los casos es el complemento necesario del instrumento, completa el sistema que permite dar efectos a los actos y contratos jurídicos no solamente entre las partes signatarias, sino en general para todo aquel que tiene interés legítimo, puesto que la publicidad es garantía de seguridad en las transacciones jurídicas.⁸⁷

Manuel Medina de Lemus señala que uno de los aspectos más relevantes de la seguridad consiste en que el titular de un derecho subjetivo no puede ser privado del mismo sin su consentimiento; ello se extiende al supuesto de si un bien inmueble se adquiere en virtud de un negocio jurídico, confiando en que el transmitente sea su verdadero dueño y puede otorgar legítimamente la propiedad, y en que el adquirente no sea privado del inmueble en cuestión, si no pudo saber la ineficacia de su adquisición. Por ello han de idearse instrumentos legales que faciliten esta seguridad, dando publicidad a las situaciones jurídicas con cierta garantía de veracidad y legitimidad, para obtener confianza. En este orden, publicidad no solo es dar noticia de esa situación de manera formal, sino algo más. Significa legitimación y consiste en que la situación de que se da noticia coincide con la realidad para los terceros que confían en lo que conocen y pueden actuar con garantía, sabiendo que va a ser inimpugnable.⁸⁸

⁸⁶ Núñez y Bandera, Roberto, “La función del Notariado en el mercado inmobiliario”, en Mena Labarthe, Carlos, et al. (Coord. y comp.), *Derecho inmobiliario, temas selectos y perspectivas del sector*, México, Porrúa, Instituto Autónomo de México, ITAM, 2012, p. 366.

⁸⁷ *Ibidem*, pp. 366-367.

⁸⁸ Medina de Lemus, Manuel, *op. cit.*, p. 720.

Capítulo 2

El marco jurídico del Derecho Humano a la propiedad. El Registro Público de la Propiedad

SUMARIO: 2.1. *Marco jurídico nacional del derecho de propiedad.* 2.2. *Marco jurídico internacional del derecho de propiedad* 2.3. *Concepto y antecedentes del Registro Público de la Propiedad.* 2.4. *Objeto, función, finalidad y disposiciones que regulan al Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán* 2.5. *Los Sistemas registrales y su clasificación.* 2.6. *Principios registrales*

En este apartado se desarrollará el tema de la propiedad como Derecho Humano y se analizará cómo se encuentra contemplado en los ordenamientos jurídicos en el ámbito nacional, así como en el internacional, y cómo lo caracteriza cada uno de ellos.

Además se señalarán algunas definiciones de lo que es el Registro Público de la Propiedad como institución administrativa; se indicarán breves antecedentes, las disposiciones que lo regulan, la función, los objetivos y la finalidad del Registro Público de la Propiedad; además, de que se examinarán las diferentes clasificaciones de los sistemas registrales que existen, ubicando a cuál de ellas pertenece el sistema con el que cuenta el Registro Público del Estado de Michoacán de Ocampo y los principios registrales por los cuales se rige ésta institución para llevar a cabo la función registral.

2.1 Marco jurídico nacional del derecho de propiedad

Actualmente en nuestro país el derecho a la propiedad está contemplado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala que "...la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, y que está ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo así la propiedad privada..." Este artículo también indica que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante una indemnización.

El citado artículo 27 constitucional también apunta que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, así como cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, entre otras cosas.

Para poder llegar a la redacción que este artículo tiene en la actualidad fue necesario llevar a cabo una gran cantidad de reformas a la Constitución. Señala Fix Zamudio que desde la Independencia, tanto Hidalgo como Morelos tuvieron como una de sus más directas preocupaciones, dictar medidas para proteger la propiedad⁸⁹. A la fecha este artículo ha recibido veinte reformas formales⁹⁰, sin embargo, señalan algunos autores que la más importante es la del 6 de enero de 1992, de la cual sobresalen cuatro aspectos esenciales: a) fin del reparto agrario, b) formas de propiedad, c) sociedades mercantiles y d) justicia agraria.

Además del artículo mencionado, la Constitución Mexicana contiene dos preceptos más que hacen referencia al derecho de propiedad, el primero de ellos el artículo 14, el que refiere en su segundo párrafo, que nadie podrá ser privado de

⁸⁹ Fix Zamudio, Héctor, Valencia Carmona Salvador, *Derecho Constitucional mexicano y comparado*, México, Ed. Porrúa 7a. Edición, 2003, p. 523.

⁹⁰ La última de ellas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 2016.

la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

El otro precepto constitucional que trata sobre el derecho de propiedad es el artículo 16, el cual refiere que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. De lo anterior podemos observar que el derecho de propiedad está garantizado por el principio de seguridad jurídica que contemplan estos preceptos aludidos.

2.2. Marco jurídico internacional del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es de suma importancia en la actualidad en nuestra sociedad, no solo está garantizado por el marco jurídico nacional, sino que también está contemplado dentro del Sistema Universal, este derecho de propiedad está contemplado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos⁹¹, en su artículo 17 el cual dispone que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, y que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Es importante hacer referencia que el derecho de propiedad no se encuentra expresamente contemplado dentro de los Pactos de New York. Renata Bregaglio refiere que determinados derechos de la Declaración Universal de Derechos Humanos no fueron incluidos en el Pacto Internacional Derechos Civiles y Políticos, concretamente: el derecho a la nacionalidad, el derecho a la propiedad privada, y el derecho al asilo. Particularmente, el derecho a la propiedad privada no se incluyó en el Pacto Internacional Derechos Civiles y Políticos porque los diferentes bloques políticos e ideológicos que conformaban la Organización de las Naciones Unidas en aquel momento no pudieron ponerse de acuerdo sobre la

⁹¹ Fue suscrita en París, Francia el 10 de diciembre de 1948, aprobada por 48 votos a favor y 8 abstenciones; estuvieron presentes 56 de los 58 Estados integrantes de las Naciones Unidas.

definición y el alcance de este derecho.⁹²

Dentro del Sistema Europeo, el derecho a la propiedad se encuentra contemplado en artículo 17 de La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea⁹³, precepto refiere que toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de los bienes que haya adquirido siempre y cuando haya sido de forma legal, tiene derecho a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. También menciona que nadie puede ser privado de su propiedad únicamente por causa de utilidad pública y específicamente en los casos y condiciones previstos en la ley correspondiente y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por la pérdida de este.

Esta Carta Fundamental, contiene un Protocolo Adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales⁹⁴, el cual en su artículo 1° establece la protección a la propiedad, señalando que toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes y por consecuencia nadie podrá ser privado de su propiedad únicamente por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la Ley y los Principios Generales del Derecho Internacional. Aclara este artículo que las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de poner en vigor las Leyes que juzguen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes, de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos u otras contribuciones o de las multas.

Dentro del Sistema Interamericano, el derecho a la propiedad se encuentra previsto en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre⁹⁵ en su artículo XXIII, el cual señala que toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

⁹² Bregaglio, Renata, *op. cit.*, p. 104.

⁹³ Estrasburgo, 12 de diciembre de 2007, fue Publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea: Diario Oficial N°. C. 303, de 14/12/2007. Entró en vigor el 1° de diciembre del 2009.

⁹⁴ El Protocolo adicional al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades fundamentales fue publicado en el BOE número 11, de 12 de enero de 1991.

⁹⁵ Del 2 de mayo de 1948, realizada en Bogotá, Colombia en la IX Conferencia Internacional Americana.

Este derecho a la propiedad también está previsto en el artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos⁹⁶, señalando que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes; que la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social y que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

2.3. *Concepto y antecedentes del Registro Público de la Propiedad*

La palabra registro tiene varios significados, el primero de ellos es el que tiene en sentido general. Significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; otro de ellos se refiere al libro de registro en donde se llevan las anotaciones. El último al que nos referiremos en el presente capítulo es el que hace referencia a la oficina encargada de realizar anotaciones o asientos.⁹⁷

En materia de propiedad, el Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de esta. La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, es por ello que puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.⁹⁸

La institución denominada Registro Público de la Propiedad nace y se crea para intervenir como autoridad conformante del Estado, en los actos privados, ya que muchos de ellos eran fraudulentos y lo único que originaban, al estar fuera de la inscripción, era que el valor de los inmuebles se depreciara, tuvieran una

⁹⁶ También llamado Pacto de San José, firmado en noviembre de 1966, redactado en la Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos, el cual entró en vigor hasta el año de 1978.

⁹⁷ Colín Sánchez, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, México. Ed. Porrúa, 2006, p. 5.

⁹⁸ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, Ed. Porrúa, 2005, p. 295.

relativa garantía y se prestarán a la comisión de operaciones fraudulentas. El Registro Público de la Propiedad tiene como objetivos, para evitar esa situación jurídica, el dotar de publicidad a esos actos privados, y así conformar un historial de la situación jurídica de cada inmueble, que permita cumplir con la seguridad jurídica que demandan los terceros interesados en el tráfico inmobiliario y en las operaciones comerciales que realicen, tratando de evitar con ello el ocultamiento y la clandestinidad.⁹⁹

El Registro Público de la Propiedad en nuestro país es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo); tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal. Su consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.¹⁰⁰

El Registro Público de la Propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones, mismas que representan un volumen considerable de inversión. No es una institución reciente y ha ido transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

Para Javier Tapia Ramírez el Registro Público de la Propiedad es una institución pública de carácter administrativo que se encarga de hacer público y de llevar el control respecto al historial de los bienes inmuebles, de los muebles que sean inscribibles y de la constitución, modificación y extinción de las personas morales, mediante los asientos que haga constar en los respectivos folios que obren en el registro y en el archivo; así como de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que se encuentren en dichos folios.¹⁰¹

Miguel Ángel Zamora Valencia dice: el Registro Público de la Propiedad, es la institución que depende del poder ejecutivo y que tiene por objeto dar publicidad

⁹⁹ Gordillo Guillen, Cesar Antonio, *Guía del procedimiento registral de la propiedad*, México, Popocatépetl Editores S.A. de C.V., 2005, p. 65.

¹⁰⁰ Colín Sánchez, Guillermo, *op. cit.* pp. 5-6.

¹⁰¹ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 420. Podemos ver que en la definición que nos da este autor se refiere al Registro Público de la Propiedad de la ahora Ciudad de México, ya que en éste, a diferencia del Registro Público del Estado de Michoacán si se registran los bienes muebles.

a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por excepción de algunos muebles) y de las personas morales civiles; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia jurídica de los bienes, en beneficio de la colectividad.¹⁰²

Rafael de Pina señala que el Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo, es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo.¹⁰³

Clemente de Diego define al Registro Público de la Propiedad como un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real.¹⁰⁴

El Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con la definición de Sánchez Román es un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes.¹⁰⁵

Demófilo de Buen define al Registro Público de la Propiedad como un conjunto de libros donde consta la situación de la propiedad inmueble.¹⁰⁶

Para De Casso el Registro Público de la Propiedad es un índice de los bienes situados en determinada demarcación y de sus propietarios; de los gravámenes o derechos reales sobre tales bienes establecidos, con mención de sus titulares y de los cambios que, objetiva o subjetivamente, en unos y otros se vayan realizando.¹⁰⁷

¹⁰² Zamora Valencia, Miguel Ángel, “*Contratos Civiles*”, México. Ed. Porrúa 2ª. ed., 1985. p. 317, en Pérez Fernández del Castillo, Othón (Coord.), *Derecho Registral*, México, Universidad Autónoma de México, Facultad de Derecho, División de Estudios de Posgrado, 1993, p. 75.

¹⁰³ De Pina, Rafael, “*Elementos de Derecho Civil Mexicano*” *Vol. II*, México. Ed. Porrúa 5ª. ed. p. 223, en Pérez Fernández del Castillo, Othon, en *op. cit.* p. 99.

¹⁰⁴ Ídem.

¹⁰⁵ Ídem.

¹⁰⁶ Ídem.

¹⁰⁷ Ídem.

Roca Sastre, por su parte define al Registro Público de la Propiedad como la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad inmobiliaria, tiene por objeto la registración (sic) de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento.¹⁰⁸

Rafael de Pina define al Registro Público de la Propiedad en los siguientes términos: el Registro Público de la Propiedad es la institución pública encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de cuantos negocios jurídicos se refieren a los fenómenos de la vida del dominio privado, la posesión y demás derechos reales que los titulares de los mismos o quienes tengan interés legítimo en ello presenten para su inscripción, así como de la constitución, modificación y extinción de las personas morales.¹⁰⁹

Leopoldo Aguilar Carbajal dice que el Registro Público de la Propiedad es una institución jurídica y pública predestinada a dar publicidad a los actos o contratos que conforme a derecho deben inscribirse y anotarse.¹¹⁰

Después de haber enumerado las distintas definiciones de lo que es la Institución del Registro Público de la Propiedad, creemos que las más completas y las que describen lo que es (o debería de ser) el Registro en nuestro Estado, son las de los autores Javier Tapia Ramírez y Rafael de Pina, ya que el Registro Público de la Propiedad es una oficina administrativa que se encarga de hacer público y de llevar el control en relación a los bienes inmuebles que sean inscribibles, con la finalidad de dar certeza y seguridad jurídica al tráfico jurídico de inmuebles.

El Registro Público de la Propiedad en México es reciente. Su origen parte del Registro de “Oficios de Hipotecas” creado en España. Este registro se llevaba en libros foliados al igual que los libros notariales. Las inscripciones se referían a los derechos reales de esa época, como las hipotecas, transmisión y constitución

¹⁰⁸Ibídem, p. 100.

¹⁰⁹Ídem.

¹¹⁰ Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos Civiles*, 3ª. ed., México, Ed. Porrúa, 1982, p. 295.

de censos y tributos, fundación de obras piadosas, vinculaciones de patronatos y mayorazgos, cargas piadosas, redención de censos y extinción de los citados derechos reales. Este registro realizaba las funciones registrales; sus títulos surtían efectos contra terceros, pero no tenían el carácter de instrumentos públicos ante las autoridades judiciales.¹¹¹

Su antecedente más reciente se encuentra en la leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1946, que contienen una serie de características fundamentales adoptadas por nuestro país, así como en el Código de Napoleón.¹¹² Los Códigos Civiles de 1870 y 1884 son los antecedentes más recientes que preceden al Código para el Distrito Federal en vigor, que contiene un apartado del Registro Público, del cual han surgido los demás Códigos Civiles de los estados, como el de Michoacán.

2.4. Objeto, función, finalidad y disposiciones que regulan al Registro Público de la Propiedad

Señala Alberto Cano Tovar que la función del Registro Público es dar seguridad jurídica mediante la publicidad legal de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos, así como los derivados de su posesión con la consecuencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala en su libro denominado Derecho Registral, que la finalidad del Registro Público de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia de legitimidad y fe pública a lo que parece asentado y anotado en el Registro Público; “de no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble,

¹¹¹ Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, México, Porrúa, 1981, t. III. P. 816, citado por Javier Tapia Ramírez, en *op. cit.*, p. 430.

¹¹² Magallón Ibarra Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, t. IV México, Porrúa, 1991, p. 642, citado por Javier Tapia Ramírez, en *op. cit.*, p. 430.

pues para verificar si hay concatenación entre el primero y último título o poseedor, se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos”.

Ramón Sánchez Medal considera que jurídicamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad y para que los inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantías de créditos con intereses proporcionados, es decir, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica.

El registro tiene como finalidad impedir que los actos y contratos, cargas y gravámenes relacionados con los bienes, no sean ocultos, para no perjudicar a los terceros adquirentes de buena fe con cargas que pesen sobre la propiedad y que no se hayan inscrito; dar a conocer la verdadera situación jurídica de la propiedad de los inmuebles, haciendo constar públicamente la historia de sus transmisiones, las modificaciones que sufran; asentar sobre bases sólidas el crédito territorial; tratar de evitar los engaños en las enajenaciones, cargas y gravámenes sobre inmuebles, y proporcionar a los que intervienen en la adquisición, transmisión o modificación de la propiedad, una base firme que garantice la efectividad de su derecho.

Las disposiciones que regulan al Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado son la Ley del Registro Público de la Propiedad de 2012 (publicada en el Periódico Oficial el 3 de febrero del 2012, abrogando la Ley Sobre Reorganización del Registro Público de la Propiedad expedida el 1º de diciembre de 1905 y derogando todo el articulado del Título Segundo de la Tercera Parte, del Libro Quinto del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, publicado en el periódico oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo el día 11 de febrero de 2008); y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado el 5 de septiembre de 1936.¹¹³

¹¹³ El artículo Tercero Transitorio de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán, de Ocampo, publicada el 3 de febrero de 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, señala que el Reglamento del Instituto del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán, de fecha 05 de septiembre de 1936, estará vigente en tanto el Titular del Poder Ejecutivo del Estado expida, en un plazo no mayor a 100 días hábiles a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el

Estos ordenamientos contienen los principios registrales, naturaleza, organización, finalidad y el procedimiento de inscripción de los actos jurídicos y derechos que deban ser inscritos en el Registro, para dar publicidad a todo el mundo de la situación jurídica en que se encuentran, respecto a los derechos y gravámenes que pesen sobre los inmuebles.

Dentro de estas legislaciones encontramos todo lo relacionado con la composición del Registro Público, la organización del personal, los actos que se inscriben y la forma de cancelarlos. El Registro Público de la Propiedad, para llevar a cabo la función registral, se compone de cinco secciones, previstas en el artículo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que son:

- I. Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos;
- II. Registro de hipotecas;
- III. Registro de arrendamientos;
- IV. Registro de sentencias; y,
- V. Registro de varios.

La Ley del Registro Público de la Propiedad nos dice qué se inscribe en el Registro Público de la Propiedad:

Artículo 32. En el Registro Público se inscriben o anotan los derechos reales, los actos, contratos, diligencias y resoluciones siguientes:

- I. Aquellos por los cuales se adquieran, constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, limiten, graven, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles;

2.5. Los sistemas registrales y su clasificación

Cada Registro Público de la Propiedad tiene su forma de organización,

Reglamento de esta Ley. Cuestión que a la fecha no ha sido realizada, aun y cuando ha excedido en demasía el plazo otorgado.

dependiendo de la manera en que lleva a cabo las inscripciones o por los efectos que esta inscripción otorga a los actos registrados. A estas formas de organización les podemos llamar sistema registral.

Señala Sánchez Medal que los sistemas registrales tienen como propósito común dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria, así como proteger a quien de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces, ya que la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles y la inseguridad y desconfianza que existían en el Derecho Romano, subsistente muchos siglos después en el mundo, demeritaba considerablemente el valor de los bienes raíces y originaba la usura desmedida en los préstamos, por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles.¹¹⁴

Señalan algunos autores que es imposible elaborar una clasificación de los sistemas registrales que partan de un criterio uniforme, refieren que es por ello que el legislador al momento de elegir qué sistema va a ser utilizado en el Registro Público debe de tomar en cuenta las circunstancias económicas y sociales de la comunidad a la cual será dirigido.

Expone Bernardo Pérez Fernández que no existen sistemas registrales puros, ya que siempre se encuentran mezclados y que las distintas clasificaciones que existen pueden responder a su creación, funcionamiento, necesidades, puntos de vista y finalidades distintas, por tanto, en este aspecto no sería posible clasificarlos de una manera unitaria.

Es por ello que para ésta investigación tomamos de distintos autores las tres clasificaciones que se van a estudiar, estas clasificaciones son las siguientes: 1) los sistemas registrales según la inscripción, 2) los sistemas registrales según la eficacia y 3) los sistemas registrales según la forma en que se da la inscripción.

¹¹⁴ Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 546.

2.5.1. Clasificación de los sistemas registrales según la inscripción

Dentro de esta clasificación se encuentra la que, en opinión de Javier Tapia Ramírez, es la principal, ésta se divide en:

- a) Sistema alemán, cuyo fundamento gira alrededor de los principios de publicidad, especialidad y legalidad o sustantividad de la inscripción;
- b) Sistema francés, el cual da relevancia al consentimiento de las partes en el contrato;
- c) Sistema australiano o Ley Torrens, que parte del principio de la inscripción inatacable.

2.5.1.1. Sistema Alemán

Este sistema se apartó del sistema romano de la tradición, considerando como un elemento esencial y, por lo tanto, obligatorio, el registro de los actos y derechos reales que legalmente deben registrarse, para su existencia. Algunas características de este sistema son:

- a) Establece que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble;
- b) La propiedad se inscribe en el Registro Inmobiliario, no sólo para posibilitar la inscripción de los gravámenes (cargas o derechos reales que recaigan sobre la propiedad) sino incluso para caracterizarse como tal la propiedad;
- c) La transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales requiere de la inscripción. Por consecuencia, de no cumplirse con ésta formalidad (la inscripción), el acto jurídico mediante el cual se creen, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones, no surtirá efecto legal alguno, ni entre las partes que celebraron el acto ni con relación a terceros. Se requiere entonces, para que el registro sea constitutivo de derechos reales, tanto la inscripción o registro, como el acto o convenio de las partes que da origen a la constitución,

transmisión, modificación o extinción de los derechos reales. Ambos (convenio o contrato) dan el carácter de esencial y de existencia legal a tales derechos.¹¹⁵

- d) En cuanto a la organización del registro, se lleva por fincas, considerando a éstas como si, en cierto sentido, fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real.
- e) Los asientos que en dicho folio se inscriban tienen fe pública completa, con independencia del acto o documentos que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción.¹¹⁶

De las características del sistema alemán se desprenden los tres principios sobre los que gira este sistema, el de publicidad, en el cual la existencia y destino de los derechos reales depende de su inscripción en el registro, sea cual fuere la verdad material al respecto; el de especialidad, donde cada asiento registral debe precisar el inmueble a que se refiere y puntualizar el contenido de la relación jurídica que refleja; es decir el contenido del hecho o acto jurídico que dio origen a la transmisión de la propiedad o derecho real, independientemente de los vicios que tenga, en su caso, no trascienden a la inscripción, ni pierde toda su eficacia el derecho real, cuya constitución o transferencia surja del respectivo asiento en el registro. Tercero, para que proceda la inscripción, las bases y documentos que se presenten ante el Juez del libro del registro territorial de la propiedad (que está a cargo de los Tribunales judiciales) deben ser fehacientemente acreditadas y los documentos auténticos.¹¹⁷

¹¹⁵ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 425.

¹¹⁶ Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, pp. 547-548.

¹¹⁷ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 426.

2.5.1.2. Sistema Francés

Francia adoptó un sistema ecléctico, utilizando el pensamiento romano y el alemán: parte de la libertad de forma romana, con base en el principio del consentimiento en el contrato como un elemento suficiente para transmitir la propiedad.

El registro es potestativo; no obligatorio como en el sistema alemán; participa del principio de publicidad heredado de la tradición bretona, cuya forma pública de adquirir se realizaba a través de anuncios, pregones y dando intervención a la autoridad; es decir, parte del principio de la publicidad no obligatoria, sino voluntaria, ya que atribuye a la inscripción efectos solo contra terceros.¹¹⁸ Se pueden mencionar las siguientes características:

- a) Es un sistema ecléctico, en virtud de que el registro es voluntario, y solamente es obligatorio para ciertos actos jurídicos sí se desea que surtan efectos contra terceros;
- b) El registro se lleva por nombres y no por inmuebles; se inscribe a los titulares;
- c) La inscripción en el registro es declarativa y no constitutiva de los derechos;
- d) El registro está a cargo de una autoridad administrativa, y no judicial;
- e) El consentimiento y la tradición (entrega de la cosa) son los elementos esenciales para que se constituyan los derechos reales;¹¹⁹
- f) En este sistema no hay distinción fundamental entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al derecho privado.
- g) La propiedad y demás derechos reales se adquieren por el solo consentimiento de las partes, es decir, por un acuerdo extra registral.
- h) Las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo.

¹¹⁸ Ídem.

¹¹⁹ *Ibidem*, pp. 426-427.

- i) No hay una liga estrecha entre el Registro y el Catastro;
- j) La inscripción no produce un efecto positivo, sino únicamente negativo, consistente en que el acto puede perjudicar a los terceros;
- k) También en este sistema existen las hipotecas generales o tacitas que no se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y que gravitan sobre todos los bienes del deudor;
- l) Acerca de la organización del registro, las inscripciones se llevan a cabo en libros y por orden cronológico y disperso en un índice por nombres de las personas;
- m) No se establece una calificación previa a la inscripción y ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título. Los asientos son copias literales de los documentos firmados por los interesados, careciendo ellas de valor sustantivo propio, puesto que dependen en todo del valor que contengan los documentos y los actos traslativos consignados en estos.¹²⁰

2.5.1.3. Sistema Australiano o Ley Torrens

Este sistema registral tiene su antecedente en el reparto de tierras que se hacía a los nuevos pobladores del continente australiano, en que a cada colono que recibía de la Corona británica una fracción de tierra se le entregaba un documento que amparaba la titularidad de ella, y quedaba inscrita en un libro. El documento tenía los espacios para que se hicieran las sucesivas transmisiones de la titularidad, así como la anotación o cancelación de los gravámenes impuestos o la cancelación de estos.¹²¹

El registro es de carácter voluntario, de tal manera que quien quiera utilizarlo debe iniciar un procedimiento ante las autoridades judiciales y administrativas, presentando la documentación oficial que acredite el derecho que pretende inscribir, para que al término de éste, si es aprobada la petición por las

¹²⁰ Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, pp. 548-549.

¹²¹ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, pp. 428-429.

citadas autoridades, se le entregue un título de propiedad, previa notificación a los propietarios colindantes del predio y publicación en los periódicos y boletines oficiales de legalidad, señalando un plazo para que los interesados puedan oponerse a la inscripción; si ninguno se presenta a reclamar, la autoridad procede al registro y surtirá todos los efectos oficiales de legalidad, principalmente el de que el registro es inatacable, prevalece sobre cualquier otro derecho no inscrito, contra todo el mundo y entre las partes.¹²² De acuerdo con lo anterior, el sistema Torrens tiene las siguientes características:

- a) Es creado por sir Robert Torrens. En este sistema la inscripción se hace previo examen de los documentos justificativos del derecho del solicitante: de los planos de las tierras y de las certificaciones correspondientes, expedidas por funcionarios públicos;
- b) La inscripción es inatacable; no se le puede oponer la reivindicación ni derecho real alguno que no se haya inscrito con anterioridad a la inscripción;
- c) La inscripción es potestativa; es decir, cualquier propietario puede o no solicitar la inscripción;
- d) El registro es inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación, no puede sustraerse el registro, porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro sobre el título incorporado al Registro;
- e) Es público, en el sentido de que cualquiera puede tener acceso al conocimiento del registro y, además, la administración se encarga de dar a conocer a los interesados (principalmente a los colindantes) o a quienes pretendan algún derecho sobre el inmueble a inscripción;
- f) Se entrega un título de dominio al interesado y otro tanto se queda en el registro;
- g) El título sirve para realizar los actos jurídicos sobre el inmueble que

¹²² Íbidem, p. 429.

- ampara, mediante un endoso, que debe ser comunicado al Registro;
- h) Facilita el comercio y movilización de la riqueza inmobiliaria y evita los conflictos judiciales derivados de los derechos de propiedad y demás derechos reales relacionados con los inmuebles inscritos;
 - i) Se inscriben los títulos, no los actos, ni los nombres de los titulares del inmueble;
 - j) Puede ser único o metropolitano, lo que quiere decir que puede no existir más que un Registro en la capital, en el que estén centralizadas todas las operaciones relativas a la inscripción de los inmuebles;¹²³
 - k) Su característica fundamental es la intocabilidad de las inscripciones en el título incorporado en el Registro, después de tomar y establecer las garantías necesarias para esa incorporación;
 - l) Existe un fondo pecuniario, formado con una contribución de dos al millar, que debe pagarse al Estado por cada registro, destinándose tal fondo para indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la intocabilidad del registro;
 - m) En este sistema, el registro se lleva a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto;
 - n) La inscripción del certificado del título es lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble relativo a un título ya incorporado al Registro y por ello, la inscripción registral tiene un efecto constitutivo.¹²⁴

2.5.2. Clasificación de los sistemas registrales según la eficacia

En la clasificación de los sistemas registrales según la eficacia se ubican tres sistemas: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

¹²³ Rafael de Pina, *op. cit.*, p. 101

¹²⁴ Ramón Sánchez Medal, *op. cit.*, pp. 549-550.

2.5.2.1. Sistema Sustantivo

En éste sistema la inmatriculación o inscripción en el Registro Público de la Propiedad constituye un elemento de existencia, esencial para enajenar o adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Esa inscripción transmite la propiedad. Existe únicamente en Australia, llamado también Sistema Torrens. Tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo era propiedad de la corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía en el Libro-Registro.¹²⁵

2.5.2.2. Sistema Constitutivo

En este sistema el derecho nace con el contrato o acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa, sino obligatoria. Fue seguido por los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo. Se caracteriza:

- I. Por conservar la idea del título y el modo; o sea que 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.
- II. La existencia de una gran semejanza, casi una identidad en el catastro y el registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.¹²⁶

2.5.2.3. Sistema Declarativo

En el cual la transmisión de la propiedad se verifica al efectuarse el contrato aun cuando no se registre y se inscriba sólo si se tiene la intención de que produzca

¹²⁵ Cano Tovar, *op. cit.*, p. 58.

¹²⁶ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, p. 71.

efectos ante terceros.¹²⁷ La eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro, es decir que el derecho nace extra-registralmente ante el Notario.¹²⁸ Este sistema rige en España y Francia.

Este mecanismo fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870. Por su parte la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida resolvió: Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.¹²⁹

2.5.3. Clasificación de los sistemas registrales según la forma en que se hace la inscripción

Siguiendo esta clasificación, los sistemas registrales se dividen: por folios, personal, por libros y electrónico.

2.5.3.1. Sistema por folios

El folio es una carpeta que consta de una caratula y tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles; las operaciones sobre los muebles y las personas morales. Por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra un bien. Los asientos se practican en: folio real de inmuebles, real de muebles, de personas morales y auxiliar.¹³⁰

Al bien objeto de la inscripción se le asigna un número, que servirá para identificarlo registralmente y para numerar la carpeta donde se anotaran todos los

¹²⁷ Cano Tovar, Alberto. *op. cit.*, pp. 58-59.

¹²⁸ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 308.

¹²⁹ SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 723.

¹³⁰ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, pp. 73-73.

actos jurídicos relacionados con él.¹³¹

2.5.3.2. Sistema Personal

En este sistema se lleva un registro por personas donde se inscriben los actos jurídicos que celebren o que se les relacionen.

Éste sistema se toma como base de referencia principal al sujeto titular del derecho real (o sea la persona). Por lo tanto éste tipo de registro de base personal se irá formando con el ingreso de los documentos que se transcriban, se agregan en copias o bien se inscriben por orden cronológico, formándose gruesos volúmenes cuya consulta se opera por medio de índices alfabéticos del apellido y nombre de los derechohabientes.¹³²

Algunos autores consideran que éste es un registro personal puro, ya que quien se proponga averiguar un dato referido de algún inmueble, deberá de conocerse el nombre de la persona titular del derecho; este sistema es idóneo para saber la situación patrimonial de una persona.

El sistema es utilizado por el Registro Público de nuestro Estado de Michoacán y se desarrollara de manera detallada en capítulo posterior.

2.5.3.3. Sistema por libros

En éste se anotan o inscriben los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Se llevan libros donde se anotan o inscriben actos jurídicos y cuando exista alguna inscripción o anotación que modifique una anterior, se escribe la referencia de la misma al margen de esta última.¹³³

Adicionalmente, dentro de este sistema dichas inscripciones pueden realizarse de la siguiente manera:

¹³¹ De la Mata Pizaña, Felipe y Garzón Jiménez, Roberto, *op. cit.*, p. 456.

¹³² Musto, Néstor Jorge, *Derechos reales, Tomo II*, Buenos Aires, Astrea, 2000, pp. 411-412.

¹³³ *Ibidem* pp. 456-457.

- a) Por extracto: se anotan los principales elementos personales y reales del acto jurídico; se trata, pues, de un resumen con los elementos esenciales del acto.
- b) Por transcripción: los documentos objeto de la inscripción se reproducen literalmente.
- c) Por incorporación: se reúne en un legajo foliado y encuadernado el cúmulo de títulos o documentos en el que se hacen constar los actos que han quedado inscritos, a lo que se agrega la certificación del encargado de la oficina de haber quedado registrados. Esto queda, a su vez, integrado con el libro de registros.¹³⁴

2.5.3.4. Sistema Electrónico

En el Registro Público de Comercio se encuentra el sistema de inscripción del folio mercantil electrónico. El artículo 20 del Código de Comercio lo describe: el Registro Público de Comercio operará un programa informático y con una base de datos central interconectada con las bases de datos de sus oficinas ubicadas en las entidades federativas. Las bases de datos contarán con al menos un respaldo electrónico.

Mediante el programa informático se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

Las bases de datos del Registro Público de Comercio en las entidades federativas se integrarán con el conjunto de la información incorporada por medio del programa informático de cada inscripción o anotación de los actos mercantiles inscribibles, y la base de datos central con la información que los responsables del Registro incorporen a las bases de datos ubicadas en las entidades federativas.

¹³⁴ Luis Carral y de Teresa, *op. cit.*, p. 319.

2.6. Principios registrales

Así como cada Registro Público de la Propiedad está organizado por medio de un sistema registral, de la misma manera, se rigen por lineamientos o reglas que deben de respetar para poder llevar a cabo la finalidad para la cual fue creada esta Institución. Los estudiosos del derecho llaman a estas reglas principios registrales.

Los principios registrales, para Alfonso Cossío y Corral, son creaciones técnicas, instrumentos idóneos, que tienen por objeto alcanzar las finalidades específicas de la institución registral, esto es, proteger la buena fe y facilitar el tráfico inmobiliario.¹³⁵

En opinión de Roca Sastre los principios registrales son, “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del orden jurídico registral”.¹³⁶

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros, de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad y sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro.¹³⁷ Algunos de los principios registrales que se van a analizar en la presente investigación son el principio de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, fe pública registral, de la buena fe, de la buena fe registral, tercero registral, oponibilidad y legitimación.

¹³⁵ Lovecchio, José Humberto, “Notas en torno al Derecho Inmobiliario Registral”, en Alterini, Jorge Horacio (Coord.), *Derecho Notarial Registral e Inmobiliario*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2012, p. 22.

¹³⁶ Luis Carral y de Teresa, *op. cit.*, p. 319.

¹³⁷ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, p. 75.

2.6.1. Principio de publicidad

Algunos autores señalan que es el principio más importante porque tiene como finalidad dar a conocer a las personas los actos jurídicos que se encuentran registrados y así como dar seguridad jurídica al contratante de buena fe evitando con ello que adquiera sin saberlo, alguna propiedad con cargas.¹³⁸

Es considerado el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin él al Registro Público de la Propiedad; “el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas de los mismos”,¹³⁹ ya que existe la obligación de los servidores públicos y del personal en general, de facilitar el acceso al conocimiento de dichos datos y de expedir las certificaciones y constancias relacionadas con los registros correspondientes que los usuarios soliciten.¹⁴⁰

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera, sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. Este principio se fundamenta en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo, a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato.¹⁴¹

En opinión del autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el principio de publicidad puede examinarse desde dos puntos de vista: formal y material. La publicidad formal consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones; la publicidad material, nos dice, está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción

¹³⁸ Muñoz Rocha, Carlos I., *op. cit.*, p. 338.

¹³⁹ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, pp. 320-321.

¹⁴⁰ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 436.

¹⁴¹ Colín Sánchez, Guillermo, *op. cit.*, p. 82.

de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.¹⁴²

2.6.2. Principio de Inscripción

Éste principio se refiere a que todo asiento del Registro Público debe hacerse constar en el libro correspondiente para que surta efectos contra terceros, ya que las inscripciones integran la finalidad propia del registro y se refieren a los datos de la finca que se trata.¹⁴³ Tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.¹⁴⁴

En nuestro sistema registral, la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo,¹⁴⁵ ni puede ser exigida coercitivamente. Sólo se puede inscribir a solicitud de parte; pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria; es decir, si no es obligatoria, si es indispensable efectuarla, pues, de otro modo, el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos *erga omnes*.

2.6.3. Principio de Especialidad

Se ha llamado también de determinación o de especificación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por medio de éste principio se asegura la determinación o individualización de los bienes que son objeto de la inscripción, sus titulares, los efectos, alcance o contenido de los derechos;¹⁴⁶ esto se logra mediante una serie de circunstancias que la ley exige al registrador para asegurar esa individualización en cada uno de sus reglamentos.

¹⁴² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, pp. 77-78.

¹⁴³ Cano Tovar, Alberto, *op. cit.*, p. 68.

¹⁴⁴ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 320.

¹⁴⁵ Sin embargo en el caso de la compraventa, si el inmueble es vendido dos veces por el mismo propietario va a prevalecer la venta que se haya inscrito en el Registro Público; con ésta situación podemos observar que el no inscribir una compraventa no es sancionado, sin embargo si trae consecuencias en el campo del derecho.

¹⁴⁶ Muñoz Rocha, Carlos I., *op. cit.*, p. 340.

En el asiento deben aparecer con precisión; la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona, que puede ejercer el derecho, o sea el titular,¹⁴⁷ la ubicación, medidas y colindancias materia del derecho real; su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas físicas o morales que intervinieron en el acto o contrato y la fecha del título y del servidor que lo autorizó.¹⁴⁸

2.6.4. *Principio de Consentimiento*

Consiste en que, para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho. Ha de fundamentarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, únicamente puede consentir el verdadero titular. No obstante, se debe tomar en cuenta que, aparte del verdadero titular del derecho, también los órganos jurisdiccionales, a través del mandato de los jueces, tienen la facultad de ordenar el registro, la anotación, cancelación y otros actos.

2.6.5. *Principio de Tracto Sucesivo*

También se le llama de tracto continuo o de continuidad. Es un principio de sucesión, de ordenación. Consiste en que todo registro deberá tener su antecedente lógico jurídico; es decir, que un derecho real (posesión, propiedad, usufructo, etc.) no deberá estar inscrito a favor o a nombre de dos o más personas a un mismo tiempo (excepto si se trata de una copropiedad), pues para que se pueda inscribir tal derecho deberá acreditarse la existencia de una inscripción anterior, en la que se acredite que la persona que desea inscribir tal derecho es

¹⁴⁷ *Ibíd.*, pp. 321-322.

¹⁴⁸ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 441.

titular de él.¹⁴⁹

Refiere Muñoz Rocha que por medio de éste principio se asegura que los actos que ya están inscritos tengan una relación subsecuente y que en el Registro Público de la Propiedad se cuente con los antecedente registrales completos cada inmueble.¹⁵⁰

Se refiere a la relación de causalidad, esto es sólo se puede transmitir registralmente lo que ya está inscrito con anterioridad, sin que haya ruptura en esa ilación de continuidad.

Como excepción a este principio de tracto sucesivo se encuentran las primeras inscripciones con el carácter de título de propiedad de sentencias judiciales en las que se establezca la causa por la que deba efectuarse la inscripción.¹⁵¹ Es un derivado del principio de consentimiento, porque el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.¹⁵²

2.6.6. *Principio de Rogación*

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio; es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.¹⁵³ El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro, se requiere que alguien se

¹⁴⁹ *Ibíd.*, p. 437.

¹⁵⁰ Muñoz Rocha, Carlos I., *op. cit.*, p. 340.

¹⁵¹ Cano Tovar, Alberto, *op. cit.*, p. 67.

¹⁵² Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 323

¹⁵³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, p. 83.

lo pida; que alguien haga una solicitud.¹⁵⁴

El Registro Público de la Propiedad en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. De acuerdo con el consensualismo aceptado en nuestros códigos civiles, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad. Sólo cuando se desea que surtan efectos frente a tercero (*erga omnes*) se inscriben y siempre a petición de parte legitimada.

2.6.7. Principio de prioridad

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

- 1) Por qué se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible. Ejemplo: dos ventas de una misma cosa, estamos en presencia aquí de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral;
- 2) Que se trate de derechos que, aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente; como: dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, sí es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.¹⁵⁵

Este principio tiene su fundamento en la premisa jurídica de que “el que es primero en tiempo es primero en derecho”.¹⁵⁶ Esto referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios (como la doble venta de una misma cosa) o que se altere el rango de los derechos, como en la hipoteca, independientemente de que, en este caso, aunque sean coexistentes, la naturaleza del acto demanda que se jerarquice¹⁵⁷(artículo 40 de la Ley del Registro Público de la Propiedad).

¹⁵⁴ Ídem

¹⁵⁵ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 324.

¹⁵⁶ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 440.

¹⁵⁷ Colín Sánchez, Guillermo, *op. cit.*, p. 84.

2.6.8. Principio de Legalidad

También denominado de calificación, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez; es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.¹⁵⁸

Impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos. Sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento, el registrador debe constatar que sean de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.

Se llama así, por que conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio para lograrlo es someter los títulos a examen, lo que se llama calificación registral.¹⁵⁹

2.6.9. Principio de Fe Pública Registral

Este principio indica que los actos, las certificaciones, constancias y demás documentos expedidos por los registradores son auténticos y hacen prueba plena, pues se tienen como la verdad jurídica y legitiman los derechos contenidos en los folios de los registros.¹⁶⁰

Asimismo, este principio tiende a resolver la discordancia entre la verdad real y los datos contenidos en el Registro. Como consecuencia, el adquirente estará a salvo de todo lo que conste en la inscripción, ya que está apoyada por una presunción *jure et de jure*¹⁶¹, y que sólo puede ser destruida por vía de acción y no de excepción.

¹⁵⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, pp. 95-96.

¹⁵⁹ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 325.

¹⁶⁰ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 437.

¹⁶¹ Aguilar Carbajal, Leopoldo, *op. cit.*, p. 296.

2.6.10. *Principio de la Buena Fe*

Consiste en la confianza del tercer adquirente de que, con relación al derecho que adquiere. El contenido del registro es exactamente íntegro, sin afectar titularidad del transferente inscrito, según derecho o acción que no esté indicado claramente en los asientos registrales.¹⁶²

2.6.11. *Principio de la buena fe registral*

Significa que las autoridades registrales dan preferencia o prioridad al que ha celebrado e inscrito un acto jurídico con base en los datos obtenidos en los asientos contenidos en los folios del registro respectivo.¹⁶³ Sin embargo, “[...] los compradores no pueden conceptuarse como compradores de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación”.¹⁶⁴

2.6.12. *Principio de Tercero Registral*

Principio que consiste en que un acto no resulta en perjuicio de los terceros que hayan inscrito el derecho real o la adquisición de propiedad sobre una propiedad.

Tercero registral es la persona que inscribe un derecho real que adquirió de buena fe y a título oneroso, si ese derecho lo adquirió de quien aparecía como titular del mismo en el Registro Público de la Propiedad. Cuando su derecho haya sido inscrito, es oponible y es preferente a cualquier otro supuesto titular con

¹⁶² *Ibíd.*, p. 298.

¹⁶³ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 438.

¹⁶⁴ Poder Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1975, Jurisprudencia Cuarta Parte, tercera Sala, México, Ediciones Mayo, 1975, Jurisprudencia 318, p. 973.

derecho anterior pero no inscrito.

Las características del tercero registral son: que haya inscrito su derecho, que ese derecho lo haya obtenido de acuerdo a los datos que ofrece la publicidad del Registro Público, de quien apareciera como su titular legítimo, que la adquisición del bien por parte del tercero registral haya sido de buena fe, es decir, que no hubieran sido de su conocimiento los vicios de los asientos y anotaciones del registro público y, por último, que haya adquirido su derecho a título oneroso, ya que en caso de conflicto de derechos, siempre prevalece sobre el adquirente a título gratuito el adquirente a título oneroso.¹⁶⁵

Para efectos del registro son terceros quienes no siendo parte en el acto jurídico que dio origen a la inscripción, tienen un derecho real sobre el bien o cosa inscrita.¹⁶⁶

2.6.13. *Principio de Oponibilidad*

Los documentos que conforme a la Ley deben registrarse y no se registran, sólo producirán efectos entre quienes las otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el que si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables. A *contrario sensu*, solo surtirán efectos contra terceros los actos o contratos que legalmente se inscriban en el Registro, por lo tanto, el titular que tiene su derecho inscrito en el Registro; puede hacerlo valer como medio de defensa frente a todo el mundo.¹⁶⁷

2.6.14. *Principio de Legitimación*

La Legitimación para Bernardo Pérez Fernández es la posibilidad que da la ley para realizar eficazmente, un acto jurídico. Este principio también denominado 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

¹⁶⁵ Cano Tovar, Alberto, *op. cit.*, p. 69.

¹⁶⁶ Javier Tapia Ramírez, *op. cit.*, p. 438.

¹⁶⁷ *Ibídem*, p. 439.

veracidad de los bienes inscritos.¹⁶⁸

Carral y de Teresa dice: “lo legitimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica.”¹⁶⁹ Por su parte, Landaria expresa: “la Legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia”.¹⁷⁰

Según que el acto produzca efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, la legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria.

I. La legitimación ordinaria considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden, esta se subdivide en: a) legitimación directa, en la que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular (ejemplo: vende el verdadero dueño). La ley legitima al titular del derecho subjetivo; y b) legitimación indirecta, en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, sólo que respetando esta titularidad (ejemplo: poder de representación, gestión de negocios, etc.). La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

II. Legitimación extraordinaria. En ésta, el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad. Se subdivide en legitimación extraordinaria de goce y conservación y legitimación extraordinaria de disposición.¹⁷¹

¹⁶⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, en *op. cit.*, pp. 81.

¹⁶⁹ Carral y de Teresa, Luis, en *op. cit.*, p. 327.

¹⁷⁰ J. Landaria Caldente, en Luis Carral y de Teresa, en *op. cit.*, p. 327.

¹⁷¹ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, pp. 327-330.

Capítulo 3

Valoración de sistemas registrales en México y Alemania

SUMARIO: 3.1. *El sistema declarativo en Michoacán.* 3.2. *El sistema declarativo en Guanajuato.* 3.3. *El sistema mixto en Quintana Roo.* 3.4. *El sistema constitutivo en Alemania*

En el presente capítulo realizamos una valoración de los tipos de sistema registral que tienen cada uno de los Registros Públicos de la Propiedad en los estados de Michoacán, Guanajuato y Quintana Roo, por lo que corresponde a nuestro País. Así mismo llevamos a cabo una investigación sobre el sistema que tiene el Registro Público de la Propiedad de Alemania.

Dentro de éste capítulo se hace una enumeración del marco jurídico con que cuenta cada uno de estos Registros que se investigaron en nuestro país, así mismo ubicamos que tipo de sistema registral utiliza cada uno de ellos, en relación a la clasificación ya mencionada en capítulo previo.

Para llevar a cabo la función registral de la manera más adecuada y así mismo cumplir con los lineamientos previamente establecidos para el procedimiento registral, estas instituciones deben de respetar lo que establecen los principios registrales; es por ello que en este apartado se optó por hacer la enumeración de cuáles son los principios registrales que se utilizan en cada Registro.

Del mismo modo se desarrolla la manera en que cada uno de estos registros lleva a cabo el procedimiento registral, a excepción del Registro Público de Alemania. Al final de este capítulo y después de haber investigado sobre la forma de llevar a cabo el procedimiento registral en estos Registros Públicos, se

realizó un cuadro comparativo de las características de estos sistemas utilizados para una mejor comprensión de sus diferencias.

3.1. El sistema declarativo en Michoacán

Iniciamos este apartado enumerando cual es el marco jurídico que rige el actuar del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán, además de referir el sistema registral con el que cuenta para llevar a cabo las función registral, así mismo se desarrollan los principios registrales que rigen la actuación del mismo.

3.1.1. Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán

En el Estado de Michoacán el Registro Público es un organismo de la Administración Pública del Estado, sectorizado a la Secretaría de Gobierno, con autonomía técnica y de gestión para el cumplimiento de sus objetivos y el ejercicio de sus facultades.

La Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán refiere en su artículo 6° que el objeto del Registro Público de la Propiedad es dar seguridad jurídica a los bienes inscritos y eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y además de proporcionar publicidad de todo lo inscrito y anotado para que surta efectos frente a terceros. Además de desempeñar las atribuciones y funciones de inscripción y publicidad respecto de los inmuebles, las personas morales y la materia específica del registro de anotaciones varias en el Estado.

Refiere el artículo 11 de esta Ley que para que el Registro Público pueda lograr su objeto tiene como finalidad:

- 1) Planear, dirigir y controlar la política registral del Estado; y
- 2) Establecer procedimientos, normas, políticas, programas y acciones relacionadas con la materia de su competencia.

El funcionamiento de ésta institución del Registro Público se rige por distintos ordenamientos jurídicos, los que contienen las reglas y normas por las cuales se debe de llevar a cabo la función registral. Estos ordenamientos son:

- a) La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.¹⁷²
- b) La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo.¹⁷³
- c) El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán.¹⁷⁴
- d) La Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán.¹⁷⁵

3.1.1.1 *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*

En la Constitución Mexicana se establecen los derechos y obligaciones con los que contamos los mexicanos, es la ley más importante en nuestro país y de la cual derivan los demás ordenamientos. De la misma forma contiene las facultades y las prohibiciones que tienen los Estados de la federación, esto lo encontramos en su Título Quinto denominado “De los Estados de la Federación y de la Ciudad de México”. De este apartado el artículo 121 es el que trata sobre los registros públicos, materia de esta investigación.

Este artículo asienta que “en cada entidad federativa se dará entera fe y

¹⁷² Congreso de la Unión, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017.

¹⁷³ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, “Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo”, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, los días jueves 7, domingo 10, jueves 14, domingo 17, jueves 21, domingo 24, jueves 28, de febrero; domingo 3, jueves 7, domingo 10 y jueves 14 de marzo de 1918, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 29 de Marzo de 2018

¹⁷⁴ Poder Ejecutivo del Estado de Michoacán de Ocampo, “Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán”, publicado en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado el 05 de septiembre de 1936.

¹⁷⁵ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Michoacán”, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán. Periódico Oficial del Estado 03 de febrero de 2012.

crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I. Las leyes de una entidad federativa sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.
- II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.
- III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de una entidad federativa sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otra entidad federativa, sólo tendrán fuerza ejecutoria en ésta, cuando así lo dispongan sus propias leyes. Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otra entidad federativa, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio”.

Con este artículo podemos observar que cada entidad federativa tiene facultad para poder legislar en materia de registros públicos como mejor les convenga de acuerdo a las necesidades de cada institución y en beneficio de la sociedad, siempre y cuando no contradigan las disposiciones que establece la Constitución Mexicana.

3.1.1.2. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo

La Constitución Política del Estado de Michoacán señala en su Sección IV, denominada “De las Facultades del Congreso” al artículo 44, el cual establece XXXIX fracciones de las cuales dos señalan la facultad de legislar, facultad que lleva incluida la de legislar en materia de registros públicos. Estas fracciones señalan que son facultad del Congreso:

- I. Legislar sobre todos los ramos de la administración que sean de la competencia del Estado y reformar, abrogar y derogar las leyes y decretos

que se expidieren, así como participar en las reformas de esta Constitución, observando para el caso los requisitos establecidos.

- II. Iniciar ante el Congreso de la Unión leyes o decretos, y secundar, cuando lo estime conveniente, las iniciativas hechas por las Legislaturas de otros Estados.

Esta facultad de legislar del Congreso de nuestro Estado de Michoacán lleva incluida la de legislar en materia de registros públicos.

3.1.1.3. *Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán*

Esta Ley es la de más reciente creación en nuestro Estado en materia registral, fue publicada en el Periódico Oficial el tres de febrero del año 2012, Ley que abrogó a la Ley Sobre Reorganización del Registro Público de la Propiedad, expedida el 1º de diciembre del año 1905. Ésta Ley establece en su Artículo Segundo Transitorio que se deroga todo el articulado que regulaba la actuación del Registro Público, del Título Segundo, de la Tercera Parte, del Libro Quinto del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo el día once de febrero del año 2008 dos mil ocho.

La Ley del Registro Público de la Propiedad es de orden público, de interés social y tiene por objeto, establecer las normas y principios conforme a los cuales se realiza la función registral y el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que de acuerdo a la ley precisan de esos requisitos para que surtan efectos contra terceros.

La actuación del Registro Público de la Propiedad está regulada por la Ley del Registro Público, en ella encontramos cual es el objeto y la finalidad del Registro, las atribuciones del mismo, su organización, los requisitos para ser director del Registro Público, así como sus atribuciones. Información sobre las delegaciones registrales y sus atribuciones, de los registradores y de los requisitos para serlo; del personal del registro, de las inscripciones y de los derechos

registrables, de los documentos y derechos sujetos a registro, de las inscripciones y sus efectos, del folio real electrónico, de la inmatriculación, de la calificación registral y sus efectos, de las certificaciones y de las cancelaciones de las inscripciones, entre otros temas.

3.1.1.4. *Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán*

El Reglamento que rige la actuación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán fue publicado en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado, el día 5 de septiembre de 1936. Podemos observar que es necesario la elaboración de un nuevo Reglamento que esté en concordancia con las necesidades de la sociedad y así mismo para un mejor funcionamiento del Registro Público.

Señala el artículo Tercero Transitorio de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán que el Reglamento del Instituto del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán, de fecha 05 de septiembre de 1936, estará vigente en tanto el Titular del Poder Ejecutivo del Estado expida, en un plazo no mayor a 100 días hábiles a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Reglamento de esta Ley.

Sin embargo al día de hoy ésta disposición no ha sido cumplida ya que han pasado más de seis años de que se expidió la Ley del Registro Público y a la fecha no hay ningún avance sobre el nuevo Reglamento.

La creación de un nuevo Reglamento del Registro creemos que es necesaria ya que han pasado más de 80 años desde que se creó el que rige en la actualidad al Registro Público. Las sociedades cambian al igual que las necesidades de la población, por eso es necesario crear uno nuevo que regule el actuar del Registro Público de una forma eficaz.

La mayoría del contenido de este Reglamento está inmerso en la nueva Ley del Registro Público; en él encontramos lo referente a las secciones por la cuales se compone el Registro Público, lo que se inscribe en cada una de las cinco

secciones que lo componen y la forma en la que se hace una inscripción dentro del libro de registro; ya que en el año en que se creó éste Reglamento no se conocía aun el folio real electrónico.

3.1.2. Sistema registral en Michoacán

En el Estado de Michoacán el sistema que se utiliza en el Registro Público de la Propiedad es declarativo en relación a la clasificación según la eficacia y según la clasificación de la forma en que se hace la inscripción el Registro es por incorporación y por libros.¹⁷⁶

El sistema es declarativo porque la transmisión de la propiedad se verifica al efectuarse el contrato aun cuando no se registre y se inscribe sólo si se tiene la intención de que produzca efectos ante terceros.¹⁷⁷ La eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro, es decir que el derecho nace extraregistralmente, ante el Notario. La Ley del Registro Público de la Propiedad señala en su artículo 47 que las inscripciones en el Registro Público, salvo excepciones expresamente determinadas, no tendrán efectos constitutivos sino declarativos.

Es por incorporación el sistema porque se reúne en un legajo foliado y encuadernado el cúmulo de títulos o documentos en el que se hacen constar los actos que han quedado inscritos, a lo que se agrega la certificación del encargado de la oficina de haber quedado registrados. Esto queda a su vez integrado con el libro de registro.¹⁷⁸

El sistema es por libros por que en éstos se anotan o inscriben los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos

¹⁷⁶ Aunque en la Ley del Registro Público de la Propiedad vigente se señale que el sistema que tiene el Registro Público de la Propiedad es de folios, la realidad es que se encuentra en una transición, de pasar de un sistema de libros a folio electrónico.

¹⁷⁷ Cano Tovar, Alberto. *op. cit.* pp. 58-59.

¹⁷⁸ Luis Carral y de Teresa, *op. cit.* p. 319.

reales sobre inmuebles o la posesión. Se llevan libros donde se anotan o inscriben actos jurídicos y cuando exista alguna inscripción o anotación que modifique una anterior, se escribe la referencia de la misma al margen de esta última.¹⁷⁹

Señala el Reglamento que en el Registro Público de la Propiedad de Michoacán se llevará el libro correspondiente, que se numerará y rotulará en la siguiente forma:

- 1) Libro número 1. Registro de las modificaciones y traslaciones de la propiedad raíz, en el Estado de Michoacán de Ocampo; mejor conocidos como libros de propiedad.
- 2) Libro número 2. Registro de gravámenes en el Estado de Michoacán de Ocampo;
- 3) Libro número 3. Registro de arrendamientos en el Estado de Michoacán de Ocampo;
- 4) Libro número 4. Registro de sentencias
- 5) Libro número 5. Registro de varios.

Con el cambio de sistema de libros a folio real electrónico que se pretende realizar en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán el sistema que se utilizará será en forma electrónica, por lo que se le denominará folio real electrónico. Señala la Ley del Registro que éste folio se constituye por el conjunto de asientos singularizados referentes a cada bien inmueble, que según la ley deba inscribirse o anotarse. Recoge desde su Inmatriculación, las diversas mutaciones de los derechos reales y gravámenes que acerca de determinados bienes se produzcan, ya fuera como resultado de convenios entre partes, por disposición de la ley o por resolución de autoridad competente.

El folio real electrónico además de los requisitos que establezca la ley y el Reglamento, contendrá los datos que a continuación se mencionan:

- I. El tipo de contrato o documento;
- II. Nombre de los Contratantes;

¹⁷⁹ Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, pp. 456-457.

- III. Situación del inmueble;
- IV. Superficie, medidas y colindancias;
- V. Valor del inmueble o del derecho inscrito; y,
- VI. El nombre si lo tuviere.

Estas cuestiones que señala la Ley del Registro hasta el momento no es posible llevarlas a cabo ya que el sistema que se utiliza en el Registro Público de Michoacán sigue siendo de libros y por incorporación.

3.1.3. Principios Registrales en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán

Señala la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán que se entiende por principios registrales las líneas directrices y la serie de bases fundamentales establecidas por el Derecho Registral.

Los principios rectores de la función del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán según lo indica la Ley del Registro en su artículo 9 son: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación, legalidad, legitimación y fe pública registral. Estos principios los encontramos inmersos en algunos artículos de ésta Ley, aunque no se encuentren definidos claramente podemos deducirlo de su contenido de la siguiente manera:

- a) Publicidad. La publicidad registral según la Ley consiste en revelar la situación jurídica de los inmuebles, permitiendo conocer las constancias registrales que obren en sus bases de datos, con las limitaciones señaladas por las normas que rigen expresamente en la materia, esto lo encontramos en el artículo 43.

El artículo 44 del mismo ordenamiento señala que el Registro será público para quien tenga interés legal en averiguar la situación y el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos y en general, consultar los asientos de acuerdo a lo que establezca al respecto el Reglamento.

b) Inscripción, este principio está contemplado en el artículo 45, el cual señala que los derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las leyes deban registrarse para producir efectos frente a terceros y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharlo en cuanto le fueren favorables.

El artículo 46 de la misma Ley apunta que los actos y contratos que conforme a la Ley, no sea necesaria su inscripción para producir efectos frente a terceros, podrán registrarse siempre que se encuentren dentro de las previsiones de la Ley del Registro, del Reglamento y de las leyes afines; ésta inscripción, producirá los efectos a que haya lugar en derecho y, en todo caso, servirá de comprobación de la existencia del documento en el momento de hacerse el registro. Los derechos reales, actos, contratos y resoluciones, para que surtan sus efectos contra terceros, deberán constar inscritos en el folio real del inmueble, esto lo refiere el artículo 49.

c) Especialidad, sobre este principio el artículo 33 indica que para el registro de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones señalados en la Ley del Registro, deben presentarse los documentos auténticos en que estén consignados, los cuales deben reunir los requisitos siguientes: a) cumplir con los requisitos de fondo y forma establecidos por las leyes y estar autorizados sus originales por quien esté facultado para hacerlo; b) contener en su caso, orden expresa de la autoridad correspondiente; c) acreditar debidamente que se han cubierto todas las contribuciones del inmueble de que se trata, y en su caso, las que cause la operación misma de cuyo registro se solicita; d) en su caso, copia certificada del plano o croquis en que se funde el documento; e) los antecedentes registrales; y f) los demás requisitos que exija la Ley del Notariado, la Ley de Catastro, y demás ordenamientos normativos aplicables, así como el Reglamento.

d) Consentimiento, sobre este principio el artículo 94 de la Ley expresa

que el Registro Público no actuará de oficio sino a petición de parte.

e) Tracto sucesivo, este principio está contemplado en los artículos 35, 36 y 37 de la Ley del Registro, los que señalan que ninguna inscripción puede hacerse si no consta previamente registrado el derecho a nombre del otorgante o de aquel en cuyo nombre sean otorgados los actos, contratos, diligencias o resoluciones por los cuales se adquieran, constituyan, trasmitan, reconozcan, declaren, modifiquen, cedan o extingan derechos reales registrados sobre inmuebles. De lo anterior se concluye que no se inscribirá ni anotará ningún derecho en el que aparezca como titular una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio real, deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

f) Rogación, este principio está contenido en el artículo 8 de la Ley del Registro la cual señala que el Registro Público no realizará inscripciones de oficio, éstas deberán solicitarse por la parte interesada, por el notario o por alguna autoridad judicial o administrativa.

g) Prelación, este principio está comprendido en los artículos 39, 40 y 41 de la mencionada Ley y señalan que el Registro llevará un sistema de ordenamiento diario electrónico denominado libro de entradas, donde se anotará la presentación de los documentos por estricto orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda.

La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble, se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el libro de entradas, con independencia de la fecha de su instrumentación.

El libro de entradas contendrá la fecha y número de presentación, la hora, el tipo de documento, el autorizante, la fecha del documento, el solicitante.

Los bienes inmuebles o los derechos reales impuestos sobre los

mismos, no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que sean copropietarios.

De este principio se deriva otro que señala que indica “el que es primero en tiempo es primero en Derecho”, principio de mayor importancia en el funcionamiento del Registro Público.

- h) Legalidad, el Registro Público no convalida los actos ni contratos que sean nulos conforme a las leyes. Este principio está relacionado con el de especialidad, el cual señala que cada documento inscrito en el Registro debe de cumplir con los requisitos de forma y de fondo necesarios para que sean válidos. El Registrador calificará si se han observado todas las condiciones prescritas para la validez registral de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones registrables, la capacidad de los otorgantes, las representaciones de los interesados, el pago de los derechos de inscripción y demás requisitos que establezcan las leyes.
- i) Legitimación, señala la Ley del Registro Público que el registro debe solicitarlo el interesado, el notario, corredor público o autoridad competente que haya autorizado el documento, en la forma en que se determine en el Reglamento.
- j) Fe pública registral, señala el artículo 50 de la Ley en mención que el tercero que de buena fe adquiriera, a título oneroso, algún derecho de una persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que se haya procedido al Registro de su derecho, aunque más tarde se anule el del transmitente por causas no imputables al propio Registro.
La buena fe del tercero, se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud o los vicios ocultos del acto o contrato.

Estos principios son los que regulan el actuar del Registro Público en el Estado de Michoacán. Los principios pueden variar en relación a cada Registro Público de cada Estado, incluso de cada país y a la forma en que llevan a cabo el

procedimiento registral.

3.1.4. *El procedimiento registral en Michoacán*

Dentro de los ordenamientos jurídicos que rigen la actuación del Registro Público del Estado de Michoacán no establecen la forma en que se llevará a cabo el procedimiento registral. Lo único que mencionan la Ley del Registro en su artículo 29 es que el funcionamiento de las oficinas del Registro Público, se llevan a través de un sistema informático de gestión integral. Y que el sistema informático contará con formas precodificadas, que conforman la base del sistema registral electrónico, misma que contiene los datos esenciales sobre los actos susceptibles de inscripción.

Tratamos de organizar un procedimiento con algunos artículos que menciona la Ley del Registro para que este procedimiento de inscripción sea más claro.

- Al momento en que se presenta en el Registro Público un título para su inscripción, se lleva a cabo una calificación registral del mismo. La calificación es una función del Registro Público, que tiene por objeto que los documentos y títulos sean debidamente analizados, antes de proceder a su anotación o inscripción.
- Los registradores calificarán los documentos presentados según el orden de prelación. El Registrador calificará si se han observado todas las condiciones prescritas para la validez registral de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones registrables, la capacidad de los otorgantes, las representaciones de los interesados, el pago de los derechos de inscripción y demás requisitos que establezcan las leyes. El Registrador debe abstenerse de enjuiciar la legalidad de las cuestiones de fondo que el juez determine en virtud de sus potestades específicas, aunque podrá, en virtud de la función calificadora que tiene atribuida por el Estado, determinar aquellos aspectos que no se comprendan dentro de la potestad del Juez.

- Si el Registrador advierte alguna circunstancia que a su juicio haga improcedente la inscripción de una resolución, lo comunicará al Director o Delegado Registral según corresponda, para que este a su vez, remita oficio debidamente fundado y motivado a la autoridad que ordenó el registro para que aclare el documento o proporcione más datos; si la autoridad judicial en un plazo máximo de diez días insiste en que se proceda a la inscripción, se hará ésta, a través de la transcripción de la decisión de la autoridad ordenadora.

- Procede la denegación del Registro cuando de manera indubitable, existan actos contrarios a la Ley, prohibidos por ésta o con defectos insubsanables.

El registro también se denegará, cuando los derechos a inscribir versen sobre materia ajena a los mismos, o el inmueble o inmuebles se encuentren ubicados fuera de la jurisdicción de la Delegación Registral que corresponda

El Registrador que deniegue una inscripción, deberá emitir un acuerdo en el que funde y motive las causas de la misma y lo entregará al interesado con el documento, dejando a salvo sus derechos para que ejercite los medios de impugnación que la Ley le concede.

- En caso de denegación del Registro por alguna causa, se dejará constancia de la presentación del documento para los efectos que pudieran corresponder, como la interposición de recursos, de acuerdo a la forma en que lo determine esta Ley y el Reglamento.

- Cuando se trate de errores u omisiones subsanables, el Registro Público devolverá el documento al interesado y suspenderá la inscripción, mediante acuerdo fundado y motivado, dando un plazo de diez días hábiles para que el usuario subsane el error u omisión y el documento pueda ser inscrito.

La suspensión tiene los efectos de una anotación preventiva con una vigencia de treinta días, contados a partir de la fecha de la presentación

del documento, pudiéndose prorrogar hasta por treinta días más por justa causa y en virtud de providencia judicial.

- Subsanao el error u omisión, dentro del término de los treinta días o dentro del plazo de prórroga, se procederá al registro definitivo y se retrotraerán los efectos de la inscripción a la fecha de presentación del documento, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley y el Reglamento.
- Si no se subsanara el error u omisión dentro de los términos señalados, el documento perderá la prioridad que ostentaba.
- Cuando de la calificación se determine, que el documento presentado para su registro, advierte errores sólo en parte de los inmuebles sujetos a inscripción, se podrá proceder al Registro parcial respecto de los inmuebles y derechos que fueren procedentes y que no contemplan error.
- Cuando el documento resulte calificado favorablemente, se procederá al Registro definitivo de los derechos expresados en el mismo.

Como ya se mencionó líneas arriba no existe un procedimiento registral establecido en el marco jurídico del Registro Público de la Propiedad, sin embargo la ley del Registro señala algunos de los pasos que se deben de seguir dentro del procedimiento registral, los cuales son los ya mencionados.

3.2. El sistema declarativo en Guanajuato

Uno de los Registros Públicos de la Propiedad que analizamos en esta investigación, es el funcionamiento del Registro del Estado de Guanajuato. Es uno de los Registros que se consideran más modernos por que ha incorporado medios electrónicos para prestar sus servicios, el Sistema Estatal Guanajuatense Registral (SEGURE), éste proporciona el servicio registral en beneficio de los pobladores y de la seguridad jurídica.

Aunque el tipo de sistema que utiliza Guanajuato en relación a los efectos que produce una inscripción en el Registro es el mismo que el del Estado de Michoacán, el funcionamiento de estos dos Registros es muy diferente por la forma en cómo se lleva a cabo el sistema registral y en específico por la forma de realizar una inscripción.

3.2.1. Marco Jurídico del Registro Público del Estado de Guanajuato

El Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, al igual que todos los demás registros del país, se rige por distintos ordenamientos jurídicos. Estos ordenamientos contienen las reglas y principios por los cuales esta institución lleva a cabo su función registral. Estos ordenamientos jurídicos son:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- b) Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato;¹⁸⁰
- c) Constitución Política para el Estado de Guanajuato;¹⁸¹
- d) Código Civil del Estado de Guanajuato en su Tercera Parte Título Segundo denominado Del Registro Público, que comprende los artículos del 2490 al 2536 B;¹⁸²
- e) Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato;¹⁸³
- f) Lineamientos para la Operación del Registro Público de la Propiedad

¹⁸⁰ Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, “Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato”, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 100, el 15 de diciembre del 2000, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado número 191, el 03 de noviembre de 2017.

¹⁸¹ Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, “Constitución Política para el Estado de Guanajuato”, publicada en el Periódico Oficial Núm. 32 el 18 de octubre de 1917, última reforma publicada en el mismo medio el 05 de julio de 2018.

¹⁸² Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, “Código Civil para el Estado de Guanajuato”, publicado en el Periódico Oficial Núm. 39, de 14 de mayo de 1967, última reforma publicada en el mismo medio en el Núm. 191, Quinta Parte, del 24 de septiembre de 2018.

¹⁸³ Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato”, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 154, el 25 de septiembre del 2012.

del Estado de Guanajuato.¹⁸⁴

3.2.1.1. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*

Como ya se mencionó el apartado del marco jurídico del Estado de Michoacán la Constitución Mexicana establece en su artículo 121 que “en cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras y que el Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases que ya se mencionaron en el apartado de Michoacán.

3.2.1.2. *Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato*

En esta Ley encontramos en su artículo 6º que es facultad del Gobernador del Estado expedir los reglamentos interiores, acuerdos, circulares y demás disposiciones que regulen la organización, estructura y funcionamiento de las dependencias del Poder Ejecutivo; ésta facultad incluye los ordenamientos que regulan el funcionamiento de los registros públicos.

Además en su artículo 23 esta Ley establece que “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...”¹⁸⁵ este artículo consta de 13 incisos, entre ellos encontramos el que es de interés para nuestra investigación, el inciso “I” el cual establece que una de las atribuciones que le compete a la Secretaria de Gobierno es la de “Organizar y controlar lo concerniente al Registro Civil, así como al Registro Público de la Propiedad.”

¹⁸⁴ Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, “Lineamientos para la Operación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato”, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 07 de febrero del 2014.

¹⁸⁵ Párrafo reformado y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 21 de noviembre de 2003.

Con la redacción de éste artículo nos queda claro que es facultad del Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato crear cualquier ley, reglamento, lineamiento, circular o cualquier disposición que ayude a un mejor funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en ese Estado.

3.2.1.3 Constitución Política para el Estado de Guanajuato

Este ordenamiento en su Sección Cuarta, denominada de las Facultades del Congreso del Estado, en su artículo 63 establece XXXIV fracciones en las cuales describe cada una de las facultades con las cuenta el Congreso del Estado; de esta facultades son tres las que permiten a los legisladores crear normas en diferentes ramos, entre ellos en materia de registros públicos. Estas fracciones señalan que es facultad del congreso de Estado:

- I. Expedir las leyes y reglamentos que regulen su estructura y funcionamiento, las que, para su vigencia, no requerirán de promulgación del Ejecutivo;
- II. Expedir, reformar y adicionar cuantas leyes o decretos sean conducentes al gobierno y administración en todos los ramos que comprenden y que no estén, de manera exclusiva, reservados a la federación; así como aquellos que resulten conducentes al cumplimiento de la resolución derivada de un proceso de referéndum;
- III. Hacer la codificación de las leyes del Estado.

3.2.1.4. Código Civil del Estado de Guanajuato

El apartado del Código Civil del Estado de Guanajuato que rige la actuación del Registro Público es aquel que comprende los artículos del 2490 al 2536-B y se sitúan en su Tercera Parte Título Segundo denominado Del Registro Público. Este apartado se divide en cuatro capítulos los cuales serán analizados en párrafos siguientes.

Dentro del capítulo “I” localizamos los artículo del 2490 al 2494-A, cuyo contenido es el siguiente:

- Artículo 2490 señala que habrá una Oficina del Registro Público en cada cabecera de Partido Judicial del Estado de Guanajuato.
- Artículo 2491 menciona en que partido judicial corresponde la inscripción de cada uno de los títulos enumerados en el artículo 2495 del Código en cita.
- Artículo 2492 indica que nadie puede alegar ignorancia de las inscripciones que constan en el Registro Público.
- Artículo 2493 establece que el Reglamento del Registro Público fijará el número de secciones de que se componga el Registro Público y la sección en que deban inscribirse cada uno de los títulos que se registren. Las inscripciones y anotaciones en el Registro Público por medio del sistema de folio real deberán llevarse conforme al sistema que establezca el Reglamento.

En relación a este artículo es necesario hacer una observación ya que el Código Civil hace referencia al sistema de folio real y el Reglamento y los Lineamientos del Registro Público de la Propiedad se refieren al sistema de folio electrónico, lo cual hace creer que se usa sistema de folio real y sistema de folio electrónico como un mismo sistema.

- Artículo 2494, consideramos que este artículo de suma importancia para el funcionamiento del Registro, ya que nos indica que tiene como característica principal que es público, un principio por el que rige su actuación. Esto se traduce en que los encargados de la oficina del Registro 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. Además, permitir la consulta de los folios por medio del sistema electrónico y así como expedir por escrito las constancias que de los mismos les sean solicitadas.
- El artículo 2494-A, se refiere a que en todos los casos comprendidos en el Capítulo I, en los que se disponga que los Jueces o Magistrados

deban hacer saber una comunicación a la oficina del Registro Público, para efectos de anotaciones, cancelaciones o notas marginales, se podrá hacer uso de los medios electrónicos mediante un mensaje de datos que contenga su firma electrónica certificada; así mismo los funcionarios receptores deberán acusar el recibo electrónico correspondiente.

Dentro del capítulo II del mismo título, encontramos los artículos 2495 al 2504, el contenido de estos artículos se describe en líneas siguientes.

- Artículo 2495. El contenido de este artículo consta de XVI fracciones, en cada una de ellas se describe que tipo de títulos pueden inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Aunque el tema a que se refiere cada una de estas fracciones es interesante, en esta investigación no se podrá estudiar cada una de ellas por cuestión de tiempo, sólo nos enfocaremos en el contenido de la fracción I, la cual indica que se inscribirán en el Registro 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. Esta fracción contiene el tema central de esta investigación en relación a las compraventas que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad por las cuales se adquiere o se transmite el derecho real de propiedad.
- El artículo 2496 explica que se considera tercero registral a la persona que, siendo ajena al negocio jurídico que produjo la inscripción del Registro, adquiera derechos de quien aparezca en ella como su titular. Este es uno de los principios registrales que utilizan algunos de los Registros Públicos de la Propiedad en su funcionamiento.
- El artículo 2497 se refiere a que los documentos que conforme a ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharse de ellos en cuanto le fueran favorables.

Analizando el contenido de este artículo llegamos a la conclusión de que es de este precepto de donde se infiere que el sistema que se utiliza en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato es el Sistema Declarativo, en relación a la clasificación de los efectos que produce una inscripción. Cuestión que se abordara más adelante en la presente investigación.

- El artículo 2498 trata de que los testamentos ológrafos no producirán efecto si no son depositados en el Registro.
- El artículo 2499 alude a que los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero sólo se inscribirán cuando concurren determinadas circunstancias.
- El artículo 2500 señala que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. En este artículo podemos localizar el principio de legalidad, principio que consiste en que todo documento o título que se inscriba en el Registro Público debe cumplir con los requisitos de existencia y de validez para que su registro sea válido.

En el caso de Guanajuato estos requisitos están contemplados por los artículos 1281 y 1282 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, los que señalan: artículo 1281 para la existencia del contrato se requiere primeramente el consentimiento y que el objeto pueda ser materia del contrato. El artículo 1282 enumera cuales son los motivos por los cuales un contrato puede ser invalido, de lo que podemos deducir que para que un contrato sea válido se requiere primeramente que las partes tengan capacidad legal, que no haya vicios en el consentimiento de alguna de las partes, que el objeto sea licito y que el consentimiento sea manifestado en la forma que la ley lo señala.

- El artículo 2501, señala que no obstante lo que se señala en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán,

en cuanto a tercero registral de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Indica también que lo anterior no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

De ahí la importancia de registrar los títulos de compraventa en el momento en que se lleva a cabo este acto jurídico para que surta efectos entre terceros y así evitar las dobles ventas de inmuebles.

- Artículo 2502. Este artículo advierte que siempre que se ejercite alguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, se presume que se entabla también la acción de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.
- El artículo 2503 se refiere al embargo precautorio.
- El artículo 2504 hace referencia a un principio de derecho que es conocido como “el que es primero en tiempo es primero en Derecho”, ya que no pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes.

Es por ello que al momento en que un título se presenta para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad se le asigna un número de entrada en el cual queda registrada la hora de la presentación del mismo y se registra el primero que se presente, siempre y cuando cumpla con los requisitos necesarios para su inscripción.

- El último artículo 2505, podemos advertir el principio registral de tracto sucesivo, el que señala que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen esos

actos.

El capítulo III de éste Título consta de los artículos 2506 al 2520, a continuación se puntualizará el contenido de cada uno de ellos.

- El primero de ellos es el artículo 2506 el cual podemos observar contiene el principio de rogación cuando señala que 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; el Registro no puede actuar de oficio, sólo a petición de parte.
- El artículo 2507 describe que títulos se van a inscribir en el Registro los cuales son testimonios de escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente y los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley.
- Artículo 2508, éste señala que cuando se utilice el sistema de libros, la primera inscripción de cada inmueble en el Registro Público será de dominio.
- El artículo 2509 establece que el interesado presentará el título que va a ser registrado, y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas, además un plano o croquis de esas fincas.
- Artículo 2510. Éste artículo señala que podrán inscribirse como fincas independientes los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separado de un mismo edificio, que pertenezca o estén destinados a pertenecer a diferentes dueños.
- El artículo 2511 establece en qué casos se va a realizar una inscripción y en cuales se negara.
- El artículo 2512 indica que en los casos en que se rechace la inscripción de un título, el registrador tiene la obligación de 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. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva. Ésta inscripción preventiva se cancelara a los dos años de su inscripción si no se tiene comunicación sobre el título.

- El artículo 2513 hace una enumeración de lo que debe contener toda inscripción que se haga en el Registro Público, estas circunstancias son:
 - I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;
 - II. La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga;
 - III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den;
 - IV. Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que se deban correr;
 - V. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación;
 - VI. La naturaleza del acto o contrato y, el inicio y terminación de su vigencia;
 - VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;
 - VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro;
 - IX. En el sistema de folio real las inscripciones se harán en los términos

establecidos por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

- El artículo 2514 habla de la responsabilidad en que incurre el registrador cuando haga una inscripción sin cumplir con los requisitos que toda inscripción debe de contener; éste será responsable de los daños y perjuicios que cause a los interesados y sufrirá una suspensión de empleos por tres meses.
- Artículo 2515. Este precepto indica que el registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, siempre que el interesado haga entrega a la propia oficina dentro de los 15 días siguientes a aquella presentación del recibo oficial de pago de los derechos correspondientes al registro del documento de referencia.
- El artículo 2516 hace mención del procedimiento que se debe de realizar cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se adquiera, transmita, modifique, o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos.
- Este artículo 2517, hace referencia a las responsabilidades de los encargados del Registro y de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios a que dieren lugar en el caso en que: I. Se rehusaran sin motivo legal o retardan sin causa justificada la inscripción de los documentos que les sean presentados; II. Si se rehusarán a expedir con prontitud los certificados que se les pidan; y III. Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas, salvo si el error proviene de insuficiencia o inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.
- Artículo 2518. Éste artículo indica que en los casos de las fracciones I y II del artículo anterior los interesados podrán hacer constar en forma fehaciente, el hecho de haberse rehusado el encargado del Registro, a fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.
- Artículo 2519. Señala éste que una vez realizado el registro, serán

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

- Artículo 2520. Este artículo refiere que el Reglamento del Registro establecerá los derechos y obligaciones de los registradores y los requisitos que deben llenar las inscripciones o el folio real.

Por último el capítulo IV consta de los artículos 2521 al 2536-B que en general se refieren a la forma en que se extinguen las inscripciones. El contenido de estos artículos es el siguiente:

- El artículo 2521 señala que las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona.
- El artículo 2522 establece las formas en que las inscripciones pueden cancelarse: por consentimiento de las partes, por caducidad, por decisión judicial o por cambio a inscripción definitiva.
- El artículo 2523 hace referencia a que la cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.
- Artículo 2524 éste precepto enumera los casos en los que la cancelación total puede pedirse u ordenarse.
- Este artículo 2524-A establece que se presumen extinguidos los efectos de una inscripción o una anotación cuando ésta es cancelada.
- Artículo 2525 refiere que la cancelación parcial puede decretarse en dos casos: I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción y II. Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.
- El artículo 2526 establece los requisitos necesarios para que un registro sea cancelado por consentimiento de las partes, estos son: que las partes sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.
- El artículo 2527 señala que además de los requisitos que enumera el

artículo 2526 para cancelar el registro si se pusiere alguna condición, se requiere, además, el cumplimiento de ésta.

- Este artículo 2528 indica que cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene.
- Artículo 2529. Este artículo indica que cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.
- El artículo 2530 habla de que los administradores de los bienes de los menores, incapacitados, ausentes o ignorados, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir en la cancelación del registro hecho en favor de sus representados en el caso de pago o por sentencia judicial.
- El artículo 2531 establece que los casos en los que puede realizarse la cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía, estos casos son: I. Presentándose la escritura de cancelación otorgada por el acreedor hipotecario; II. Por resolución judicial; y III. Por caducidad.
- Artículo 2532 menciona que las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos debidamente inutilizados.
- El artículo 2533 señala que la cancelación total procederá en el caso en que se presentaren por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurare el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.
- El artículo 2534 establece que las inscripciones hipotecarias señaladas en el artículo anterior podrán cancelarse parcialmente cuando se presente acta notarial de estar recogidos y en poder del deudor,

debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos a la décima parte del total de la emisión.

- Artículo 2535 este artículo indica que las cancelaciones se harán en la forma que fije el Reglamento; y que deberán contener, para su validez, los datos necesarios, a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa porque se hace la cancelación y su fecha.
- Artículo 2536 refiere que las inscripciones preventivas se cancelarán por caducidad cuando se extinga el derecho inscrito y cuando se conviertan en definitivas.
- Artículo 2536-A. Este artículo indica que la inscripción para garantizar el cumplimiento de obligaciones o derechos, sujetos a plazo determinado, caducan en un término de tres años contados a partir de la fecha en que se extinguió el plazo concedido al deudor para su cumplimiento. Y en el caso en que no establezcan plazo, la inscripción caducará en un término de cinco años contados a partir de la fecha en que fue inscrito.
- El artículo 2536-B indica que la caducidad de la inscripción registral operará por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá hacer la cancelación de oficio, a petición de parte o de terceros.

3.2.1.5. Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato es de orden público y tiene por objeto establecer las disposiciones que regulan el proceso de los trámites en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, en relación con lo dispuesto en el Código Civil para el mismo Estado, acorde a las facultades que prevé la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato.

Este Reglamento también señala que el Registro Público es una institución

que tiene por objeto dar publicidad a los actos que conforme a la ley lo requieran para surtir efectos contra terceros. Para ello es necesario precisar las funciones que tienen los diversos servidores públicos que la integran y establecer las bases que permiten el uso de instrumentos computacionales y herramientas tecnológicas, para facilitar la accesibilidad al público en general a los servicios prestados por el Registro Público de la Propiedad.¹⁸⁶

La finalidad que persigue el Registro Público de la Propiedad es dar publicidad formal a aquellos actos jurídicos que lo requieran conforme a la ley para producir efectos contra terceros; esta institución funciona bajo regulación y control de la administración pública, en pro de la transparencia jurídica. Los registros públicos, pues, sirven como elemento de publicidad y carácter testimonial de esos actos y derechos.

Este Reglamento se compone de doce capítulos; el capítulo I, se refiere las disposiciones generales, entre ellas encontramos el objeto y finalidades del Registro, cuestiones que ya se trataron líneas arriba, además establece como es que se integra el Registro Público, cuál es su horario de atención al público, entre otros aspectos.

El capítulo II regula a los registradores y al abogado calificador, además establece los requisitos para el cargo, el padrón, las atribuciones y obligaciones, impedimentos y suplencias de los mismos.

El capítulo III norma las inscripciones en general, regula los títulos o documentos inscribibles, los elementos para dicho acto, los folios, los supuestos en que procede la corrección de errores, la previsión de los antecedentes registrales; los supuestos para negar la inscripción y las consecuencias, así como los avisos preventivos y la inscripción de la sucesión.

En el capítulo IV se prevé el procedimiento registral, a través de la regulación de sus etapas, los elementos para la etapa de calificación, la boleta de resolución, la denegación de la inscripción, las inscripciones en general, regula los títulos o documentos inscribibles, así como la suspensión del procedimiento entre

¹⁸⁶ Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, “Reglamento del Registro Público...”

otros destacados aspectos. Este capítulo se abordará con detenimiento en un apartado más adelante en el que se analizará el procedimiento registral del Estado de Guanajuato.

En el capítulo V se regula el sistema registral, previendo su integración, los folios electrónicos, avisos preventivos, la inscripción por folios, así como el requisito de la firma electrónica y la verificación de autenticidad. El tema del sistema registral se abordará en un apartado en el cual se tratará de ubicar en alguna de las clasificaciones analizadas previamente en el capítulo II de esta investigación.

El capítulo VI, se refiere a las certificaciones, la forma de solicitarlas, su expedición, contenido y tipos, y el caso de denegación. Dentro del capítulo VII se previene la rectificación de las inscripciones; en tanto que en el capítulo VIII, se regula la cancelación de inscripciones.

El capítulo IX, se refiere al archivo del Registro Público de la Propiedad, las previsiones para las consultas, la integración del archivo del apéndice electrónico, entre otros aspectos.

El capítulo X, establece las responsabilidades y sanciones, las prohibiciones al personal, la responsabilidad del personal operativo, y la remisión a la Ley de Responsabilidades Administrativas para la substanciación del procedimiento; dentro del capítulo XI, encontramos todo lo referente al recurso de inconformidad, su objeto, forma y requisitos para su interposición, substanciación, así como la remisión en forma supletoria al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa. Y por último el capítulo XII, prevé los aspectos sobre la profesionalización y capacitación del personal del Registro Público de la Propiedad.

3.2.1.6. Lineamientos para la Operación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato

Estos lineamientos tienen por objeto establecer las reglas de operación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato además de instituir

reglas uniformes de operación a los que se sujetarán los servidores públicos encargados de la prestación del servicio registral en la entidad, tomando en consideración los nuevos procesos que se realizan al interior de éste. Motivo por el cual el Registro Público de la Propiedad incorpora medios electrónicos en la prestación de sus servicios, por lo que se moderniza el Sistema Estatal Guanajuatense Registral SEGURE.

Estos Lineamientos se dividen en V capítulos, el contenido de cada uno de ellos se describe de manera general: el capítulo I indica que el objeto de estos lineamientos es establecer las reglas de operación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, también contiene un glosario de algunos de los términos utilizados dentro del mismo; señala también donde se encuentra disponible la forma de entrada y trámite de los documentos a inscribir en el Registro y por último la forma de habilitar e inhabilitar a los servidores públicos el acceso al SEGURE

En capítulo II encontramos que el procedimiento registral se hará conforme al artículo 30 del Reglamento del Registro Público el cual se analizará en un apartado mas adelante dentro de esta investigación. En este capítulo también se contempla la recepción física y electrónica de documentos.

El capítulo III contiene lo relacionado con los servicios que se prestan en el archivo del Registro Público los cuales son: 1) préstamo de libros y apéndices; 2) consulta de las imágenes de libros y apéndices; y 3) expedición de copias simples de documentos inscritos. También encontramos que la consulta de los libros e imágenes en la oficina del Registro Público, deberá de efectuarse directamente por la solicitante previa autorización del registrador y bajo la supervisión del personal autorizado. El Registrador llevará una relación de las personas que acudan ante él para efecto de realizar las consultas del Reglamento y éste estará a cargo del Registrador o de quien este designe y contendrá:

- I. Nombre y domicilio de la persona que realizó la consulta;
- II. Número o folio de la identificación oficial del consultante;
- III. Fecha y hora en que se realizó la consulta;
- IV. Los datos registrales de los documentos consultados; y

V. Firma del compareciente.

El capítulo IV establece cuales son las facultades del auxiliar del registro y las facultades del coordinador de informática. Por ultimo en el capítulo V encontramos que la solicitud de la autorización para utilizar el SEGURENET, se realizará mediante el envío a la Dirección del formato firmado electrónicamente, que está disponible en el portal oficial. De resultar procedente se otorgarán las claves correspondientes dentro del plazo de dos días hábiles. En caso contrario, la Dirección lo comunicará al usuario en igual plazo mediante oficio firmado electrónicamente.

Además en este capítulo se establecen los requisitos para poder hacer una consulta remota de solicitudes y folios electrónicos, estos requisitos son analizados en el apartado de las diferencias entre el Registro del Estado de Michoacán y el del Estado de Guanajuato.

3.2.2 Principios registrales en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato encontramos los principios que rigen este sistema registral; este ordenamiento nos da una definición abreviada, pero clara de cada uno de los siguientes principios: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación, legalidad, legitimación y fe pública registral.

- a) 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 respectivas inscripciones y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichas inscripciones.
- b) Inscripción. Es la función por la cual el Registrador está obligado a inscribir los actos que determine la Ley, y que sólo por esta circunstancia, surten efectos frente a terceros;

- c) Especialidad. Es la función por la cual el Registro Público de la Propiedad realiza sus inscripciones precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares.
- d) Consentimiento. Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.
- e) Tracto sucesivo. Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad básica registral¹⁸⁷, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.
- f) Rogación. Implica que el Registrador no puede inscribir de oficio sino sólo a petición o instancia de parte interesada.
- g) Prelación. La preferencia entre derechos sobre una unidad básica registral se determina por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación, lo que determinará la distinción, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento.
- h) Legalidad. También conocido como principio de calificación registral, consiste en la función atribuida al registrador y abogado calificador para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia jurídica; y en sentido afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

¹⁸⁷ La unidad básica registral se compone de los folios electrónicos que se asignan en su caso al inmueble, mueble, persona moral, aviso de testamento, programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial o poder notarial. Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, “Reglamento del Registro Público, p. 6.

- i) Legitimación. Prevalece lo inscrito hasta que se emita resolución jurisdiccional en contrario.
- j) Fe pública registral. Se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro Público de la Propiedad existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción respectiva.

Estos principios registrales son fundamentales para que la función del Registro Público pueda llevarse a cabo de una forma eficaz y pueda proporcionar seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles.

3.2.3. Sistema registral en el Estado de Guanajuato

En el segundo capítulo de esta investigación se hizo una descripción de tres clasificaciones de los sistemas registrales y con los cuales funcionan los Registros Públicos alrededor del mundo

Algunos autores señalan que los Registros Públicos pueden funcionar utilizando dos o más sistemas de estas clasificaciones. Éste es el caso del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, la forma de operación de éste Registro se lleva a cabo mediante el sistema registral por incorporación y se compone de los folios electrónicos y solicitudes en las cuales se practican las inscripciones y certificaciones que se originen por los trámites requeridos y demás documentos presentados.¹⁸⁸

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato señala que se entiende por folio electrónico el expediente electrónico que contiene los datos de la unidad básica registral, antecedentes e historia registral, identificado con un indicador alfanumérico, integrado por la clave alfabética asignada al tipo de Unidad Básica Registral, clave numérica asignada al municipio al que pertenece, el símbolo asterisco (*) y número consecutivo, mismo que servirá de referencia para los demás documentos registrales que tengan

¹⁸⁸ Artículo 42 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

relación con la unidad básica registral correspondiente.¹⁸⁹

Es importante resaltar que aunque ninguno de los ordenamientos analizados que conforman el marco jurídico del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato señalan explícitamente que también es utilizado en este Estado el sistema declarativo, sin embargo se puede deducir del análisis de dos preceptos que contiene el Código Civil de éste Estado de Guanajuato.

Estos artículos son el artículo 1283 el que señala que los contratos se perfeccionan y surten efectos entre las partes por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la equidad, a la buena fe, a la costumbre, al uso o a la ley. De este artículo podemos observar que no es necesaria la inscripción de este contrato para que pueda surtir efectos, por lo menos entre las partes contratantes, característica que forma parte del sistema declarativo.

El artículo 1816 del mismo Código establece que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos de ese Código. Podemos observar como en este artículo en ningún momento habla de una inscripción obligatoria para que surta efectos entre las partes contratantes, por lo que de ello se deriva que no es obligatoria una inscripción de un contrato de compraventa de un bien inmueble en el Estado de Guanajuato para que se perfeccione al acto, por lo que esto es característico de los Registros Públicos que utilizan el sistema declarativo en su funcionamiento registral.

El Registro Público de la Propiedad operará con un programa informático que se denominará SEGURE y con una base de datos registral interconectada con las oficinas ubicadas en los Partidos Judiciales. Mediante el SEGURE se realizará el ingreso, captura, inscripción, certificación, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información

¹⁸⁹ Artículo 3 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato

registral.¹⁹⁰

El artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato señala que la base de datos del Registro Público de la Propiedad se integra con la información incorporada por medio del programa informático SEGURE de cada inscripción o certificación de los actos inscritos, de la base de datos registral y de los respaldos diarios correspondientes resguardados en el área designada para tal efecto, a cargo de la Coordinación de Informática de la Dirección General.¹⁹¹ Toda inscripción contendrá el número de solicitud, folio electrónico, denominación, titular o titulares y el tipo de derechos que ostenta u ostentan; el acto inscrito, pago de derechos, la fecha de ingreso y la fecha de resolución, así como la firma electrónica certificada de quien califique y registre, y sello de tiempo¹⁹² y código de verificación.¹⁹³

El sistema registral está integrado por los siguientes tipos de folios electrónicos:

- I. Dominio;
- II. Bienes Muebles;
- III. Personas Morales y Capitulaciones Matrimoniales;
- IV. Testadores;
- V. Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial; y
- VI. Poderes Notariales.

Una característica que es importante señalar de este sistema registral es que 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 de Guanajuato, celebrado en fecha 13 de junio de 2008, en virtud de considerar que con estas acciones se contribuye a dar certeza y seguridad jurídica en el caso de otorgamiento o revocación y sus

¹⁹⁰ Artículo 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato

¹⁹¹ Artículo 5 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato

¹⁹² Es la asignación por medios electrónicos de una fecha y hora -marca de tiempo- a un documento electrónico que asegure la exactitud e integridad de las etapas del proceso registral. Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, "Reglamento del Registro...p. 5.

¹⁹³ Es la secuencia alfanumérica impresa en las boletas de resolución para verificar su autenticidad a través del portal de la Dirección General. Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, "Reglamento del Registro, p. 6.

modificaciones de los poderes generales y especiales de personas físicas y morales que no tengan actividad mercantil.

3.2.4 Procedimiento registral en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato

Un tema de gran interés dentro de esta investigación y el cual es una diferencia que encontramos del sistema registral del Estado de Guanajuato con el sistema registral de nuestro Estado de Michoacán es el del procedimiento de inscripción de actos dentro del Registro Público.

El procedimiento registral de Guanajuato está contemplado en el artículo 30 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, este artículo señala que el procedimiento para la inscripción de actos en el Registro Público de la Propiedad será automatizado y constará de varias etapas, las cuales son:

- a) Recepción física o electrónica de una forma de entrada y trámite;
- b) Verificación y rectificación en su caso de los datos de la solicitud, incorporación del folio electrónico y de ser necesario escaneo del documento ingresado físicamente;
- c) Calificación y resolución del trámite; y
- d) Emisión de la boleta de resolución.

3.2.4.1. Recepción física o electrónica de una forma de entrada y trámite

Esta primera etapa es la de recepción física o electrónica de una forma de entrada y trámite, acompañada del documento electrónico que contenga el testimonio o documento registrable, firmado electrónicamente, además del testimonio o documento físico, según sea su presentación, generando una boleta de ingreso¹⁹⁴

¹⁹⁴ Es el documento que acreditará la presentación de un documento ante el Registro Público de la Propiedad y contendrá, sello de tiempo, número de solicitud, municipio, solicitante, trámite requerido, partes

en la que conste el pago de derechos y el número de solicitud progresivo e irreplicable para cada trámite.¹⁹⁵ Aquí podemos observar una de las diferencias importantes entre nuestro sistema registral con el de Guanajuato, la cual es que en el Estado de Michoacán se cuenta sólo con la recepción física.

La recepción electrónica se realiza a través del portal oficial <http://www.rppc.guanajuato.gob.mx> y de acuerdo al Manual de Operaciones de SEGURENET.¹⁹⁶ También podrá ser generada en la ventanilla de la oficina registral bajo el concepto de precaptura si así es rogado por el usuario, o a través de precaptura web en el módulo de consulta remota. En esta forma de recepción electrónica el notario o el solicitante enviará firmado electrónicamente la forma de entrada y trámite y el documento electrónico que contenga el testimonio y anexos del mismo o documento registrable debidamente escaneados.¹⁹⁷

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece una serie de pasos que se tienen que llevar a cabo para la recepción electrónica los cuales son:

- a) El notario o el solicitante enviará la forma de entrada y trámite y el documento electrónico que contenga el testimonio o documento registrable y anexos firmados electrónicamente o solicitud al Registro Público de la Propiedad. Su envío, presume que el emisor se cercioró con anterioridad que se acreditaron los elementos que se requieren para la validez del acto a inscribir, que tiene bajo su resguardo el documento correspondiente, así como la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos respectivos.
- b) Para tal efecto el Registro Público de la Propiedad, a través del SEGURENET, contará con un módulo de pago que el solicitante podrá utilizar para efectuar electrónicamente el entero de los derechos correspondientes, previo al envío de la forma de entrada y trámite.
- c) Realizado el envío y efectuada la recepción en la oficina del Registro Público de

intervinientes o titulares registrales y en su caso, se hará referencia al instrumento presentado. Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, "Reglamento del Registro, p. 6.

¹⁹⁵ Artículo 30 del RRPPEG.

¹⁹⁶ SEGURENET es el módulo web del SEGURE, mediante el cual se ofrecen los servicios registrales no presenciales de recepción, remisión de boletas, consulta y verificación de inscripciones y certificaciones. Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, "Reglamento del Registro, p. 6.

¹⁹⁷ Artículo 31 del RRPPEG.

la Propiedad, éste por medio del SEGURENET, enviará al solicitante una boleta de ingreso con el número de solicitud progresivo, fecha y hora en la que se recibió la forma de entrada y trámite acompañado del archivo indicado, para determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio electrónico.

- d) De la etapa de recepción se turnará a la de captura, en ella el capturista verificará que el documento firmado electrónicamente corresponda al testimonio de la escritura pública o documento a inscribir.
- e) De la etapa de captura, se enviará al Registrador o Abogado Calificador para que proceda a realizar la calificación registral correspondiente. Una vez hecho lo anterior se emitirá una boleta de resolución que será firmada electrónicamente y enviada por medios electrónicos al solicitante, la cual podrá descargarse a través del SEGURENET. Éste contendrá un sello de tiempo y código de verificación.

En la recepción física la persona interesada o su representante en la ventanilla de recepción de la oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda, presentará la forma de entrada y trámite, acompañada del documento original. Para el caso de testimonio o documento registrable, se deberá presentar, además el documento electrónico que lo contenga y sus anexos, escaneados y firmados electrónicamente.

Cuando los documentos sean presentados físicamente, el auxiliar del Registro los ingresará a través del módulo SEGUREWEB el cual generará la boleta de ingreso que se imprimirá por duplicado, entregando una al interesado y la otra se adjuntará a la solicitud que servirá como hoja de trabajo y acuse de entrega.

El mismo Reglamento señala en su artículo 32 determinados requerimientos que hay que cumplir para llevar a cabo la recepción física, siendo estos:

- a) El notario o el solicitante enviará la forma de entrada y trámite y el documento electrónico que contenga el testimonio o documento registrable y anexos firmados electrónicamente o solicitud al Registro Público de la Propiedad. Su

envío, presume que el emisor se cercioró con anterioridad que se acreditaron los elementos que se requieren para la validez del acto a inscribir, que tiene bajo su resguardo el documento correspondiente, así como la documentación que acredita el cumplimiento de los requisitos respectivos;

- b) Para tal efecto el Registro Público de la Propiedad, a través del SEGURENET, contará con un módulo de pago que el solicitante podrá utilizar para efectuar electrónicamente el entero de los derechos correspondientes, previo al envío de la forma de entrada y trámite;
- c) Realizado el envío y efectuada la recepción en la oficina del Registro Público de la Propiedad, éste por medio del SEGURENET, enviará al solicitante una boleta de ingreso con el número de solicitud progresivo, fecha y hora en la que se recibió la forma de entrada y trámite acompañado del archivo indicado, para determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio electrónico;
- d) De la etapa de recepción se turnará a la de captura, en ella el capturista verificará que el documento firmado electrónicamente corresponda al testimonio de la escritura pública o documento a inscribir; y
- e) De la etapa de captura, se enviará al Registrador o Abogado Calificador para que proceda a realizar la calificación registral correspondiente. Una vez hecho lo anterior se emitirá una boleta de resolución que será firmada electrónicamente y enviada por medios electrónicos al solicitante, la cual podrá descargarse a través del SEGURENET. Éste contendrá un sello de tiempo y código de verificación.

3.2.4.2 *Verificación y rectificación*

La segunda etapa en el procedimiento registral es la de verificación y rectificación en su caso de los datos de la solicitud, incorporación del folio electrónico y de ser necesario escaneo del documento ingresado físicamente; en relación a esta fracción señala el artículo 33 del RRPPEG que se estará a lo siguiente:

- a) Ingresado el trámite al Registro Público de la Propiedad a través del SEGURE, se generará una boleta de ingreso, con la información que identifique al solicitante, el documento a inscribir, las partes que intervienen, el acto en él

- contenido, el monto de los derechos pagados y el número de solicitud progresivo con su sello de tiempo, misma que servirá al interesado para determinar la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio electrónico;
- b) Generada la boleta de ingreso, se turnará la forma de entrada y trámite, acompañada del testimonio o documento y en su caso, el medio electrónico correspondiente que contenga los documentos firmados electrónicamente, para continuar la etapa de captura;
 - c) La etapa de captura comprenderá la revisión de la forma de entrada y trámite y del testimonio o documento y del archivo firmado electrónicamente de un acto inscribible, verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, su captura y escaneo del documento; y
 - d) El Registrador o Abogado Calificador, incorporará al SEGURE el documento escaneado mediante su firma electrónica, vinculándolo al número de solicitud, formando así el apéndice electrónico.

3.2.4.3. *Calificación y resolución del trámite*

La siguiente etapa en este sistema es la calificación y resolución del trámite, mediante la firma electrónica certificada del servidor público competente, con lo cual se generará, adicionará o actualizará el folio electrónico correspondiente, firmando electrónicamente el documento escaneado, o agregando el documento electrónico firmado por el solicitante.

En esta etapa el Reglamento señala que el registrador o abogado calificador recibirá el acto a procesar, identificándolo por el número de solicitud y sello de tiempo que acredite el ingreso, revisará los datos capturados, de ser correctos y procedente la inscripción del acto, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, autorizará firmando electrónicamente su inscripción en el SEGURE, con lo cual se creará en forma definitiva el folio electrónico correspondiente o se agregará a éste el acto de que se trate. Los subsecuentes actos registrables relativos a la unidad básica registral se inscribirán en el folio electrónico generado.

De la calificación registral que hagan los Registradores o Abogados Calificadores de los testimonios o documentos deberán observar que sean de los que deban inscribirse y se cerciorarán de que cumplen los requisitos de forma para su validez.

Dicha calificación se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o autorizar la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que pueda ejercitarse sobre la nulidad de los mismos o la determinación del Registrador.

3.2.4.4. *Emisión de la boleta de resolución*

En esta última etapa del procedimiento registral se lleva a cabo la emisión de la boleta de resolución¹⁹⁸ que será entregada física o electrónicamente. Una vez firmada electrónicamente la boleta de resolución, será entregada al interesado con el testimonio o documento original, previa la presentación de la forma de entrada y tramite. En el caso de recepción electrónica se enviará por el mismo medio al notario o solicitante y la misma se podrá verificar e imprimir a través del SEGURENET.

El procedimiento que se ha descrito líneas arriba es el procedimiento que regularmente se lleva a cabo para la inscripción de un documento público o privado en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando cumpla con los requisitos necesarios para ello. El Registrador denegará la inscripción de los documentos públicos o privados que se le presenten en los siguientes casos:

1. Cuando el acto o contrato que en ellos se contenga, no sea de los que deban inscribirse o carezca de alguno de los requisitos de forma requeridos para su eficacia jurídica;
2. Cuando esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos

¹⁹⁸ La boleta de resolución es un documento electrónico autorizado con la firma electrónica certificada del registrador y en su caso, del abogado calificador que haya auxiliado a este, que contendrá la resolución fundada recaída al trámite solicitado, número de municipio, número de solicitud y código de verificación; Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, “Reglamento del Registro... p. 6.

registrales preexistentes;

3. Cuando el documento de que se trate no exprese o lo haga sin la claridad suficiente, las circunstancias que con arreglo a la Ley, deba contener la inscripción;
4. Cuando el documento electrónico no coincida con la forma de entrada y trámite; y
5. Las demás causales señaladas por el Código, del Reglamento y cualquier otro ordenamiento legal aplicable.

3.2.5. Diferencias entre el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán y el del Estado de Guanajuato

Después de haber analizado el sistema Registral Guanajuatense, aspectos como el marco jurídico por que el regula su actuación, los principios registrales que utiliza para el funcionamiento del Registro Público, tipos de sistema registral que utiliza en el Registro Público de la Propiedad, así como el desarrollo del procedimiento registral en su Registro Público, es posible hacer una enumeración de las diferencias que existen entre el Registro Público del Estado de Michoacán y el del Estado de Guanajuato.

- 1) La primer diferencia entre el funcionamiento registral en estos dos Estados es en relación al sistema registral con el que funcionan, el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato funciona con un sistema de incorporación por medio de un folio electrónico, el cual ha ido dejando atrás la utilización del sistema incorporación de libros.

Este sistema de incorporación de libros es el que en la actualidad se utiliza en nuestro Estado de Michoacán y funciona con la incorporación en libros de registro con los títulos que se inscriben, sistema por el que cada vez crece más el acervo registral y hace más inseguras las inscripciones en el Registro Público de nuestro Estado.

En varias ocasiones se ha pretendido que este sistema de libros se cambie a un sistema de folio electrónico como el que se utiliza en

Guanajuato, sin embargo ninguno de estos intentos ha tenido éxito, a pesar del esfuerzo que se ha hecho en coordinación con la Federación. Podemos darnos cuenta de ello en el momento en que se acude a las oficinas del Registro Público en Michoacán y para la consulta de un índice es necesario hacerlo en el mismo libro.

- 2) La segunda diferencia que encontramos entre estos sistemas registrales, es la forma en que se lleva a cabo todo el sistema de registro de un documento. En Guanajuato la recepción de un documentos como ya lo estudiamos previamente, puede darse de manera física, tanto electrónica, por el sistema de folio electrónico que maneja este Estado; en Michoacán la recepción de un documento y todo el procedimiento registral es solamente de manera física haciendo más difícil y tardado el procedimiento registral.
- 3) Otra de las diferencias es la forma en que se presta el servicio de consulta de las inscripciones registrales; en el Estado de Michoacán este servicio es gratis y puede solicitarlo cualquier persona que tenga algún interés jurídico en el registro; a diferencia del Registro del Estado de Guanajuato en el cual para que la Dirección General pueda autorizar la consulta vía remota de solicitudes y folios electrónicos a las personas que lo requieran tendrán que cumplir previamente con una solicitud la cual cuente con los siguientes requisitos técnicos:

I. Requisitos técnicos:

- a) Sistema Operativo: Windows XP, Windows 2000, Vista o 7; y
- b) Navegador de Internet: Mozilla Firefox;

II. Requisitos para subscripción anual:

- a) Comprobante de domicilio;
- b) Comprobante de pago de derechos;
- c) Identificación oficial vigente, en caso de ser persona moral, identificación de la persona responsable de la cuenta; y
- d) Número de teléfono del solicitante;

III. Renovación anual de cuenta:

- a) Comprobante de pago de derechos;
 - b) Nombre de usuario y contraseña anteriores; y c) Número de teléfono del solicitante; y
- IV. Enviar la documentación digitalizada a la dirección de correo: consultaremota@auanaivato.aob.mx.¹⁹⁹

Como podemos observar son una serie de requisitos lo que se deben de cumplir para poder realizar una consulta en el Registro de Guanajuato, incluso genera un costo, que a diferencia del Registro de Michoacán este servicio es totalmente gratis.

- 4) Otra diferencia en relación al tipo de folios que se manejan en los dos estados en cuestión, podemos observar que en el Estado de Michoacán solo se tienen 3 tipos de folios reales electrónicos que son: I. Las inscripciones relacionadas con la Propiedad Inmueble; II. Las inscripciones de Personas Morales Civiles; y, III. Las inscripciones de Anotaciones Varias, esto según con la implementación del Folio Electrónico que se realizará; porque en la realidad son cinco las secciones que componen al registro y son: propiedad, gravamen, sentencias, varios y arrendamientos.

Y en el caso de Guanajuato este cuenta con seis folios: I. Dominio; II. Bienes Muebles; III. Personas Morales y Capitulaciones Matrimoniales; IV. Testadores; V. Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial y VI. Poderes Notariales.

- 5) En relación a los requisitos que son necesarios para poder ser registrador del registro público en Michoacán solo se requiere I. Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos; II. Ser Licenciado en Derecho con título debidamente registrado y con experiencia de por lo menos 5 años en el ejercicio de la profesión; III. Ser mayor de 30 años; IV. Tener conocimientos y experiencia en la materia;

¹⁹⁹ Artículo 25 de los lineamientos para la Operación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato

y, V. Ser de reconocida solvencia moral, sin antecedentes penales por delito doloso, ni estar inhabilitado por resolución administrativa.

A diferencia de Guanajuato en donde para ser Registrador o Abogado Calificador, se requiere haber concluido el proceso de selección que para ocupar el cargo establezca el Servicio Civil de Carrera, quien además deberá reunir los siguientes requisitos: I. Ser licenciado en derecho o abogado con título legalmente expedido y cédula profesional, así como haber cursado la especialidad en notaría pública o su equivalente ó maestría en materia afín a la función registral II. Acreditar un mínimo de dos años de experiencia registral, inmobiliaria o notarial; y III. Gozar de reconocida probidad y no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional alguno.

Podemos observar la diferencia en que en Guanajuato se requiere mucha mayor preparación para poder ser registrador entre ello haber sido seleccionado en el Servicio Civil de Carrera y además haber cursado una especialidad o maestría a fin a la función registral. A diferencia con nuestro estado de Michoacán en la actualidad hay personas que no tienen estudios ni de licenciatura realizando el trabajo de registrador.

Aun y cuando en la Ley del Registro de Michoacán señala que la profesionalización de la función registral será obligatoria para todos los servidores del Registro Público, debiendo cumplir en todos los casos con la carrera registral que establezca el mismo, cosa que no se cumple.

3.3. El sistema mixto en Quintana Roo

El tercer Estado que analizamos dentro de esta investigación es el de Quintana Roo, esto porque el sistema con el que funciona el Registro Público es mixto. Es mixto porque el registro es constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca y en todos los demás casos en que la ley establezca

la inscripción registral, los efectos de ésta serán meramente publicitarios, sistema conocido como declarativo. En nuestro país Quintana Roo es el único Estado que cuenta con un sistema Mixto, el resto de los Estados utilizan un sistema declarativo, es por ello que creemos que es el modelo que se debería de implementar en nuestro Registro Público de Michoacán, cuestión abordada en el cuarto capítulo de ésta investigación.

3.3.1. *Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo*

En el transcurso de ésta investigación hemos desarrollado primeramente el marco jurídico de la actuación de los registros y este caso no será la excepción. Al igual que los otros dos casos analizados empezaremos enumerando cual es el marco jurídico del Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.²⁰⁰
- c) Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo en su Libro cuarto de la cuarta parte especial denominado “Del Registro Público de la Propiedad”, que comprende los artículos del 3157 al 3203.²⁰¹
- d) Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.²⁰²

²⁰⁰ H. Congreso del Estado de Quintana Roo, “Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo”, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 1975, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 22 de noviembre de 2017.

²⁰¹ Honorable Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, “Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo”, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 08 de noviembre de 1980, última Reforma Publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 05 de abril de 2018.

²⁰² Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 28 de febrero de 2005, última reforma, publicada en el mismo medio el 21 de junio de 2006.

3.3.1.1. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*

Al igual que en los dos registros públicos analizados, el marco jurídico inicia con la Constitución Mexicana, ya que como mencionamos anteriormente ahí se establecen los derechos y obligaciones de todos los mexicanos. En este apartado sólo se mencionará el artículo de la Constitución que contiene las facultades y las prohibiciones que tienen los Estados de la federación y del cual ya se ha hecho la transcripción en párrafos anteriores, lo encontramos en el Título Quinto denominado “De los Estados de la Federación y de la Ciudad de México”. De este apartado el artículo 121 es el que trata sobre los registros públicos, materia de esta investigación.

Este artículo refiere que “en cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a determinadas bases. Estas bases ya fueron transcritas en la primera parte de este capítulo.

Con la redacción de éste artículo podemos observar que cada entidad federativa tiene facultad para poder legislar en materia de registros públicos y es el caso también del Estado de Quintana Roo, y como podremos observar más adelante éste Estado es el único que tiene un sistema registral diferente de los demás estados de la república, el cual a nuestra consideración es mucho más efectivo y seguro en cuanto a la seguridad jurídica registral que proporciona a los propietarios de bienes inmuebles.

3.3.1.2. *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo*

Éste ordenamiento en su Sección Cuarta denominada “De las facultades de la Legislatura” señala específicamente en el artículo 75 una enumeración de las LIV facultades con las que cuenta la legislatura del Estado, entre ellas encontramos

dos las cuales son las que tienen que ver con la materia de legislar, incluida la materia de registros públicos, esta son:

I.- Legislar en su orden interno en todo cuanto no esté reservado por la Constitución General de la República a los funcionarios federales.

II.- Expedir leyes reglamentarias y ejercer las facultades explícitas otorgadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos principalmente en materia educativa de conformidad con la Ley General de Educación.

3.3.1.3. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo establece en su Libro cuarto de la cuarta parte especial denominado “Del Registro Público de la Propiedad”, y que comprende los artículos del 3157 al 3203, lo referente al funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo. Contenido que se analizará durante la presente investigación.

3.3.1.4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo

Las disposiciones de éste ordenamiento son de orden público e interés social y tienen por objeto reglamentar el Libro Cuarto de la Cuarta Parte Especial del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Establece el artículo 2 del Reglamento del Registro que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, es la institución, a través de la cual, el Gobierno del Estado proporciona el servicio de inscribir y dar publicidad a los actos y negocios jurídicos que conforme al Código Civil deban registrarse.

3.3.2. Principios registrales en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo

El artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo establece que en términos de las disposiciones que establece el Código, el Registro deberá respetar y aplicar los principios registrales de publicidad, inscripción, especialidad, buena fe, legalidad, prelación, anotación, tracto sucesivo o continuo, calificación registral y, en su caso, el de la obligatoriedad. Principios que encontramos inmersos tanto en el Código Civil del Estado de Quintana Roo, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del mismo Estado y que serán descritos en los párrafos subsecuentes.

- a) Publicidad. Este principio lo encontramos en el artículo 3161 del Código Civil el cual refiere que el Registro será público, ya que los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en sus folios, así como de los documentos y datos electrónicos relacionados con los asientos registrales archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en dichos folios al igual que certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de una especie determinada, sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.
- b) Inscripción, principio de gran importancia en el Registro Público ya que él derivan todos los demás. El artículo 3167 del Código Civil establece que no podrá hacerse ninguna inscripción en el Registro en forma abstracta o general, sino siempre en forma concreta y especial, tanto a la finca y el derecho que se inscribe, como en cuanto a la persona del titular o de las personas que en la celebración del negocio hayan, en su caso, intervenido.
- c) Legalidad. Este principio lo encontramos inmerso en el artículo 3172 del Código Civil el cual refiere que todo registro tiene a su favor la

presunción, *juris tantum*, de haber sido hecho legalmente, sin embargo ninguna inscripción registral convalida los hechos, actos, negocios o contratos que sean nulos con arreglo a la ley.

d) Prelación. Este principio es de suma importancia al momento de realizar una inscripción en el Registro Público. Establece el artículo 43 del Reglamento del Registro que la prelación o preferencia entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo inmueble o derechos, se determinará por la prioridad de la recepción de los documentos presentados según la fecha y el número de control ordinal que otorgue el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración.

Y así mismo los números de control ordinales para determinar la prelación a que se refiere el artículo 43 ya mencionado, se registrarán en el Libro electrónico de diario de entradas y salidas, que deberá ser autorizado electrónicamente, impreso y firmado diariamente por el encargado de la oficialía de partes para la consulta de los usuarios.

Sobre esta misma cuestión establece el artículo 3173 del Código Civil que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, ya se trate de derechos cuya coexistencia sea imposible, ya de derechos que sí pueden coexistir pero en orden o rango diferente, se determinará, dicha preferencia, por la prioridad de la inscripción del derecho en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. En el mismo sentido el artículo 3176 del mismo ordenamiento indica que la prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos al Registro para su inscripción.

e) Especialidad. Este principio es el más extenso en cuanto a que señala que requisitos deberán contener los asientos de inscripción practicados en los folios registrales del registro inmobiliario, los cuales deberán expresar los datos y circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación, ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba

inscribirse; su nombre y número si los hubiere, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior.

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

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores.

Si el valor no fuere por cantidad determinada, los interesados estimarán dicho valor.

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; las modalidades establecidas; día cierto en que podrá exigirse su cumplimiento, cuando de la naturaleza de la hipoteca de que se trate sea factible precisarlo; el importe de dicha obligación o la cantidad máxima garantizada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los intereses, si se causaren, precisando la fecha a partir de la cual deban correr.

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes. En el caso de personas físicas deberán, además, expresarse la nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, régimen patrimonial del matrimonio, ocupación y domicilio. Los mismos datos deberán incluirse en el documento respecto a todos los que intervengan en la operación. Tratándose de personas morales deberá acreditarse su existencia legal y la personalidad del representante legal.

VI.- La naturaleza del hecho o acto jurídico.

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

VIII.- La fecha del asiento y la autorización electrónica del Registrador.

f) Buena fe. Sobre este principio señala el artículo 3171 del Código Civil que para los efectos del Registro, es tercero toda persona que sin haber intervenido ni como autor ni como parte en un negocio jurídico específicamente determinado, inscrito en el Registro, posteriormente entra en relación con alguno de los contratantes respecto del bien o derecho que fue materia de dicho negocio, por haber adquirido a su favor derechos o gravámenes sobre ese bien o ese derecho, o por haberlos embargado. Y que este tercero será de buena fe si al adquirir o embargar desconoce en lo absoluto la inexactitud registral, esto es, la discordancia

entre la realidad jurídica y el contenido de los asientos del Registro.

- g) Anotación. El artículo 3182 refiere que la inscripción y la anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.
- h) Tracto sucesivo. Este principio significa que para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación, si esto no sucede así no podrá realizarse la inscripción, disposición establecida en el Código Civil en su artículo 3183.
- i) Calificación registral. Indica el artículo 3185 del mencionado Código Civil que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación y podrán suspender o denegar una inscripción cuando no cumplan con los requisitos necesarios para la inscripción.
- j) Obligatoriedad. Este principio es aplicable en el caso que señala el artículo 3182 del Código Civil cuando indica que la inscripción y la anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate, pero que esta facultad se convierte en obligación de éstas personas cuando se trate de títulos cuya inscripción tenga, conforme a la ley, efectos constitutivos.

Y en general en el caso que menciona el artículo 3159 en relación a que el registro será constitutivo y por lo tanto obligatoria la inscripción en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca. Principio de gran relevancia, de aquí parte la diferencia del Sistema del Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo con el resto de los Registros Públicos de nuestro país.

3.3.3. Sistema registral en Quintana Roo

Refiere el Reglamento del Registro que el sistema registral aplicable en el Estado por los funcionarios y empleados del Registro, deberá garantizar publicidad, inviolabilidad, certeza y seguridad jurídica y técnica, así como la identificación indubitable de los inmuebles y demás unidades registrales.

La forma de llevar el Registro según lo establece el Código Civil del Estado será en relación a la forma y manera de llevarlo a cabo por el sistema de folio registral y por lo que refiere a sus efectos, será, en unos casos, además de publicitario, constitutivo, y en otros, meramente publicitario, en los casos y bajo los presupuestos que señala el Código Civil. En estos casos se entiende que el registro será meramente declarativo.

El sistema será constitutivo porque requiere para que el acto sea válido la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de manera obligatoria en los asuntos que menciona el Código Civil, en los demás casos solo producirá efectos de mera publicidad lo que es conocido como sistema declarativo.

Refiere el Reglamento del Registro que el sistema de folio registral del Estado de Quintana Roo, es la herramienta tecnológica que, a través del programa informático respectivo, sustentará la operación automatizada de los procesos registrales en las oficinas del Registro. El folio registral es el número único que identifica a cada bien, persona o actos referidos a estos, esto lo describe el artículo 3158 del Código Civil del Estado.

El artículo 3159 del mismo Código señala que el registro será constitutivo en lo que concierne a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca. Estos se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren en el Registro Público de la Propiedad. Es también constitutivo el registro tratándose de asociaciones y sociedades civiles. En todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de ésta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios.

El Registro operará con un programa informático²⁰³ que contará con bases de datos independientes por cada una de las Delegaciones, y posteriormente concentradas en la Dirección General por medio de enlaces de comunicación, ubicadas en las distintas circunscripciones territoriales que determine el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Hacienda. Las bases de datos deberán de contar con al menos un respaldo electrónico.

El Reglamento del Registro establece que mediante este programa informático se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, verificación, administración, transmisión, generación, envío, recepción, archivo, reproducción y procesamiento de la información registral.

3.3.4. Procedimiento registral en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo

El procedimiento registral lo encontramos establecido en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual refiere que el Sistema de Folio Registral será electrónico y constará de las siguientes fases:

- I.- Recepción del instrumento en el que conste el acto a inscribir y del pago de los derechos; generación de la boleta de ingreso y del número de control ordinal, progresivo e invariable para cada acto. La persona interesada, presentará en la Oficialía de Partes de la oficina del Registro que corresponda, el instrumento jurídico, escritura pública, testimonio o documento legal en el que conste el acto o negocio jurídico a inscribir, debiéndose señalar expresamente el número de folio registral que corresponda.
- II.- Análisis del documento a inscribir; verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, captura de la forma

²⁰³ El programa informático es un medio tecnológico utilizable para capturar, almacenar, custodiar, asegurar, consultar, verificar, administrar, transmitir, generar, enviar, recibir, archivar, reproducir o procesar información registral relacionada con los actos y títulos registrales, que sirve de base para la operación del Sistema de Folio Registral. Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, artículo 5.

precodificada y preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda. Esta fase de análisis del documento a inscribir comprende la captura en la forma precodificada del acto jurídico inscribible en el Registro, la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, la preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda.

III.- Calificación, en la que se suspenderá, denegará o realizará en forma definitiva la inscripción en la base de datos que corresponda, mediante la autorización electrónica del registrador, con lo cual se generará o adicionará el folio registral correspondiente. El Registrador recibirá a través del programa informático el acto a procesar, identificándolo por el número de control ordinal, la fecha y la hora, y revisará los datos capturados en la fase de análisis.

De ser correctos los datos y procedente la inscripción del acto de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el registrador, mediante autorización electrónica, autorizará su inscripción en la base de datos, con lo cual se creará en forma definitiva el folio registral correspondiente o se agregará a éste el acto de que se trate. El folio registral será único y servirá como único y exclusivo dato de identificación de la unidad básica registral inscrita en el Registro, para efectos de subsecuentes asientos registrales que recaigan sobre el mismo.

En los subsecuentes actos que se pretendan registrar, relativos a un bien inmueble, mueble o persona jurídica o moral, se deberá señalar necesariamente el folio registral previamente generado, para que se proceda sobre el mismo a los correspondientes asientos registrales que se solicite por el interesado.

Tratándose de la presentación física, el registrador calificará el documento que se haya presentado para su inscripción dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir de la generación de la boleta de ingreso en la oficialía de partes.

El registrador calificará el documento en un plazo máximo de cinco días

hábiles a partir de la generación de la boleta de ingreso, cuando ésta haya sido enviada electrónicamente al Registro acompañada del medio magnético en que conste el acto a inscribir.

Si como consecuencia de la calificación realizada se determina que el acto a inscribir se encuentra en alguna de las hipótesis normativas previstas en artículo 3185 del Código, previa fundamentación y motivación procederá el registrador con el visto bueno del titular del área jurídica a la suspensión o denegación del servicio solicitado, en los términos de los artículos 48 y 49 del Reglamento.

De darse la suspensión o denegación del registro del acto, y siempre que lo solicite el interesado, se efectuará la anotación preventiva prevista en la fracción IV del Artículo 3200 del Código Civil, consignándose las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.

IV.- Emisión de una boleta de registro que se anexará al documento inscrito y será entregada físicamente al interesado, la cual llevará la fecha, folio, firma y sello del funcionario competente. Una vez autorizado electrónicamente e inscrito el acto en la base de datos que corresponda, el mismo Registro, a través del programa informático, emitirá una boleta de inscripción que se anexará al documento inscrito y será entregada al interesado previa presentación de la boleta de ingreso.

Como podemos observar el procedimiento registral por el cual se lleva a cabo una inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo lo encontramos claramente detallado en su Reglamento y en el Código Civil, cuestión que no ocurre en nuestro Estado de Michoacán el cual no establece un procedimiento registral como tal.

3.3.5. Diferencias entre el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán y del Registro del Estado de Quintana Roo

Después de analizar el funcionamiento del Registro Público del estado de

Quintana Roo, es importante hacer la comparación entre éste sistema y el sistema que se utiliza en el Estado de Michoacán, para poder llevar a cabo la comprobación de la hipótesis de la presente investigación. En los párrafos siguientes se hace una enumeración de las diferencias que consideramos más importantes en ésta investigación.

- 1) La primer diferencia entre estos dos Estados y la que consideramos más relevante es en relación al tipo de sistema que utilizan cada uno, en Michoacán como ya lo mencionamos se utiliza el sistema de libros por incorporación en cuanto la forma de hacer la inscripción y en relación a los efectos que produce la inscripción solo será declarativo en todos los casos. Es por incorporación por que al momento de presentar un instrumento a inscribir se tienen que presentar dos tantos del mismo para que uno de ellos quede integrado en el nuevo libro que se va a formar. Y será declarativo por que la inscripción del título o documento no es obligatoria sino potestativo, solo si se pretende que surta efectos ante terceros es que se presenta a inscribir y por mera publicidad registral. Ya que el acto es válido entre las partes aun y cuando no se inscriba en el Registro.

En Quintana Roo se utiliza un sistema de folio electrónico en cuanto a la forma de hacer las inscripciones y en relación a los efectos que producen las inscripciones utiliza un sistema mixto, esto es, sistema constitutivo en el caso de convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca, todos estos actos se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren en el Registro Público de la Propiedad, es decir su inscripción es de manera obligatoria y en todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral serán solamente publicitarios.

- 2) La segunda de las diferencias que encontramos entre estos sistemas es en relación a la forma de llevar a cabo un trámite de inscripción en el Registro, en Michoacán la única forma de inscribir un título o documento es presentándolo de manera física en la oficina del Registro.

En Quintana Roo éste trámite puede darse de manera física como electrónica debido al sistema de folio electrónico que se maneja. Aunque menciona el Reglamento que cuando el trámite es presentado de manera física el tiempo en dar una respuesta sobre la calificación de dicho instrumento es más amplio, refiere el Reglamento que cuando se presenta de manera física tardan 10 días hábiles en dar una respuesta si la inscripción es procedente o no y en la inscripción electrónica el tiempo de respuesta al momento de calificar el documento se reduce a la mitad del tiempo es decir en 5 días hábiles se ésta resolviendo sobre el trámite.

- 3) La tercera diferencia es la forma de consulta de los registros, en Michoacán la única forma de consulta es de manera física en el libro de registro. Aunque en un periodo de tiempo de aproximadamente 7 años se estuvo permitiendo una consulta electrónica de los registros que hasta el momento se habían digitalizado, un aproximado de 10, 000 libros de registro de los diferentes distritos pertenecientes a la sección de propiedad, situación que a la fecha ya no es posible debido la falta de organización y presupuesto contemplado para el programa de modernización que se inició y que no fue posible concluir de manera satisfactoria. Es por ello que en la actualidad el acervo registral va en aumento cada día haciendo más complejo llevar un control del mismo y por consecuencia hace más incierto al Registro así como las transacciones jurídicas que en él se inscriben.

En Quintana Roo señala el Reglamento que la consulta de folios de registro puede darse tanto de manera física como electrónica, la facilidad de poder consultar un registro en línea se da por la manera de llevar un sistema de folio electrónico. Además que ésta consulta es de manera gratuita, esta es una similitud con nuestro Registro de Michoacán.

- 4) Otra diferencia con Michoacán es en relación a los tipos de folios que maneja cada Registro, en el caso de nuestro Estado ya se mencionó que son tres según la Ley del Registro del Estado de Michoacán, un folio de propiedad, uno de personas morales y otro de varios, sin embargo a la

fecha no se ha implementado un sistema electrónico y por ello las secciones que conforman las inscripciones en el Registro siguen siendo propiedad, gravamen, arrendamientos, varios y sentencias como lo establece el Reglamento del Registro Públicos de Michoacán aún vigente.

En Quintana Roo son tres los tipos de folios que conforman el Registro Público y son: a) registro inmobiliario, b) registro mobiliario y c) registro de personas jurídicas o morales. Como podemos observar éste Estado cuenta con un registro mobiliario a diferencia de Michoacán.

- 5) La última de las diferencias es la de los requisitos para ser director o registrador, en el caso de Quintana Roo lo que llama la atención es que es necesario ser ciudadano quintanarroense para poder ocupar éste cargo y creemos que debería de ser así en todos los demás, pues sólo un ciudadano que sea de su mismo Estado conoce a fondo la problemática que puede haber dentro de una institución como es el Registro Público de la Propiedad. A diferencia de Michoacán y Guanajuato, estados en los cuales solo se requiere ser ciudadano mexicano para poder ser director o registrador.

3.4. El sistema constitutivo registral en Alemania

Por último, pero no menos importante el sistema registral que se estudió de manera general sin profundizar en su legislación es el sistema registral con el que funciona el Registro Público de la Propiedad de Alemania, esto por ser un país que utiliza el sistema Constitutivo, modelo de sistema del cual se encamina la propuesta de ésta investigación.

Por lo que en los párrafos siguientes se señalan cuáles son las características del mismo, así como los principios registrales que predominan en el funcionamiento del Registro Público en Alemania.

3.4.1 Características del sistema constitutivo registral Alemán

Refieren algunos autores que éste sistema se apartó de la tradición del sistema romano, porque consideraba como un elemento esencial y, por lo tanto, obligatorio, llevar a cabo el registro de los actos y derechos reales que legalmente debían registrarse, para poder existir.

El sistema del Registro de la Propiedad en Alemania se introdujo a través del Código Civil alemán, desarrollado por el Reglamento del Registro (*Grundbuchordnung*) de 1872 y por la Ley de adquisición de la propiedad de 1897 (*Eigentumserwerbsgesetz*). El Reglamento del Registro entró en vigor el primero de enero de 1900 junto con el Código Civil (BGB). Se modificó el 5 de agosto de 1935 y fue completado mediante el Reglamento para la Organización y la LLevanza del Registro (*die allgemeine Verfügung über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs, Grundbuchverfügung, GBVf*) de 8 de agosto de 1935. Este último reglamento contiene una regla única para la forma del libro de registro y para la entrada en el registro. Desde la reunificación alemana (03/1/1990) vuelven a regir estas normas para los estados alemanes del Este.²⁰⁴

Dentro de los aspectos que caracterizaban a este tipo de sistema son las siguientes:

- a) Consideramos que la característica principal de éste sistema es aquella que señala que la transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales requiere para su existencia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por consecuencia, de no cumplirse con ésta formalidad (la inscripción), el acto jurídico mediante el cual se creen, transfieran, modifiquen o extingan

²⁰⁴ Convenio Colegio de Abogados (as) de la Universidad de Costa Rica, *Informe de investigación CIJUL. Sistemas registrales: francés, español, alemán, italiano y australiano*, Centro de Información Jurídica en línea, 2018, p. 26. Disponible en [file:///C:/Users/usuario/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/sistemas_registrales%20\(3\).pdfp](file:///C:/Users/usuario/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/sistemas_registrales%20(3).pdfp).

derechos y obligaciones, no surtirá efecto legal alguno, ni entre las partes que celebraron el acto ni con relación a terceros. Se requiere entonces, para que el registro sea constitutivo de derechos reales, tanto la inscripción o registro, como el acto o convenio de las partes que da origen a la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales. Ambos (convenio o contrato) dan el carácter de esencial y de existencia legal a tales derechos.²⁰⁵

- b) En este sistema el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble;
- c) La propiedad se inscribe en el Registro Inmobiliario, no sólo para posibilitar la inscripción de los gravámenes (cargas o derechos reales que recaigan sobre la propiedad) sino incluso para ser caracterizada como tal;
- d) En cuanto a la organización del registro, se lleva por fincas, considerando a éstas como si, en cierto sentido, fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real.
- e) Los asientos que en dicho folio se inscriban tienen fe pública completa, con independencia del acto o documentos que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción.²⁰⁶

La regulación general de la materia registral inmobiliaria está contenida, fundamentalmente, en el Código Civil (*Bürgerliches Gesetzbuch* o BGB) de 18 de agosto de 1896 (que empezó a regir el 1º de enero de 1900, en la Ordenanza registral (*Grundbuchordnung* o GBO) de 5 de agosto de 1935, en la Ley de Jurisdicción voluntaria de 20 de mayo de 1898, en la Ley de Jurisdicción voluntaria de 20 de mayo de 1898, en la Ley sobre normas en materia de registros de 20 de diciembre de 1963, en las leyes de 5 de noviembre de 1969 y 27 de junio de 1970, que crean el *Rechspfleger* o Administrador de Justicia, como encargado del

²⁰⁵ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 425.

²⁰⁶ Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.* pp. 547-548.

Registro, y en la Ley de 22 de junio de 1977, de modificación de los Registro inmobiliarios, a parte de algunas otras disposiciones.

Refiere Lino Rodríguez Otero que los textos más interesantes son el BGB y la GBO, el primero de ellos consta de cinco libros, divididos en secciones, y la mayor parte de éstas se divide en títulos, haciendo un total de 2385 parágrafos.²⁰⁷ Éste a su vez se divide en cinco libros, el tema que trata cada uno de ellos es:

1. El primero trata de la “Parte General”;
2. El segundo del “Derecho de las relaciones obligatorias”;
3. El tercero del “Derecho de Cosas”;
4. El cuarto del “Derecho de Familia”;
5. El quinto del “Derecho Sucesorio”.

Según los tratadistas alemanes el Código Civil Alemán BGB, dedica al Derecho hipotecario material, la sección segunda del Libro III, ésta sección es la que se refiere a los derechos reales

Dentro de esta segunda sección se encuentra lo regulado con la adquisición, acuerdo y registro del derecho propiedad, la extinción de derechos, lo relacionado con la cancelación de un derecho gravado, la alteración de derechos, la prioridad de derechos, de las modificaciones del orden de prioridad, de la reserva de prioridad.²⁰⁸

La *Grundbuchordnung* o GBO, ha sido modificada en varias ocasiones, como dice Harald Wilsh “el hecho de que 77 artículos del Código del Registro de la Propiedad original de 1987 (GBO) hayan permanecido inalterados o sin enmiendas en el actual GBO de 2011 es un crédito al desarrollo maestro del Código original”. Aparte de esto, con la modificación de la GBO de 2009 se alcanzó un nuevo hito con la introducción de las transacciones jurídicas electrónicas y de los archivos electrónicos del Registro de la Propiedad.²⁰⁹

La Grundbuchverjüngung (Reglamento del Registro de la Propiedad) propició

²⁰⁷ Rodríguez Otero, Lino, *La gestación del sistema registral alemán: Crítica y diferencias con el nuestro*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2012, p. 205.

²⁰⁸ Íbidem, pp. 206-210.

²⁰⁹ Íbidem, p. 226.

un tipo de registro de la propiedad uniforme, basado en el modelo prusiano, que condicionando la forma que el Registro de la Propiedad Alemán, continua teniendo vigencia actualmente, si bien sufrió algunas modificaciones. En los años 60 el sistema sufrió una transformación puramente técnica y produjo la transición a la inscripción electrónica a través de una modificación que se realizó en 1993.²¹⁰

3.4.2. Principios registrales en el sistema constitutivo Alemán

De las características del sistema alemán se desprenden los tres principios que se consideran el fundamento sobre los que gira este sistema estos son el principio de publicidad, especialidad y legalidad o sustantividad de la inscripción:

- 1) El principio de publicidad, en el cual la existencia y destino de los derechos reales depende de su inscripción en el registro, sea cual fuere la verdad material al respecto;
- 2) Principio de especialidad, con éste principio cada asiento registral debe precisar el inmueble a que se refiere y puntualizar el contenido de la relación jurídica que refleja; es decir el contenido del hecho o acto jurídico que dio origen a la transmisión de la propiedad o derecho real, independientemente de los vicios que tenga, en su caso, no trascienden a la inscripción, ni pierde toda su eficacia el derecho real, cuya constitución o transferencia surja del respectivo asiento en el registro.²¹¹

El principio de especialidad se cumple con la perfecta identificación de la finca, que es la unidad sobre la que se basa la función registral y en el caso de los gravámenes debe expresarse la cuantía por la cual el inmueble va a garantizar, si la cuantía de éste variara, se gravará por su monto máximo.²¹²

- c) Principio de legalidad o sustantividad de la inscripción para que proceda la inscripción, las bases y documentos que se presenten ante el Juez del

²¹⁰ Lino Rodríguez Otero, *op. Cit.*, p. 226.

²¹¹ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 426.

²¹² Hedemann, *Tratado. Derechos Reales*, vol. II, pp. 91 y siguientes, citado en Musto, Néstor Jorge, *op. cit.* p. 420.

libro del registro territorial de la propiedad (que está a cargo de los Tribunales judiciales) deben ser fehacientemente acreditadas y los documentos auténticos.²¹³

Aunque algunos autores señalan que estos tres principios mencionados son el fundamento del sistema registral alemán o constitutivo, para poder llevar a cabo el procedimiento registral también se utilizan otros principios registrales como los son:

a) Principio de tracto sucesivo. En relación a éste principio señala Musto que la persona que pretenda transmitir o realizar la inscripción de un gravamen en un inmueble, debe estar inscrita en el Registro como titular del derecho que transmite o que faculta a gravar. Éste principio es conocido también con el nombre de principio de tracto continuo.²¹⁴

b) El principio de prioridad, en opinión de algunos autores es uno de los principios fundamentales con los cuales se desarrolla el sistema Alemán. Refiere Musto que en el sistema Alemán no hay privilegios por lo que la intensidad del *prior in tempore potior in iure* es vital.²¹⁵ Quien adquiere un derecho y formula su inscripción no tiene que preocuparse por inscripciones posteriores, pues éstas no afectan. Por ello es necesario que se haga constar el ingreso de la solicitud al registro y que éstas sean atendidas por orden de presentación, determinando la prelación de las inscripciones el grado de prioridad. En el caso de que algún registrador cometiera algún error al realizar una inscripción, la responsabilidad de los daños corre a cargo del Estado, sin embargo ésta situación no llega a alterar el rango de las inscripciones realizadas.²¹⁶

Señala Hedemann que a pesar de la fuerza de éste principio, éste no llega a ser absoluto, porque puede ser modificado por voluntad de las partes, siempre y cuando ésta voluntad sea exteriorizada ante el registro. Así como

²¹³ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 426.

²¹⁴ Musto, Néstor Jorge, *op. cit.* p. 420.

²¹⁵ Íbidem, pp. 420-421.

²¹⁶ Hedemann, *Tratado. Derechos Reales*, vol. II, p. 83, Citado en Musto, Néstor Jorge, *op. cit.* p. 421.

también puede estar limitado por disposición de la ley, a favor de servidumbres legales o por la prioridad dada en determinados procesos de ejecución.²¹⁷

- c) Otro principio que es utilizado en el sistema alemán es el principio de fe pública registral, éste principio se encuentra garantizado en función de la presunción de verdad de las inscripciones y del principio de fe pública. El Código Civil Alemán concibe el principio según el cual se presume que las inscripciones reflejan siempre la situación jurídica de los inmuebles, sin embargo ésta presunción puede destruirse por prueba en contrario. Refiere Musto que éste principio no es suficiente para llenar las necesidades del tráfico comercial (seguridad dinámica), se ha establecido el principio de fe pública o de publicidad material en virtud del cual las inscripciones se estiman verdaderas, aunque no lo sean, para todo aquel que, de buena fe adquiera derechos sobre una finca, independientemente de las acciones de indemnización que pueda deducir el propietario respecto de quienes inscribieron, falsa o erróneamente un derecho que él no había transmitido. La publicidad formal se encuentra asegurada por la posibilidad que existe de consultar el registro que tienen todo aquel que demuestre un interés legítimo y por el deber que hay de los encargados del Registro de expedir las certificaciones que sean solicitadas de acuerdo con su Reglamento.²¹⁸

En Alemania el papel del registrador es muy importante ya que está obligado a discutir el valor de los títulos, cuya inscripción se solicita, a verificar la legitimidad de los derechos que se invocan y no a proceder de la inscripción, sino cuando se comprueba la existencia de esa legitimidad. Su decisión equivale a una sentencia de primera instancia y no puede ser atacada sino interponiendo un recurso ante el tribunal regional.²¹⁹

La diferencia fundamental entre el Registro Público del Estado de

²¹⁷ Ídem.

²¹⁸ Musto, Néstor Jorge, *op. cit.*, pp. 421-422.

²¹⁹ Rojas Villegas, Rafael, *Derecho Civil mexicano*, Tomo III, 6ª. Ed., México, Porrúa, 1985, p. 821-836.

Michoacán y el Registro de Alemania, es la relativa a los efectos que producen las inscripciones en los Registros. Además de la obligatoriedad de realizar dicha inscripción en el Registro, en el caso de los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

3.5. Cuadro comparativo de características en cuanto al sistema que maneja cada Registro Público de la Propiedad.

	MICHOACÁN	GUANAJUATO	QUINTANA ROÓ	ALEMANIA
Sistema registral por sus efectos	Declarativo	Declarativo	Mixto Declarativo- Constitutivo	Constitutivo
Sistema registral por la forma	Sistema de libros por incorporación	Sistema de folio electrónico	Sistema de folio electrónico	Sistema de folio electrónico
Forma de consulta	De forma física en libros y de manera gratuita	De forma electrónica y genera un costo	De forma electrónica y gratuita	De forma electrónica
Tipos de folios	I. Propiedad II. Personas morales II Varios	I. Dominio II. Bienes Muebles III. Personas Morales y Capitulaciones Matrimoniales IV. Testadores V. Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial VI. Poderes Notariales.	I.- Registro Inmobiliario II.- Registro Mobiliario III.- Registro de Personas Jurídicas o Morales.	
Requisitos para ser registrador	I. Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos II. ser licenciado en derecho y con experiencia de por lo menos	I. Ser licenciado en derecho o abogado con título legalmente expedido y cédula profesional, así como haber cursado la especialidad en notaría pública o su equivalente	I.- Ser ciudadano quintanarroense y nativo de la Entidad o con residencia efectiva en el Estado no menor de 5 años. II.- Estar en pleno	

	<p>5 años en el ejercicio de la profesión</p> <p>III. ser mayor de 30 años</p> <p>IV. tener conocimientos y experiencia en la materia</p> <p>V. ser de reconocida solvencia moral, sin antecedentes penales por delito doloso, ni estar inhabilitado por resolución administrativa.</p>	<p>ó maestría en materia afín a la función registral</p> <p>II. Acreditar un mínimo de 2 años de experiencia registral, inmobiliaria o notarial; y I</p> <p>II. Gozar de reconocida probidad y no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional alguno.</p>	<p>ejercicio de sus derechos políticos y civiles.</p> <p>III.- Ser licenciado en derecho, con título y cédula profesional debidamente expedidos e inscritos por la autoridad competente.</p> <p>IV.- Tener como mínimo 35 años de edad en la fecha de su nombramiento.</p> <p>V.- Contar con cinco años por lo menos en el ejercicio profesional y tener experiencia laboral en materia registral o notarial.</p> <p>VI.- Tener modo honesto de vivir.</p> <p>VII.- Ser de reconocida probidad y solvencia moral.</p> <p>VIII.- No haber sido condenado por delito doloso.</p>	
--	---	--	--	--

Capítulo 4

La implantación del sistema constitutivo registral como garante de la seguridad jurídica registral y del Derecho Humano de propiedad

SUMARIO: 4.1. *Breves antecedentes de los sistemas registrales declarativo y constitutivo.* 4.2. *Características de los sistemas declarativo y constitutivo registrales* 4.3. *El sistema declarativo versus el sistema constitutivo registral.* 4.4. *Problemática actual del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán.* 4.5. *Propuesta: Implantación del sistema constitutivo registral en Michoacán. Reformas necesarias.*

Este último capítulo atiende el estudio y análisis de los sistemas registrales declarativo y constitutivo, de manera más profunda. Primero tratamos de manera muy breve algunos antecedentes de estos dos sistemas. El primero de ellos, se utiliza en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán; el segundo, en la experiencia mexicana, se utiliza únicamente en el Estado de Quintana Roo para el caso de las transacciones de inmuebles. Este sistema constitutivo se originó y es utilizado en Alemania; de ahí el nombre con el que también se le conoce (sistema alemán).

Después contrastamos los dos sistemas para poder establecer con más claridad los efectos jurídicos de la inscripción en el Registro Público, su relación con los principios registrales y cómo incide en la garantía de seguridad jurídica del derecho de propiedad. Además exponemos brevemente la problemática que enfrenta el funcionamiento del Registro Público en Michoacán, debido al uso actual del sistema de libros; y de manera muy general, mencionamos cómo se encuentra conformado el Registro Público en cuanto a la distribución de sus

oficinas registrales en el Estado, para llevar acabo la función registral.

Por último, presentamos los argumentos con los que consideramos explicada la hipótesis planteada en ésta investigación: el sistema constitutivo registral garantiza la seguridad jurídica registral y la protección del derecho de propiedad de mejor manera que el sistema declarativo.

Finalmente, presentamos una propuesta en relación al cambio de sistema registral que se propone, con sus respectivas reformas en el marco normativo que regula el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán.

4.1 Breves antecedentes de los sistemas registrales declarativo y constitutivo

Para poder comprender cualquier institución, no solamente en el campo de Derecho, es necesario conocer su origen, de ahí que en este apartado nos ocupemos de manera breve cómo surgió cada uno de estos dos sistemas, el sistema declarativo y el constitutivo, para poder entender su estructura y funcionamiento.

4.1.1. Antecedentes del sistema declarativo registral

El sistema declarativo es también denominado por algunos autores como sistema de la sustantividad relativa o funcional. En éste sistema el registro no es un elemento necesario para la existencia del acto jurídico, del derecho real, de su enajenación o transformación.²²⁰

Este sistema es utilizado en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán y en general en casi todos los Registro Públicos del país, excepto en el Estado de Quintana Roo, donde utilizan un sistema mixto; es decir, utilizan coetáneamente el sistema declarativo y el sistema constitutivo, en función del tipo de acto jurídico que se vaya a inscribir.

²²⁰ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano Tomo III, Bienes, derechos reales y sucesiones*, México, Porrúa, 6ª.edición, 1985, pp. 821-836.

El Registro Público de la Propiedad en México tiene sus raíces en el derecho español. El primer antecedente que se tiene en España, señala Gómez Serrano, es de 1528: las Cortes de Madrid hicieron una solicitud al Rey, para que obligara a los escribanos a llevar sus contratos ante el escribano del Consejo. Señalaban las Cortes que “porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces acaece lo contrario”.²²¹ Refiere José Luis Gómez Serrano que con esta solicitud puede observarse la preocupación de las Cortes de poder establecer un lugar en donde se pudiera dar a conocer por medio de la publicidad la situación que guardaba cada una de las fincas y con ello evitar fraudes y así proteger los intereses de terceros.²²²

Para 1539, señalan Contreras Cantú y Castellanos Hernández, que las Cortes propusieron al rey, la organización de un registro de censos²²³, tributos²²⁴ e imposiciones²²⁵. Y para 1617, el Consejo de Indias impuso a los escribanos la obligación de tomar la razón y registrar todos los censos.²²⁶

Para 1768 se dictó una Instrucción a los señores fiscales que contenía un proceso registral similar al que se lleva en nuestro Estado en la actualidad. El contenido de esta Instrucción es el siguiente:

Esta instrucción establece la necesidad de tener en libros los registros de cada uno de los pueblos, con las inscripciones correspondientes. Los escribanos remitirán, los instrumentos al cabildo en donde consten los actos que celebran; el escribano del cabildo registrará los instrumentos recibidos, se hará una toma de

²²¹ Con esto podemos observar que desde esa época ya existía la problemática de las múltiples ventas de bienes inmuebles y el porqué de la importancia de crear un órgano encargado de dar publicidad a los actos jurídicos relacionados con la propiedad, además de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico jurídico de los inmuebles.

²²² Gómez Serrano, José, Luis, “Modernización del Registro Público de la Propiedad”, *Mundo ancho y ajeno*, México, 2014, disponible en jlgs.com.mx/articulos/aguascalientes/modernización-del-rpp

²²³ Según la RAE, el censo en Derecho es un contrato por el cual se sujeta un inmueble al pago de un canon o pensión anual, bien como interés perpetuo de un capital recibido, bien como reconocimiento de la propiedad cedida inicialmente.

²²⁴ De acuerdo a la RAE, tributo es obligación dineraria establecida por la ley, cuyo importe se destina al sostenimiento de las cargas públicas.

²²⁵ Imposición es de acuerdo a la RAE, aquella carga, tributo u obligación que se impone.

²²⁶ Contreras Cantú, Joaquín y Castellanos Hernández, Eduardo, *El Registro Público de la Propiedad Social en México*, Registro Agrario Nacional, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, México, 2000, p. 174.

razón en donde consten los datos que envían los escribanos: fecha, nombre de los otorgantes, generales, descripción del bien, objeto de la operación, entre otros. Se hará una anotación en el instrumento recibido en donde conste que se tomó razón y lo devolverá cuando se trate de un instrumento de liberación de hipoteca, se buscará el registro correspondiente y se hará una nota al margen que indique la liberación se llevará un libro índice para facilitar la búsqueda de los registros, “de modo que por tres o cuatro modos se pueda encontrar la noticia...” es obligación de los escribanos de tomar la razón de los instrumentos que reciban en un plazo de seis días para los de la capital y de un mes para los foráneos, los escribanos enviarán al alcalde una matrícula de los instrumentos de que conste el protocolo de cada año, los libros se guardaran en las casa capitulares.²²⁷

En México, el Registro Público de la Propiedad surge como la institución encargada de otorgar seguridad jurídica al tráfico comercial a través de la publicidad que proporcionaba, al inscribir las traslaciones de dominio, necesidad que se había reclamado desde los tiempos más remotos como se desprende de las Leyes Españolas que estuvieron vigentes durante la Colonia y al inicio del México independiente. Al proliferar en la antigüedad la rapidez de las ventas, y a fin de determinar en forma veraz al propietario, condiciones o cargas que pesen sobre determinado inmueble, fue necesario la creación de un registro cuya finalidad era proteger a los compradores, en el cual se inscribían los “censos y tributos, e imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que se adquirirían, disposición ésta que fue emitida por Carlos I en el año de 1539”.²²⁸

Refiere Gómez Serrano que en el México colonial, se aprobó una ley que toma como modelo a la anterior Instrucción de 1768, que se llamó Instrucción de los señores fiscales de hacienda. El contenido era el mismo de la Instrucción anterior, pero se agregaron otros puntos relacionados con el oficio de escribano y con las hipotecas:

1. Los puestos de escribanos anotadores de hipotecas son creados en

²²⁷ Gómez Serrano, José, *op. cit.*

²²⁸ Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio del Estado de Michoacán, pagina institucional electrónica. Disponible en <http://registropublico.michoacan.gob.mx/antecedentes/>

calidad de vendibles y renunciables, con determinadas condiciones. Aunque refiere Gómez Serrano que posteriormente se eliminó esta disposición y ya no solo los puestos de escribanos, sino también los de registradores fueron considerados parte integrante del servicio público y eran nombrados por cada autoridad; situación que acontece actualmente en el Estado de Michoacán.

2. En lo referente a las hipotecas, esta Instrucción señalaba que, en el caso en que no se registraran dentro del tiempo permitido las escrituras en la que se hipotecaran bienes raíces, no harían fe ni dentro de juicio ni fuera de él, para perseguir las hipotecas, ni para que se consideraran gravadas las fincas contenidas en el instrumento del cual se haya omitido el registro. Y en el supuesto que jueces y ministros contravinieran estas disposiciones, habrían de incurrir en penas de privación de oficio y daños. Esta era la única forma de obligar a los particulares al registro de las hipotecas y es por ello que se convierte al oficio de hipotecas en constitutivo.

Esta determinación ayudó a que sólo se registraran y tomara razón de las escrituras o instrumentos en que hubiera alguna hipoteca expresa, especial y señalando el bien raíz a gravar. Con esta disposición se eliminaron las llamadas hipotecas generales, que afectaban todo el patrimonio de una persona.²²⁹

Con posterioridad, para controlar la propiedad raíz con fines catastrales y tributarios, la Corona Española crea en 1784 para la Colonia el oficio de hipotecas, aplicándose después la propia legislación positiva española, las Leyes de Indias, Decretos, Cédulas reales, etcétera. Más tarde constituido el país en República centralista y siendo presidente Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853 una Ley y arancel del oficio de Hipotecas que más que regular las inscripciones, se refiere a las ventas del oficio de Hipotecas a particulares como

²²⁹ Gómez Serrano, José, *op. cit.*

“oficio vendible y enajenable”, encargándose ésta función a los escribanos, quienes se encontraban bajo la vigilancia de los Ayuntamientos de las cabeceras de Distrito.²³⁰

Una vez constituido México en República Federal el 3 de junio de 1861 se dictó un decreto en el Estado de Veracruz en el que se ordenó el otorgamiento de escrituras públicas y registro de las hipotecas a cargo del juez de 1ª instancia del cantón en las cabeceras de Distrito.²³¹

Al surgir el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California en 1870, por primera vez se le da una estructura al Registro Público de la Propiedad, donde se cambia el sistema de “oficio vendible y renunciante”, y se habla de registradores con capacidades, se procura que el registrador tenga ya cierta cultura jurídica y se le encomienda la misión de la calificación pública jurídica.

Como antecedente del Registro Público del Estado de Michoacán, podemos señalar el Código en mención, que entró en vigor en 1872 en Michoacán. Establecía en su artículo 3334 que en toda población donde hubiera tribunal de primera instancia se establecería un oficio denominado Registro Público. Sin embargo, en el mismo año de 1872 entró en vigor el Reglamento del Registro Público que establecía que éste permanecería a cargo de los Ayuntamientos y se establecería en las Cabeceras de Distrito.

Con posterioridad, la Ley número 15 en el año de 1884 disponía que: “cesaba la intervención de los Ayuntamientos en el Registro Público”, quedando éste, a cargo de una oficina que se establecería en la Capital del Estado y que se denominaría Registro Público de la Propiedad. Complementariamente, el reglamento del mismo año, dispuso que el Registro Público de la Propiedad Raíz dependería directamente del Ejecutivo del Estado. A consecuencia de ello ésta oficina se instalaría en un local destinado para tal efecto en Palacio de Gobierno, el día primero de marzo del año de 1884.

Posteriormente, en 1904, la Ley sobre Reorganización del Registro Público

²³⁰ Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio, *op. cit.*

²³¹ Ídem.

de la Propiedad en el Estado dispuso que en cada una de las cabeceras de Distrito Judicial habría una oficina denominada Registro Público de la Propiedad; Esta Ley fue abrogada en febrero de 2012, dando paso a la Ley del Registro Público de la Propiedad. Esta nueva Ley modificó muchas características del sistema y del funcionamiento del Registro, cuestiones que abordaremos en un apartado posterior. Sin embargo, la esencia del sistema que se estableció en la Ley de 1904 no ha cambiado en la actualidad, esto es, el sistema declarativo registral, con efectos meramente publicitarios.

4.1.2. *Antecedentes del sistema constitutivo registral*

El sistema constitutivo rige en Alemania, Austria y Suiza. En nuestro país únicamente lo utiliza el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo para algunos actos jurídicos. Este sistema se caracteriza, a grandes rasgos, por ser un Registro de la Propiedad con un sistema de folio real, en donde la inscripción tiene un carácter constitutivo y en el cual la única realidad jurídica es la registral.²³²

El sistema constitutivo o sistema alemán, es también denominado como sistema de la sustantividad de la inscripción. Se caracteriza principalmente porque hace del registro un elemento esencial del acto, es decir, un elemento indispensable para su existencia. Con este sistema el acto inscribible no surte efectos, ni siquiera entre las partes, mientras no se inscriba. Como consecuencia, menos aún producirá efecto respecto de terceros para que se puedan adquirir los derechos reales sobre inmuebles, o para su modificación o la inscripción de un gravamen.²³³

En el derecho germánico y como antecedente de la Institución del Registro

²³² Convenio Colegio de Abogados (as) de la Universidad de Costa Rica, *Informe de investigación CIJUL. Sistemas registrales: francés, español, alemán, italiano y australiano*, Centro de Información Jurídica en línea, 2018, p. 24. Disponible en file:///C:/Users/usuario/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/sistemas_registrales%20(3).pdf

²³³ Aguilar Carbajal, Leopoldo, *op. cit.* pp. 295-301.

Público de la Propiedad, señala Borda, la publicidad por medio de los registros adquiere de una manera rápida gran importancia. Hacia el año 1100 surgen las noticias de los primeros libros que llevaban los consejos de las ciudades para archivar oficialmente los documentos. Los primeros libros fueron deficientes, porque registraban los actos de acuerdo con el orden cronológico de su ocurrencia. Con el tiempo se empezó a llevar una inscripción por cada casa, en lo que consideran los autores se encuentra el origen del folio real. Pero al paso del tiempo y poco a poco se fue dando a la inscripción en los registros una gran importancia, al llegar al punto de que finalmente se le consideró como un acto creador de derechos, es decir, la inscripción era constitutiva de derechos y hacía fe pública respecto de las partes y de terceros.²³⁴

En este sistema, refieren Contreras Cantú y Castellanos Hernández, al igual que en el derecho romano, la transmisión de los inmuebles era realizada por una parte, mediante negocio jurídico y por la otra, el acto traslativo de dominio. El registro de la propiedad inmueble estuvo regido por las leyes prusianas, las que dieron origen al principio de inscripción de todos los actos modificativos de la situación real de las fincas en un registro de la propiedad inmueble²³⁵

La base física del Registro en este sistema ésta constituida por la descripción de la finca en el Catastro, de tal forma que aunque los datos contenidos en los libros catastrales carecen de valor jurídico, al considerarse el mapa catastral como parte integrante del Registro, en todo lo referente a la localización de las fincas o a la determinación de sus lindes, es la cartografía catastral la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales.²³⁶

4.2. Características de los sistemas declarativo y constitutivo registrales

Las características de estos dos sistemas declarativo y constitutivo las hemos presentado a lo largo de la presente investigación. En este apartado haremos una

²³⁴ Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, Tomo II, Buenos Aires, La Ley, Quinta Edición, 2008, p. 434.

²³⁵ Contreras Cantú, Joaquín y Castellanos Hernández, Eduardo, *op. cit.* p. 175.

²³⁶ Convenio Colegio de Abogados (as) de la Universidad de Costa Rica, *op. cit.*, 224-225.

diferenciación entre estos dos sistemas desde el punto de vista de los efectos que produce la inscripción en cada uno de ellos.

4.2.1 Principales características del sistema declarativo registral

En el sistema declarativo los efectos de la inscripción en el Registro Público sólo se refieren a los terceros y no a las partes. Es decir, señala Rojina Villegas, que entre tanto no se registre el acto o derecho, no es oponible a dichos terceros, entendiendo por tales aquellos que tienen un derecho real o un gravamen sobre los bienes objeto de registro. Entre las partes surte todos sus efectos el acto jurídico o el derecho que se constituye, transmite o modifica.²³⁷

Para tener claro quién se considera como tercero en los asuntos de carácter jurídico y específicamente en la materia registral, el Código Civil del Estado de Quintana Roo nos proporciona una muy buena definición legal de lo que es un tercero: refiriere, en su artículo 3171 que se considera tercero a cualquier persona que, sin haber intervenido como parte o autor en un negocio jurídico particularmente determinado y que además este negocio haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con posterioridad entra en relación jurídica con alguna de las partes respecto del bien o derecho que fue materia de dicho negocio, ya sea por haber adquirido a su favor derechos o, en su caso, gravámenes sobre ese bien o ese derecho, o en el caso de haberlos embargado.

Este tercero será de buena fe, si al momento de adquirir o de embargar algún bien, no tiene conocimiento en lo absoluto de la omisión registral del bien; es decir, desconoce la discordancia existente entre la realidad jurídica y el contenido de los asientos del Registro Público.

Refiere Elena María Vivar que para que el tercero registral sea considerado como tal, debe de reunir determinados requisitos:

- 1) Debe tener buena fe (que generalmente se presume, jurídicamente hablando. Es decir, quien quiera desconocer esa buena fe, tiene la

²³⁷ Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, pp. 821-836.

- carga de la prueba);
- 2) El acto jurídico entre las partes debe ser a título oneroso;
 - 3) Debe adquirirlo de alguien que aparezca en el Registro con facultades para transmitir su derecho;
 - 4) Obviamente, debe tener su derecho inscrito en el registro.²³⁸

En el sistema declarativo la inscripción en el registro inmobiliario no es requisito forzoso para la transmisión o constitución de los derechos reales entre las partes, pero sí es requisito inexcusable para que este acto sea oponible respecto de terceros.²³⁹

En contraste, en el sistema alemán la inscripción no tiene sólo efectos de mera publicidad, sino que es constitutiva aún para las propias partes. Dicho de otra manera, entre las mismas partes no hay transmisión, modificación o constitución de derechos, si no se lleva a cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Pero aún con la inscripción, los efectos de ella no son propiamente los mismos respecto de las partes y respecto de terceros. De acuerdo al artículo 891 de Código Civil Alemán, cuando alguien cuenta con un derecho inscrito su favor en el Registro Público, se presume que le corresponde ese derecho; a esto se le conoce en el derecho Alemán como el principio de legitimidad. En este caso, entre las partes, es posible objetar el acto en el que se instituyó el registro, y como consecuencia, la cancelación de la propia inscripción.²⁴⁰

El sistema declarativo establece que la inscripción en el Registro no es un elemento de existencia del acto, ya que la inscripción no surte efectos con relación a los terceros aunque entre las partes sea perfecto. En este sistema, la inscripción no convalida los actos o derechos afectados de nulidad, pero admite excepciones

²³⁸ Vivar Morales, Elena María, “Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano”, *Revista de Facultad de Derecho PUCP*, Número 48, Perú, 1994, p. 129. Disponible en revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716.

²³⁹ Borda, Guillermo A., *op. cit.*, p. 434.

²⁴⁰ *Íbidem*, p. 435.

en el caso de los terceros adquirentes de buena fe.²⁴¹

Refiere Vivar Morales que las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de la inscripción, ya que lo único que hacen es reconocer una situación de derecho que ya existe con anterioridad.

Un ejemplo de ello es el caso de la compraventa en nuestro sistema registral. Como sabemos, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es obligatoria y esta es perfecta desde el momento en que las partes convienen sobre cosa y precio. Este ejemplo se analiza posteriormente, de manera detallada, en otro apartado de esta investigación.

4.2.2. *Principales características del sistema constitutivo registral*

Para este sistema el registro es un elemento esencial para la existencia misma de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben ser registrados. En tal virtud, si no se registra el acto jurídico de creación, transmisión, modificación o extinción de derechos no surtirá efectos ni entre las partes, ni menos aún con relación a terceros.²⁴²

Este sistema sigue la regla de que todo derecho no inscrito en el libro territorial (libro de registro de la propiedad y derechos reales inmobiliarios) se reputa inexistente entre las partes y respecto de los terceros. En el Derecho alemán es requisito indispensable para adquirir los derechos reales, o bien para modificarlos o gravarlos, cuando recaen sobre inmuebles, que se lleven a cabo las inscripciones conducentes en el Registro Público de la Propiedad.²⁴³

En este sistema el registrador, salvo algunas excepciones, sólo obra a instancia de parte. Esto se ha denominado principio de rogación, por el cual la petición de inscripción da pauta al inicio de un proceso de jurisdicción voluntaria y por lo tanto corre a cargo del interesado proporcionar los datos necesarios para realizar la inscripción. El interesado, puede desistirse de la solicitud hasta antes de

²⁴¹ Aguilar Carbajal, Leopoldo, *op. cit.* pp. 295-301.

²⁴² Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, pp. 821-836.

²⁴³ Ídem.

que se lleve a cabo la inscripción.²⁴⁴ Este principio de rogación es también utilizado en el sistema declarativo, ya que el sistema registral solo actúa a instancia de parte y nunca de oficio.

Refiere Palacios Echevarría que las características del sistema constitutivo registral pueden reducirse a las siguientes:

- a) La primera de ellas y más importante es que la inscripción posee valor constitutivo, pues antes de que se lleve a cabo, se dan las fases del acto causal (negocio obligacional en virtud del cual se transmite el derecho) y acuerdo real (consentimiento de las partes), como anteriores a la inscripción, constituyéndose así las tres fases del negocio jurídico real.
- b) Se da plena legitimación con la inscripción (*iuris tantum*) y fe pública registral.
- c) Se lleva a cabo una amplia calificación de los documentos registrales, antes de llevar a cabo la inscripción.
- d) La inscripción de los asientos registrales se lleva a cabo por fincas, en folio real, y se cuenta con diez páginas para cada uno de los asientos (aunque esta cantidad puede variar, dependiendo de las necesidades de cada Oficina Registral).
- e) El procedimiento de inscripción es por medio del sistema de encasillados, donde el Registrador elige del título solamente los datos fundamentales llevándolos a la casilla que corresponde.
- f) Existe una completa comunicación entre el Registro Público de la Propiedad con el sistema catastral.
- g) La prioridad de la inscripción se da a través del orden de presentación de los títulos.
- h) El principio del tracto sucesivo rige el orden riguroso de cada una de las inscripciones.²⁴⁵

²⁴⁴ Musto, Néstor Jorge, *op. cit.* pp. 419-420.

²⁴⁵ Palacios Echevarría, Iván, *Derecho Notarial*, San José, Universidad de Costa Rica Facultad de Derecho, 1985, pp. 94-98.

Rodríguez Otero refiere que de la inscripción en el Derecho alemán provienen tres significativos efectos:

1. La eficacia constitutiva que produce el cambio jurídico.
2. El efecto legitimador, según el cual se presume que la persona, a cuyo favor se practicó la inscripción, es el titular del derecho.
3. El efecto productor de la buena fe, que da lugar a que un tercero adquiera irrevocablemente si confía en el contenido registral.²⁴⁶

Podemos observar que en este sistema la característica más importante y por la que se diferencia con los demás sistemas, es la obligatoriedad de llevar a cabo la inscripción de los actos jurídicos para que surtan efectos.

La palabra inscripción tiene diferentes acepciones dependiendo del ámbito en el que sea utilizado. En este caso, refiere Raymundo Salvat que en Derecho, inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se lleva a cabo en los libros del Registro, el contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el registro adquiera un carácter de permanencia y así mismo la persona en cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.²⁴⁷

Refiere Vivar Morales que la inscripción es el resultado de un acto preliminar, denominado calificación registral, que consiste en un examen minucioso, que efectúa el registrador²⁴⁸ del contenido del título (es decir, del instrumento público notarial o documento privado con firma auténtica que se pretenda inscribir), para: a) establecer si el derecho real materia de inscripción es conforme con los antecedentes registrales que obran en la partida registral o en

²⁴⁶ Rodríguez Otero, Lino, *op. cit.*, p. 333.

²⁴⁷ Salvat, Raymundo, "Tratado de Derecho Civil argentino", Librería y Casa Editora de Jesús Méndez, Buenos Aires, 1932, tomo I, p. 391. Citado en Vivar Morales, Elena María, *op. cit.*, pp. 117-118.

²⁴⁸ En el caso del Registro Público del Estado de Michoacán al personal que realiza esta función se le denomina calificador, y no necesariamente tiene un perfil enfocado en Derecho. Cuestión que merece crítica en relación a que esta función es de suma importancia, porque de ello depende el que un documento presentado para su inscripción sea aceptado o rechazado para el siguiente paso que es la revisión del registrador, inscribir o no el documento. Creemos que entre las modificaciones que se tienen que realizar en el Registro Público está la de conferir esta función a personal capacitado para ello.

otros asientos del Registro; b) verificar la licitud del acto que se intenta inscribir de acuerdo a las normas legales vigentes, y c) establecer la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento.²⁴⁹

Refiere Vivar Morales que en opinión de Heideman el principio de inscripción y el principio de publicidad significan la fuerza jurídica de la inscripción, pero el de inscripción significa una fuerza negativa de la misma: lo no inscrito no existe, y el de publicidad, la fuerza positiva de la inscripción: porque ésta produce efectos especiales frente a terceros.²⁵⁰

4.3. *El sistema declarativo versus el sistema constitutivo registral*

Después de señalar las características más importantes de estos dos sistemas es importante establecer cuáles son las diferencias fundamentales entre ellos.

La inscripción es la característica más relevante del sistema constitutivo, característica que por su importancia llegó a convertirse en un principio registral por el cual se rige el actuar del Registro Público en Alemania y en México. Sin embargo, no posee la misma importancia en un sistema que en otro.

Es por ello que la diferencia fundamental que existe entre las transacciones de inmuebles basadas en el derecho romano y las realizadas en el derecho registral alemán parte del denominado principio de inscripción. En el sistema constitutivo la transferencia efectiva de la propiedad de un inmueble requiere de dos elementos:

- a) El acuerdo real de traspaso de la propiedad (*la traditio* o entrega); que es lo único que se lleva a cabo en el sistema declarativo.
- b) Y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Este elemento no es obligatorio en el sistema declarativo.

Por efecto del principio de inscripción, el Registro Público de la Propiedad alemán proporciona una información irrefutable, a partir de la documentación

²⁴⁹ Vivar Morales, Elena María, *op. cit.*, p. 118.

²⁵⁰ *Ibidem*, p. 120.

presentada, sobre la titularidad y situación jurídica del bien y su evolución. El principio de inscripción da visibilidad a los derechos reales, por lo que los adquirentes se ven obligados a realizar las inscripciones prescriptivas; es decir, sin inscripción no se adquieren derechos.²⁵¹

La situación es distinta en el caso de las transacciones de inmuebles basadas en el Derecho romano porque no necesitaban forzosamente del Registro, pues el Registro no existía, aunque en el caso de las figuras como la *mancipatio*²⁵², la *injure cessio*²⁵³, la *adjudicatio* y la *assignati*, se creía que el llevarlas a cabo implicaba una determinada publicidad.²⁵⁴

En cuanto a los principios que utilizan los sistemas registrales, se diferencian en que en el sistema alemán, la inscripción es constitutiva, basada en la fe pública; por ello no es necesario que se dé cumplimiento al principio de inoponibilidad. Este principio es característico de los sistemas declarativos o de transcripción, como el del Estado de Michoacán. Éste principio de inoponibilidad implica que en los sistemas de transcripción, “el que no inscribe no puede oponer su derecho (es decir, lesionar) al que sí lo inscribe.”²⁵⁵

El principio de legalidad, en el sistema declarativo requiere de títulos válidos y perfectos: es decir, que los títulos que pretendan su ingreso en el Registro Público de la Propiedad, además de ser documentos públicos (notariales, judiciales o administrativos) se sometan a un examen previo, verificación o calificación. El Código Civil del Estado de Michoacán solo refiere que los documentos, para ser aceptados, tienen que cumplir con los requisitos de validez y existencia. En el Derecho alemán o sistema constitutivo la calificación se realizaba por los *Amsgeriten* (según unos) o *Grundbuchrichter* (según otros), lo equivalente a los jueces de primera instancia en el caso de nuestro sistema.

²⁵¹ Rodríguez Otero, Lino, *op. cit.*, p. 258.

²⁵² Esta era un procedimiento comercial efectuado solo por ciudadanos romanos. Contreras Cantú, Joaquín y Castellanos Hernández, Eduardo, *op. cit.* p. 174.

²⁵³ Tuvo un origen procesal reivindicatorio, ficticio puesto que no existía oposición, mediante el cual un magistrado declaraba la procedencia. Contreras Cantú, Joaquín y Castellanos Hernández, Eduardo, *op. cit.* p. 174.

²⁵⁴ Rodríguez Otero, Lino, *op. cit.*, p. 259.

²⁵⁵ *Íbidem.*, p. 341.

Algunos autores como Roca Sastre y Gerónimo Gonzales han escrito sobre las diferencias que existen entre una inscripción declarativa y una inscripción constitutiva. Roca Sastre dice que la inscripción es declarativa cuando la transformación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y que la inscripción es constitutiva cuando el registro interviene como elemento o componente unido a otros, para que tal transformación se origine.²⁵⁶ Gerónimo Gonzales refiere que las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales, mientras que son constitutivas las inscripciones cuando sirven de complemento a los supuestos extra registrales y constituyen con ellos el derecho real.²⁵⁷

En el sistema constitutivo, la inscripción es obligatoria y constitutiva. En este sistema se somete la transmisión de la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asientos del registro; es decir, la inscripción registral perfecciona la transmisión de la propiedad.

Podemos resaltar que la principal diferencia entre estos dos sistemas es la obligatoriedad de la inscripción en el sistema constitutivo; cuestión que no sucede en el sistema declarativo, en donde la inscripción de un título o documento es potestativa y se lleva a cabo solo para darle publicidad al acto.

Refiere Vivar Morales que en el Derecho alemán, en toda adquisición por negocio jurídico se observan tres elementos: a) el acto causal; b) el acuerdo real y c) la inscripción. De estos tres elementos, dos de ellos: el acuerdo real y la inscripción son los más importantes; es por ello que si llegare a faltar alguno de ellos, no se produciría un cambio jurídico real. Y si hiciera falta uno de estos elementos no existiría en el Derecho alemán traslación de dominio ni constitución en el caso de los gravámenes.²⁵⁸

Podemos concluir de estas diferencias que la principal y más importante es la que se refiere a la obligación de llevar a cabo la inscripción en el sistema

²⁵⁶ Roca Sastre, Ramón María, *Derecho Hipotecario*, Volumen 5, Barcelona, Bosch, 1968, p. 193.

²⁵⁷ Gonzales, Gerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario*, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano, 1980, p. 367. Citado en Vivar Morales, Elena María, *op. cit.*, p.-120.

²⁵⁸ Vivar Morales, Elena María, *op. cit.*, p. 122.

constitutivo, lo que no sucede en el sistema declarativo. Además de la diferencia fundamental entre estos dos sistemas, en el caso de las transacciones de inmuebles; en el sistema constitutivo estas no existen hasta el momento de la inscripción en Registro Público; y en el sistema declarativo estas transacciones surten plenos efectos desde el momento en que se da el acuerdo entre las partes sin necesidad de una inscripción, es decir son válidas y existentes fuera del Registro Público de la Propiedad.

4.4. Problemática actual del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán

A lo largo de esta investigación hemos tratado de explicitar las razones que avalen un cambio de sistema en el manejo del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán. En este apartado exponemos la problemática por la que pasa el Registro Público en la actualidad en relación a su funcionamiento, así como los cambios que creemos son necesarios para una implementación de un nuevo sistema registral.

Una sociedad como la nuestra debe contar con una institución confiable que dé publicidad a los actos jurídicos que transmitan, modifiquen o extingan derechos reales, como lo es el Registro Público de la Propiedad.

Con el paso del tiempo la sociedad fue reconociendo que los registros llegaron a ser instituciones que tendían a proteger y asegurar los derechos, por lo cual fue indispensable la creación de ellos en la mayoría de los territorios. El Registro Público es una institución administrativa del servicio público, que se encuentra bajo el control del Gobierno de cada Estado o país según corresponda.

Las funciones que hoy en día realiza el Registro Público de la Propiedad podemos englobarlas en tres:

- a) La primera es recibir los instrumentos públicos o privados según sea el caso, los cuales pueden contener modificaciones de la situación jurídica de bienes inmuebles;
- b) La segunda, es llevar a cabo la inscripción de esos instrumentos, ya

sea en los libros de registro o en los folios dependiendo del sistema que sea utilizado en cada Registro;

- c) Por último, la función que creemos es la más importante, es dar publicidad a los actos jurídicos para que estos puedan surtir efectos contra terceros.

Guillermo Borda señala que son varias las razones por las cuales fue indispensable contar con un Registro en que constarán todos los actos jurídicos relacionados con la propiedad, con la finalidad de satisfacer las necesidades de la sociedad. Si el funcionamiento del Registro es óptimo permitirá conocer con qué cargas o gravámenes cuenta cada bien y hasta qué grado afecta el dominio pleno de los derechos sobre estos bienes.

Cita Borda, que un aspecto importante del por qué es necesario contar con un Registro Público es relativo a la planificación. En ésta se encuentra la parte medular del Estado moderno. Se funda en una completa información que en materia de propiedad sólo pueden brindar los registros y catastros.²⁵⁹ De ahí la importancia de que la información que contiene cada una de estas instituciones sea correcta y actual.

El tema del catastro como órgano administrativo, es muy importante por el vínculo y complementariedad que tiene con el Registro Público de la Propiedad, en relación a la información que contiene. El catastro en el caso del Estado de Michoacán tiene como función administrar y valorar el inventario de los bienes inmuebles urbanos y rústicos ubicados en su territorio, para lograr una adecuada identificación física, jurídica, económica y fiscal de los bienes inmuebles, y así coadyuvar a la gestión territorial, poblacional y económica del país. Sin embargo, nos limitaremos a las funciones que desempeña únicamente el Registro Público de la Propiedad.

Una cuestión de gran relevancia es que los registros constituyen, además, un régimen de publicidad que permite a los terceros adquirentes de derechos

²⁵⁹ Ídem.

reales sobre un bien, conocer el estado en el que se encuentra cada bien, quién es el titular así como qué derechos lo gravan o afectan.

Los registros, al ser públicos permiten conocer con mayor facilidad el patrimonio de una persona, evitando con ello la ocultación de bienes en perjuicio de los acreedores.²⁶⁰ Ésta publicidad que otorga el Registro, a manera de ejemplo, facilita a los acreedores poder llevar a cabo un embargo sobre los bienes del deudor, en el caso de que éste no haya cumplido con sus obligaciones.

Por último y desde el punto de vista del propietario, da claridad a sus derechos en relación a su bien. Señala el autor en cita, que algunos sistemas lo protegen contra cualquier menoscabo del título de adquisición.

Con estas cuestiones es fácil darnos cuenta de lo necesario e indispensable que es contar con Registros Públicos completos, precisos y que cuenten con la información más actual para poder proporcionar la mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de los inmuebles, finalidad para la cual fueron creados.

Sin embargo no se trata solo crear Registros Públicos por crearlos, sino que es necesario que estos Registros sean eficientes y funcionales. El registro michoacano en la práctica enfrenta grandes problemáticas. Una de ellas, el procedimiento que usa para la inscripción de documentos. Consideramos que no es el más adecuado debido al volumen de información registral que se genera cada día, en relación al tráfico jurídico de inmuebles.

Por la experiencia que pude obtener al laborar dentro del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán puedo atestiguar que en ocasiones la cantidad de trabajo que llegaba al Registro Público sobrepasaba la capacidad del personal para atenderlo, creando rezagos y por ende, retrasos en la entrega del trabajo, generando molestias en el público. El motivo de esta problemática es debido, por una parte al aumento de la población y por ende el incremento de los negocios jurídicos concernientes con los predios y las operaciones relacionadas con ellos, haciendo sumamente laborioso y cada vez más difícil la realización de la función registral. Si a esto agregamos que no existe personal capacitado suficiente

²⁶⁰ Borda, Guillermo A., *op. cit.*, p. 432.

para la realización de los trabajos, es comprensible que se generen retrasos en la entrega del trabajo diario.

Otra problemática es la manera en que se resguardan libros de registro. Los lugares asignados para su resguardo son inadecuados para su conservación, originando con ello el deterioro de los mismos y por consecuencia la potencial destrucción de los títulos contenidos en los libros. Esto genera inseguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles. Incluso se ha tenido que llevar a cabo la reposición de algunos títulos debido al deterioro sufrido, por la pérdida, robo o mutilación que pueden sufrir los libros de registro. Es sencillamente inaceptable que ocurran este tipo de hechos en esta institución encargada de otorgar seguridad jurídica al tráfico jurídico de inmuebles.

Por lo anterior, este sistema de libros es insuficiente para dar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles; el problema se agrava por el aumento de las transacciones jurídicas y la consecuente necesidad de generar una gran cantidad de libros de registro adicionales.

Para dimensionar el problema, podemos decir que sólo en el Distrito de Morelia, la sección de propiedad del Registro tenía en agosto de 2018 una cantidad aproximada de 14,720 libros de registro, cantidad que va aumentando día a día. Cada vez es más difícil la administración y el manejo de los libros, debido al movimiento frecuente que llevan a diario; incluso ha sucedido que el mismo libro se requiera para consulta, actualización o copias al mismo tiempo en dos áreas distintas, lo que ocasiona retrasos en el desarrollo de la función registral.

Como lo mencionamos líneas arriba el sistema declarativo que se utiliza en Michoacán en el caso de la compraventa no obliga a llevar a cabo su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Es decir la inscripción del título es potestativa: solo se inscribe si se quiere que surta efectos ante terceros. Visto de otra forma, y específicamente en el caso de un contrato de compraventa de un bien inmueble, este se perfecciona mediante el simple consentimiento de las partes. Y, como lo señala el Código Civil del Estado de Michoacán, no requiere para su validez formalidad alguna especial, excepto cuando recae sobre un inmueble, en dos situaciones:

1. La primera de ellas es cuando la venta del inmueble y el valor en el contrato y en el catastro, no exceden de mil quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, en este caso puede realizarse en instrumento privado y en los términos que establece la Ley del Notariado.
2. El segundo caso es cuando el inmueble tiene una valor fiscal o en venta, mayor de mil quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, en estos casos la compraventa deberá realizarse en escritura pública.

De lo anterior se desprende que tampoco es necesario presentar el título para su inscripción al Registro Público de la Propiedad para que tenga validez. En función de lo anterior, la transferencia de la propiedad se produce fuera del Registro y con el simple consenso de las partes, quedando a su arbitrio el que procedan a efectuar la inscripción o no en el Registro Público de la Propiedad.

En atención a que en esta investigación se están abordando específicamente los casos en los que se transmita, modifique o extingan derechos reales, particularmente en el caso de la compraventa de inmuebles, analizaremos el marco jurídico vigente contenido en el Código Civil de Estado de Michoacán.²⁶¹

Este marco jurídico está comprendido en la Segunda Parte del Código Civil, denominado “De las diversas especies de contratos”, en el Libro Quinto Título Segundo denominado “De la compra-venta”, Capítulo I, en el apartado de disposiciones generales. En la parte conducente, los artículos que nos interesan establecen lo siguiente.

El artículo 1413 es claro al señalar que la compraventa se da en dos momentos: el primero, cuando uno de los contratantes, denominado vendedor, se obliga a dar una cosa; y el segundo, el otro contratante o comprador se obliga a su vez a pagar por la cosa un determinando precio cierto y en dinero. La doctrina es coincidente en que, jurídicamente, el contrato de compraventa se perfecciona en

²⁶¹ Michoacán, Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, Poder Legislativo, Última reforma publicada el 01 de septiembre de 2017, disponible en congresomich.gob.mx

el momento en que las partes tienen un acuerdo sobre cosa y precio.²⁶²

El artículo 1414 confirma plenamente este supuesto. De hecho, el Código refiere que no se requiere ni que la cosa haya sido entregada o el precio satisfecho, sino que solo convengan en esos dos conceptos, cosa y precio. Se constituye, así, una operación jurídica perfecta.

A partir de una simple interpretación de la norma, podemos observar que la venta es perfecta y obligatoria entre las partes siempre y cuando hayan convenido sobre la cosa y su precio, independientemente de que la cosa haya sido entregada o no, y el precio haya sido satisfecho o no. Esta regla general también aplica para el caso de inmuebles. Podemos observar que en ninguna parte de estos artículos se obliga a inscribir la compraventa en el Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado, podemos observar que precisamente de este artículo se deduce que nuestro sistema registral es declarativo, aunque el contenido no lo formule de manera expresa. De ello deriva el que no sea necesario en el caso de la compraventa que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para que pueda ser válida.

Por otro lado, el artículo 47 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán establece que las inscripciones realizadas en el Registro Público, salvo algunas excepciones que se encuentran expresamente determinadas, no tendrán efectos constitutivos sino solo declarativos, esto es, produce efectos solo de mera publicidad.

Más adelante en el Código Civil encontramos algunos artículos que al parecer parecen contradecir el sentido del artículo 1414. Estos artículos son el 1429, 1430 y 1431 de los cuales se desprende precisamente la cuestión que pretendemos evitar con el desarrollo de esta investigación, esto es las múltiples ventas de un mismo inmueble.

Estos artículos hacen referencia a la situación que puede surgir cuando una

²⁶² Pérez García, Matías, “Compraventa y transmisión de propiedad: ensayo en busca de una auténtica “obligación de transmitir la propiedad”, 2015, p. 194, en Adame López, Ángel Gilberto (Coordinador), *Homenaje al Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo*, México, Colegio de profesores de Derecho Civil, Facultad de Derecho UNAM, 2015. Disponible en <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4048/16.pdf>

misma cosa es vendida a diversas personas por el mismo vendedor. Los numerales establecen dos posibilidades de hecho: para la primera, en el caso de que la cosa vendida fuera mueble, prevalecerá la primer venta que se haya realizado; pero si no es posible comprobar cuál de las ventas fue la primera en tiempo, va a prevalecer la venta realizada a la persona que tenga en su posesión la cosa.

La segunda cuestión que señalan estos numerales, es cuando la cosa objeto de las múltiples ventas es un bien inmueble. En este caso va a prevalecer la venta que haya sido registrado en el Registro Público de la Propiedad, pero si ninguna de las ventas se registró, se le dará el tratamiento jurídico como si la cosa fuere mueble: esto es va a prevalecer la venta realizada a la persona que tenga en su posesión la cosa inmueble.

Es criticable cómo es que se puede se tomar como criterio, para determinar quién tiene mejor derecho sobre una venta de un bien inmueble, el que se haya inscrito o no dicha venta en el Registro Público de la Propiedad, aun y cuando el requisito no está establecido en ningún ordenamiento. No existe ordenamiento jurídico en donde se obligue a que un contrato de compraventa tenga que ser inscrito en el Registro Público para que pueda ser válido, derivado del sistema declarativo que se maneja en el Registro, que no obliga a inscribir la escritura. Sin embargo sí es tomado en cuenta para poder determinar quién tiene derecho de preferencia.

Esto lo consideramos contradictorio, pues por una parte la legislación establece claramente las condiciones para que una venta sea perfecta, para que se transmita el dominio del bien; y por otra, el legislador estableció un tratamiento jurídico diferente para el caso de que una venta de bien inmueble se hiciera a diversas personas, beneficiando a quien la inscriba primero; es decir, sin respetar la constitución del derecho inherente a la compraventa, y supeditarla a la inscripción.

Dicho en otras palabras, según el Código en análisis, no importa quién haya comprado primero: el legítimo propietario será quien primero inscriba su título, lo que consideramos incorrecto.

Situaciones descritas en párrafos arriba son las que se tratan de evitar con el desarrollo de esta investigación, específicamente el caso de las ventas múltiples de un inmueble, situación que ocasiona daños en el patrimonio de una persona.

La investigación se ha enfocado específicamente a la cuestión de la figura de la compraventa porque como consecuencia de ella surge un derecho muy importante que es el derecho de propiedad. En esta investigación al derecho de propiedad se le ha venido tratando como derecho humano, que como ya vimos en capítulo anterior está contemplada en ordenamientos jurídicos nacionales, como internacionales.

De los elementos previamente desarrollados dentro de esta investigación, podemos afirmar que la propiedad (inmobiliaria por el enfoque de la presente investigación) es un derecho humano que está tutelado a nivel constitucional no solamente en el artículo 27, que expresamente lo aborda y desarrolla, sino también en los diversos 14 y 16 que a su vez hacen referencia a las garantías de legalidad y seguridad jurídica.

Las características de indivisibilidad e interdependencia propias de los derechos humanos, ya desarrolladas previamente en un capítulo anterior, adquieren particular relevancia cuando al derecho de propiedad nos referimos y no tanto porque este dependa de otros, sino más bien porque la satisfacción (o insatisfacción por lo que ve a su aspecto negativo) de cualquier Derecho Humano incidirá directamente en la realización o no de otros. Muestra de ello es que si se logra proteger plenamente el Derecho Humano a contar con una propiedad y asegurar su tenencia, a través de los mecanismos adecuados, permitirá al individuo ocuparse de otro u otros derechos que incidan en su calidad de vida, como aquellos que tiendan a lograr su realización como ser humano: el derecho a la salud, a la familia, a la educación, por mencionar algunos.

Podríamos incluso afirmar que a través del derecho a la propiedad se propicia la satisfacción de condiciones básicas para poder llevar un nivel de vida adecuado y digno. Recordemos que no existe una jerarquización como tal en materia de Derechos Humanos, sino que todos son de igual importancia y todos ameritan su protección a través del Derecho.

Es por ello que afirmamos que el sistema registral con que cuenta el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán presenta deficiencias que derivan en la violación al derecho en comento. De ahí que uno de los propósitos de esta investigación fue, por una parte evidenciar la existencia de esas deficiencias, y por otra la de proponer herramientas (por lo que ve al sistema registral) que soporten y coadyuven al desarrollo de la seguridad jurídica y por ende a tutelar el Derecho Humano a la propiedad.

4.4.1. El funcionamiento del Registro Público durante y después del proceso de modernización

En febrero de 2012, cuando se creó la del Ley Registro Público de la Propiedad, se estaba llevando a cabo el proceso de modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán. Este proceso consistía en cambiar el sistema de libros y de incorporación que se lleva en el Registro Público de la Propiedad, por un sistema de folio electrónico, mediante la digitalización del contenido de todos los libros de registro, con el objeto de evitar que el acervo registral creciera de una manera en que ya no fuera posible poder llevar un control, como sucede actualmente. Este proceso implicaba:

- a) Cambiar completamente la forma de llevar a cabo el procedimiento de inscripción de cualquier documento o título registrable presentado ante el Registro Público de la Propiedad;
- b) Modificar la forma del procedimiento de recepción, elaboración y expedición de los documentos que el Registro Público expide, como son: los certificados de propiedad, de no propiedad, certificados de gravamen, historias registrales, copias certificadas, entre otros.

Este cambio sería posible mediante la implementación del sistema de folio electrónico, lo cual implicaba:

- a) La profesionalización del personal en general, y de forma especial la de aquellos que no contaban con estudios relacionados con el área del

Derecho; entre ellos se encontraba al personal que se encargaba del archivo, así como calificadores, registradores, verificadores y jefes de departamentos, para que pudieran realizar de manera efectiva la función registral.

- b) La capacitación continua del personal sobre el nuevo sistema denominado Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER), que iba a ser implementado en el Registro Público, y que implicaba realizar todas las funciones registrales de una forma distinta de la que se venía haciendo, como trabajar con certificados, llaves o seguros como también eran conocidos estos permisos informáticos. La elaboración de los documentos iba a ser más segura, porque cada trabajador contaría con una firma electrónica que le permitiría participar en la elaboración o inscripción de algún documento registral. Un beneficio adicional consistía en tratar de evitar y erradicar la corrupción en la que ha incurrido en ocasiones el personal del Registro Público. Esta situación es preocupante, pero no corresponde al alcance de esta investigación inquirir sobre el tema.

Este proceso de modernización inició en el año de 2010; el Ejecutivo lo interrumpió en 2013 aduciendo cuestiones financieras; el sistema no podría ser terminado y mucho menos implementado. Este sistema electrónico que se pretendió implementar, trajo algunos beneficios para los usuarios del Registro Público por un determinado tiempo. Durante este proceso de modernización en el Registro fue posible digitalizar el contenido de aproximadamente diez mil libros, de la sección que corresponde a propiedad, de distintitos distritos registrales, los cuales podían ser consultados de manera electrónica.

Para una mejor comprensión de cómo se lleva a cabo la ejecución de la función registral en el Estado de Michoacán, la Ley señala que habrá en el Estado un Registro Público de la Propiedad, que estará adscrito a la Secretaría de Gobierno, con domicilio legal en la ciudad de Morelia, Michoacán. En esta oficina se concentra el acervo registral de 112 de los 113 municipios que conforman el

Estado de Michoacán.²⁶³ Refiere la Ley que además de esta oficina central, existirán Delegaciones Registrales en el interior del Estado; la facultad de creación es exclusiva y a juicio del Titular del Poder Ejecutivo y según la disponibilidad presupuestal.

El Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán cuenta con delegaciones registrales en seis cabeceras de distrito, ubicadas en los municipios de Apatzingán, Ciudad Hidalgo, Huetamo., Lázaro Cárdenas, La Piedad y Zamora. La función de estas oficinas registrales es únicamente de receptoría: sólo se reciben los documentos que se quieren registrar.

Además de las oficinas registrales ya enumeradas, el Registro Público cuenta con una delegación registral ubicada en el municipio de Uruapan, donde es posible llevar a cabo los procedimientos registrales. Además, cuentan con la guarda de su propio acervo registral. Esta oficina se encuentra desconcentrada de la oficina de la Ciudad de Morelia, situación que no se replica en las oficinas registrales de los demás distritos.

En el caso de las seis delegaciones registrales receptoras, los documentos o títulos presentados para su inscripción son enviados por medio de paquetería a la oficina central de la Ciudad de Morelia, con la finalidad de llevar a cabo el trámite registral. Es en esta oficina registral donde se tiene todo el acervo en el cual se llevan a cabo las inscripciones o modificaciones de los títulos. Una vez llevado a cabo el trámite, el documento se regresa de la misma forma, pero ya con la constancia de inscripción, con los datos de tomo y registro en donde quedó asentada la inscripción del documento.

En el caso que no haya sido posible llevar a cabo la inscripción del documento, este de igual manera es devuelto a la oficina registral que lo envió, para que se hagan las correcciones o se suplan las deficiencias del título presentado para su registro, junto con una anotación de devolución la cual debe de estar fundamentada de acuerdo los ordenamientos jurídicos que rigen el actuar del Registro Público de la Propiedad.

²⁶³ Uruapan cuenta con su propio archivo.

Con el proceso de modernización estas delegaciones registrales siguieron funcionando únicamente como receptoras; mientras tanto en la oficina central en Morelia se inició con la digitalización de los libros de registro, dando como resultado un total de diez mil libros de registro digitalizados correspondientes a la sección de propiedad, de todos los distritos registrales.

El acervo registral del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán cuenta aproximadamente con un total de entre cincuenta y cinco mil a sesenta mil libros correspondientes a todas las secciones que conforman al Registro Público, contando las secciones de propiedad, de gravamen, de cancelaciones, de sentencias y de varios. Durante los años en que se llevó a cabo el proceso de modernización, se digitalizó sólo entre un 15 a 20 por ciento del total del acervo registral, cantidad insuficiente para poder hacer que una institución de esa magnitud funcione correctamente.

Con la digitalización de estos libros fue posible que los usuarios del Registro, al momento de solicitar el acceso a una inscripción de propiedad, que correspondiera a los tomos digitalizados, pudieran hacer uso de las tecnologías que se iban implementando con la modernización. Los usuarios podían verificar el contenido de un título en imágenes digitalizadas, lo cual era más sencillo ya que ya no tenían que manipular físicamente los libros, mismos que en ocasiones ya no se encontraban físicamente en buen estado. Este servicio, prestado únicamente por algunos años en el Registro fue benéfico también para la conservación de los libros de registro; en ocasiones los usuarios hacían mal uso de los libros, mutilando las hojas y destruyendo los registros.

Es lamentable que el proceso de modernización no haya podido finalizar de la mejor manera. Por cuestiones aparentemente económicas este proceso se suspendió y con ello el servicio que se prestaba a los usuarios de poder acceder a los registros de manera electrónica. Este servicio, en opinión propia, mejoraba y agilizaba en gran medida el funcionamiento del Registro Público, además de ayudar en la preservación del acervo registral.

Coetáneo al proceso de modernización, los legisladores llevaron a cabo, en febrero de 2012, la creación de la Ley del Registro Público de la Propiedad

vigente. Hacemos notar que la Ley vigente establece que el sistema que debe utilizar el Registro Público de la Propiedad debe ser de folio electrónico, cuestión que no corresponde a la realidad, porque a la fecha el sistema que se sigue utilizando en el Registro Público es el sistema de libros, por medio de la incorporación de títulos.

De manera específica, el artículo 4 de la Ley en comento establece que para la organización y funciones del Registro Público, éste contará con un Folio Real Electrónico que se compondrá de tres secciones:

- I. Las inscripciones relacionadas con la Propiedad Inmueble;
- II. Las inscripciones de Personas Morales Civiles; y,
- III. Las inscripciones de Anotaciones Varias.

Como hemos mencionado, no se han implementado. Actualmente el Registro utiliza un sistema de libros, por incorporación, y no un sistema de folio real electrónico como lo señala la Ley. El Registro cuenta actualmente con las secciones de propiedad, de cancelaciones, de gravámenes, de sentencias y de varios. Estas secciones no corresponden con las que, de acuerdo a la Ley del Registro, deben implementarse.

Aunando a lo anterior creemos que es contradictorio que el funcionamiento del Registro Público esté normado por un Reglamento fundado hace más de 80 años y que se rija por una Ley que no es acorde con la realidad. Esto podemos observarlo en el contenido de la misma Ley del Registro. Aun y cuando la misma Ley establece en el artículo Tercero Transitorio, que el Reglamento del Instituto del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán, creado el 05 de septiembre de 1936, seguirá vigente hasta que el Titular del Poder Ejecutivo del Estado expida un nuevo Reglamento para dicha Ley en un plazo que no fuere mayor a 100 días hábiles a partir de la entrada en vigor de la nueva Ley del Registro.

El Titular del Poder Ejecutivo del Estado ha sido omiso con la creación del nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ya que han pasado más

de seis años desde que se publicó esta disposición en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán y al día de hoy se siguen aplicando algunas de las disposiciones del Reglamento de 1936. Es por ello que creemos que es urgente y necesario que sea creado un nuevo Reglamento que sea acorde con las necesidades que hoy en día la sociedad requiere para que el Estado pueda garantizar una seguridad jurídica inmobiliaria.

*4.5 Propuesta: Implantación del sistema constitutivo registral en Michoacán.
Reformas necesarias.*

Después de haber comparado las características de los sistemas declarativo y constitutivo, además de señalar cuáles son los efectos que produce el llevar a cabo una inscripción en cada uno de estos sistemas registrales y de analizar la problemática actual del Registro Público del Estado de Michoacán de Ocampo es ineludible sugerir qué cambios serían necesarios implementar en el marco jurídico que regula el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en Michoacán.

Para concluir con esta investigación hacemos una propuesta sobre las reformas que tendrían que llevarse a cabo en algunos de los ordenamientos que rigen la actuación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán:

La reforma más necesaria e importante y de la cual se derivan todas las demás es el cambio de los sistemas que utiliza el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán. Esta reforma sería en dos aspectos:

a) Con el objeto de cambiar los efectos jurídicos que produce la inscripción en el Registro, la propuesta es cambiar del sistema declarativo, que rige actualmente, por el sistema constitutivo. Este cambio implicaría que el registro será constitutivo en los casos de las inscripciones respecto a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca y por consecuencia obligatoria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Este cambio tendría que realizarse precisamente en la ley del Registro

Público de la Propiedad en el artículo 47, el que señala que los efectos de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán son declarativas.

b) Por lo que corresponde al sistema registral por la forma de llevar a cabo la inscripción en el registro, la modificación sucedería al momento de cambiar el sistema de libros y el sistema de incorporación, por el sistema de folio electrónico. Que consistiría principalmente en seguir con el proceso de modernización del Registro Público de la Propiedad, lo que implicaría utilizar el material de las imágenes de los registros que fueron digitalizados en años anteriores de la mejor manera posible.

Y en lo que corresponde a la implementación del folio electrónico, este sería utilizado a partir de los nuevos títulos que se presenten a inscribir, es decir con la implementación del folio electrónico se dejarían de formar libros de registro en papel, y de aquí en adelante se utilizaría el folio electrónico con los nuevos títulos que se presenten a registrar. El folio funcionaría con la información más importante de cada registro, a manera de extracción de datos; este folio solo contendría la información indispensable para ubicar las inscripciones como lo son: los nombres de las partes, esto es nombre del propietario y del comprador, la ubicación del bien inmueble, la descripción del mismo, los linderos y las colindancias, el tipo de acto jurídico motivo de inscripción, el monto que corresponda al acto jurídico inscribible, así como las cargas o gravámenes con que cuenta cada una de los bienes inmuebles que forman parte del Registro.

Con el cambio de sistema registral a constitutivo tendrían que cambiar otros ordenamientos jurídicos, como el Código Civil en relación al momento en que se perfecciona la compraventa de bienes inmuebles. El sentido de este ordenamiento tendría que cambiar en cuanto a que la compraventa se perfeccionaría y surtiría plenamente efectos entre las partes y ante terceros hasta el momento en que se registre el documento en el Registro Público de la Propiedad; esto implicaría la inscripción obligatoria ante el Registro.

Aunado a lo anterior sería indispensable incluir dentro de los principios registrales que rigen la actuación del Registro el principio de obligatoriedad. Este principio consiste en que las partes que intervengan en los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca, tengan la obligación de llevar a cabo o verificar en su caso, que se inscriba el acto jurídico del cual formaron parte en el Registro Público de la Propiedad. La finalidad es garantizar la seguridad jurídica en el tráfico jurídico de inmuebles, además de tener la posibilidad de saber quién realmente es el propietario y con qué cargas o gravámenes cuentan los inmuebles.

En relación a la creación de un nuevo marco jurídico registral, debemos tener presente, para los objetivos trazados en esta investigación, que la problemática actual y necesidad de seguridad jurídica como garante del derecho a la propiedad, requiere ineludiblemente una normatividad (ley, reglamento, acuerdos, manuales) que aborde frontalmente los temas planteados.

Conclusiones

Un cambio de sistema registral de declarativo a constitutivo, garantizaría una plena seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles en los casos de los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca. Éste cambio hará obligatoria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y tendrá efectos constitutivos de derechos, además de garantizar el tráfico jurídico de inmuebles.

La implementación de un sistema de folio electrónico proporcionará mayor garantía y certeza jurídica a los propietarios de los inmuebles, en relación a la guarda y custodia de sus títulos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, además de hacer más seguro y ágil el procedimiento registral.

Si se llevan a cabo las adecuaciones necesarias al marco normativo que rige el actuar del Registro Público de la Propiedad en Michoacán en la actualidad y con el cambio de sistema registral de declarativo a constitutivo se podrá garantizar plenamente el Derecho Humano de propiedad a los particulares, haciendo más seguro el procedimiento registral.

No es posible identificar un momento o periodo en el que haya surgido el reconocimiento a los Derechos Humanos. Sin embargo, de manera formal, los primeros antecedentes que podemos citar los encontramos en los documentos identificados como Carta Magna de 1215, el *Bill of Rights* de 1627, la Declaración de Derechos del Buen Pueblo de Virginia de 1776.

A partir del establecimiento de la Organización de Naciones Unidas durante

la segunda mitad del siglo XX, se crea un sistema internacional para la efectiva promoción y defensa de los Derechos Humanos. El principal instrumento de promoción y protección es la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Caracterizan a los Derechos Humanos su reconocimiento en instrumentos internacionales y constitucionales a fin de hacer efectiva la idea de dignidad humana. Por lo que hace a nuestro país, el fundamento constitucional de su reconocimiento lo encontramos en el texto del artículo 1° de la Carta Magna, sus principios más relevantes son los de universalidad, la inalienabilidad, indivisibilidad e interdependencia y progresividad. Al igual que la mayoría de los Derechos Humanos, el de propiedad tampoco es absoluto, pues el Estado se encuentra facultado para imponerle modalidades.

Los orígenes de la propiedad son tan remotos como la institución de la familia; en torno a una familia se identificaba un bien. Ya en el derecho romano se reconocían derechos que ejercían los *pater familias* con extensiones de tierra identificadas como latifundios. Sin lugar a dudas en el derecho Justiniano la institución de la propiedad adquirió las notas y características distintivas con las que ahora se le identifica.

Así, la evolución de la propiedad, encuentra en el pensamiento de Locke su noción como inherente al ser humano, producto del “trabajo de su cuerpo y la labor de sus manos”; la apropiación a través del trabajo. Igual para la tierra, el hombre la ha de poseer según sus necesidades.

Diferentes corrientes del pensamiento han conceptualizado a la propiedad, desde posturas filosóficas, utilitaristas, liberales hasta sociales. Sin embargo, el elemento común es que se trata de un derecho que debe ser tutelado desde la constitución, para imponer límites a terceros y garantizar plenamente su ejercicio.

La propiedad inmueble es concebida como un derecho real, ya que establece a su titular derechos de preferencia; serán objeto de propiedad todas las cosas susceptibles de apropiación.

La propiedad inmobiliaria a su vez comprende tres derechos: usar, disfrutar y disponer del bien de que se trate. La oponibilidad, persecución y preferencia

dependerán de la inscripción del bien de que se trate en el Registro Público de la Propiedad.

El derecho de propiedad se puede clasificar desde diversos aspectos: a partir del sujeto titular, del objeto sobre el que recae, del poder del titular o de las facultades del propietario.

El artículo 27 Constitucional también realiza una clasificación, en propiedad privada, social y pública; es la propiedad privada el derecho real que tiene un particular para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones prescritas en las leyes.

Existen diversas formas de adquirir la propiedad: las naturales u originarias que son la ocupación, la accesión y la prescripción; y las derivadas, que son las que se dan mediante actos realizados entre personas; el derecho se transmite al adquirente. Entre las más comunes advertimos la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.

La certeza jurídica es la cualidad que implica la certidumbre del contenido de las normas y la previsibilidad de su aplicación; es la garantía dada al individuo sobre la existencia y contenido de las normas.

La seguridad jurídica excluye los actos de poder de carácter arbitrario. En nuestro orden constitucional dicho principio se deposita en los artículos 14 y 16 de la Carta Magna. En particular, la seguridad jurídica impacta en el derecho de propiedad al ser sujeto de su inscripción en el instituto registral, siendo precisamente éste el instrumento que la propiciará.

El derecho a la propiedad en nuestro país está tutelado en el artículo 27 de la Constitución federal. Este principio constitucional a su vez faculta a la autoridad federal para imponer modalidades a la propiedad de conformidad al interés público y social.

La seguridad en la tenencia de la propiedad se relaciona estrechamente con el numeral 14 constitucional, que a su vez dispone que nadie podrá ser privado de su propiedad sino mediante juicio seguido con todas las formalidades.

En el ámbito internacional, diferentes instrumentos protegen el derecho a la propiedad tanto en el sistema universal como en el europeo e interamericano.

Estos documentos coinciden en proteger a la propiedad y privar a su titular solo en caso de utilidad pública y previa la indemnización, lo que a su vez implica la obligación del Estado a garantizarla a través de los mecanismos legales adecuados.

La función registral, tratándose de bienes inmuebles, proporcionada por el órgano estatal dependiente del ejecutivo, nace como un medio de seguridad jurídica del tráfico jurídico de actos celebrados entre particulares a fin de evitar fraudes.

En la actualidad el principal objetivo del Registro Público es dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho común (constitución, transmisión, modificación, extinción y gravamen de derechos reales) formalizados a través de la función notarial. Esto incide en uno de los principios medulares del derecho: la seguridad jurídica. A su vez se protegen los derechos de adquirentes de buena fe al conocer la situación real del inmueble en cuanto a cargas y gravámenes que pesen sobre éste.

En el Estado de Michoacán de Ocampo, los principios registrales, naturaleza, organización, facultades y atribuciones de la oficina registral la encontramos en la Ley del Registro Público de la Propiedad (2012), y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad (1936).

Los sistemas registrales pueden ser clasificados según la inscripción, según su eficacia y según la forma en que se materializa la inscripción.

Dentro de la clasificación según la inscripción destaca el sistema alemán, que a su vez se identifica como sistema constitutivo, pues la transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales requieren la inscripción; de no cumplirse esta formalidad, el acto jurídico no surtirá efecto legal alguno.

En cuanto a su eficacia, en el sistema constitutivo el derecho nace con el contrato o acto jurídico y para su perfeccionamiento es necesaria su inscripción, la cual es obligatoria.

Los principios registrales son las normas que se deben respetar para poder llevar a cabo la finalidad para cual está institución del Registro fue creada. Tales principios son los de: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto

sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, fe pública registral, de la buena fe registral, tercero registral, oponibilidad y legitimación.

De estos principios registrales destaca el de publicidad, pues tiene como finalidad dar a conocer a las personas los actos jurídicos registrados y dar seguridad jurídica al contratante. Propicia que los actos jurídicos objeto de inscripción no permanezcan ocultos.

En el Estado de Michoacán de Ocampo, la función registral está encargada al órgano denominado Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio cuyo funcionamiento, principios, competencia, facultades y atribuciones se depositan en la Ley del Registro Público aprobada y publicada en 2012 y en el Reglamento respectivo de 1936.

Es el principal objetivo del Registro Público como órgano de la administración pública dar seguridad jurídica a los bienes inscritos y eficacia a las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y publicidad frente a terceros de todo lo anotado y registrado.

El sistema registral vigente en nuestra entidad federativa es declarativo y no obligatorio, pues solo se inscribirán aquellos actos respecto de los cuales se tenga la intención de que surtan efectos frente a terceros. El sistema se trabaja mediante libros, en los que se hacen constar los actos inscritos (transmisión, modificación, extinción de derechos reales, incluyendo gravámenes).

La ley vigente ya contempla una transición del sistema a través de libros al folio real electrónico, lo que implica la modernización de las herramientas registrales que actualmente se tienen; sin embargo esta no se ha materializado ni concretado.

Los principios rectores del Registro Público en nuestra entidad son los de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación, legalidad, legitimación y fe pública.

En Guanajuato, el sistema registral es de los considerados más modernos, por el empleo de herramientas electrónicas como lo es el Sistema Estatal Guanajuatense Registral (SEGURE) que proporciona a los usuarios seguridad

jurídica.

En Guanajuato también se emplea el sistema declarativo bajo el empleo de folio real o electrónico (los que se denominan indistintamente en la legislación de la materia).

Por lo que ve a la regulación del Registro Público de la Propiedad del Estado en mención, ésta se contempla en parte en el Código Civil, en el que principalmente identificamos los principios registrales de publicidad, legalidad, tracto sucesivo, rogación.

Al igual que en Michoacán, en el Estado de Guanajuato, el sistema registral, por sus efectos, también es declarativo. Por medio del Reglamento del Registro Público de Guanajuato respectivo se precisan las funciones que tienen los diversos servidores públicos y se establecen las bases que permiten el uso de instrumentos computacionales y herramientas tecnológicas para facilitar la accesibilidad de los usuarios.

Una de las principales finalidades del Registro Público, de conformidad al reglamento del Estado de Guanajuato, es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran producir efectos frente a terceros, al funcionar bajo la regulación y control de la administración pública.

La función registral en Guanajuato para efecto de la inscripción se comprueba a través de un sistema electrónico en que se utilizan firmas digitales con diferentes elementos de seguridad, mediante la utilización de diferentes herramientas computacionales en donde se da una constante relación entre el usuario (titular de la firma electrónica), la oficina registral (a través del portal web específicamente diseñado para tal fin) y el notario público habilitado también, con la firma electrónica que le da validez al acto registral. Dicho sistema se identifica como SEGURENET. El procedimiento lo encontramos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Guanajuato y en el Manual de Operaciones respectivo.

Diferencias importantes distinguen el sistema guanajuatense del michoacano. Las más relevantes son: el sistema de incorporación por medio de un folio electrónico en el caso del primero al de libros en nuestra entidad; otro es el

tratamiento de la documentación en que se plasma el acto a registrar, mientras que en Guanajuato es predominantemente electrónico en Michoacán es completamente físico. Otra de las diferencias tiene que ver con los requisitos para ser funcionario registrador. Mientras que en nuestro Estado se establecen una serie de requisitos formales, en Guanajuato se requiere además de seguir un proceso de selección que incluye ajustarse al servicio civil de carrera, haber cursado una especialidad afín a la materia y acreditar experiencia en la misma, lo que implica una mayor preparación profesional.

En Quintana Roo el sistema registral es mixto. Para la existencia de los contratos y convenios por virtud de los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o hipotecas, necesariamente se requiere su inscripción, (por lo que se puede afirmar que sus efectos son constitutivos) mientras que para el resto de los actos señalados en la legislación únicamente produce efectos declarativos.

En el Estado de Quintana Roo al igual que los demás sistemas de las entidades federativas y sus oficinas registrales previamente desarrollados, el fundamento legal, a nivel de legislación local, lo encontramos en el Código Civil y en el Reglamento respectivo.

En cuanto a los principios registrales, se comparten los de los sistemas previamente enumerados, destacando el de obligatoriedad, que lleva consigo efectos constitutivos por lo que ve al acto registral de que se trate. Este principio a su vez distingue un sistema de otro y contribuye a la seguridad jurídica de los interesados.

El numeral 3159 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo establece que el registro será constitutivo tratándose de convenios y contratos por los que se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca. Estos instrumentos se perfeccionan y surten plenamente sus efectos una vez inscritos.

Al igual que en Guanajuato, el sistema registral se lleva a cabo mediante un programa informático y el procedimiento registral sigue un camino que va desde la recepción del documento a inscribir, el análisis de precedentes registrales, su

calificación y finalmente la emisión de la boleta o comprobante del registro.

En cuanto a las diferencias relevantes entre el sistema registral michoacano y el de Quintana Roo, destacan sus efectos constitutivos frente a los meramente declarativos. Además, de la forma de llevar a cabo las inscripciones, en nuestro Estado es por incorporación por libros en nuestro Estado, mientras que en Quintana Roo se lleva mediante folio electrónico.

En torno a la legislación en otros países, Alemania adopta plenamente el sistema constitutivo. El Código Civil Alemán contempla la inscripción registral como un requisito obligatorio de validez y existencia de los actos por virtud de los cuales se extinguen, modifican, transmiten derechos y obligaciones relacionados con inmuebles. La omisión en la inscripción implica que el acto no surta efecto alguno ni entre partes ni frente a terceros. El contrato y su inscripción implican elementos esenciales y de existencia del acto.

La propiedad inmobiliaria, para ser caracterizada como tal, necesariamente implica su inscripción. En cuanto a los principios registrales, utiliza los mismos que los sistemas previamente analizados. Por su relevancia destaca el principio de obligatoriedad, del que se derivan los efectos constitutivos de este sistema.

En cuanto a las diferencias entre el Registro de Michoacán y el de Alemania la más importante es en relación a los efectos que produce la inscripción y la obligatoriedad de llevarla a cabo; mientras en Michoacán la inscripción es meramente publicitaria, la inscripción en Alemania es constitutiva de derechos.

El sistema declarativo, también conocido como sistema de la sustantividad relativa o funcional, es el utilizado en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo y, con excepción de Quintana Roo, en todas las entidades federativas del país.

En México por primera vez se estructura el Registro Público de la Propiedad en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California en 1870.

En Michoacán la Ley del Registro Público de la Propiedad de 2012 y el Reglamento del Ley del Registro Público de la Propiedad de 1936 rigen la actuación del Registro Público de la Propiedad.

Alemania, Austria y Suiza utilizan el sistema constitutivo registral. Este

sistema es también denominado como sistema de la sustantividad de la inscripción. En nuestro país únicamente lo utiliza el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo para algunos actos jurídicos.

En el sistema declarativo los efectos de la inscripción en el Registro Público sólo se refieren a los terceros y no a las partes. Es decir, entre tanto no se registre el acto o derecho, no es oponible a terceros.

Es tercero a cualquier persona que, sin haber intervenido como parte o autor en un negocio jurídico particularmente determinado y que además este negocio haya sido inscrito en el Registro Público, con posterioridad entra en relación jurídica con alguna de las partes respecto del bien o derecho que fue materia de dicho negocio.

En el sistema declarativo no es necesario presentar el título para su inscripción al Registro Público de la Propiedad para que tenga validez. La transferencia de la propiedad se produce fuera del Registro y con el simple consenso de las partes, quedando a su arbitrio el que procedan a efectuar la inscripción o no en el Registro Público de la Propiedad.

En el sistema alemán la inscripción no tiene sólo efectos de mera publicidad, sino que es constitutiva aún para las propias partes. Entre ellas no hay transmisión, modificación o constitución de derechos, si no se lleva a cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para el sistema constitutivo el registro es un elemento esencial para la existencia misma de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben ser registrados. En este sistema la característica más importante y por la que se diferencia con los demás sistemas, es la obligatoriedad de llevar a cabo la inscripción de los actos jurídicos para que surtan efectos.

Inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se lleva a cabo en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el registro adquiera un carácter de permanencia y así mismo la persona en cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.

La inscripción es la característica más relevante del sistema constitutivo.

Por su importancia, se convirtió en un principio registral por el cual se rige el actuar del Registro Público en Alemania y en México; este principio registral no posee la misma importancia en un sistema que en otro.

La diferencia fundamental que existe entre las transacciones de inmuebles basadas en el derecho romano y las realizadas en el derecho registral alemán parte del principio de inscripción. En el sistema constitutivo la transferencia efectiva de la propiedad de un inmueble requiere de dos elementos: a) el acuerdo real de traspaso de la propiedad (*la traditio* o entrega); que es lo único que se lleva a cabo en el sistema declarativo; b) y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Este elemento no es obligatorio en el sistema declarativo.

En el sistema constitutivo, la inscripción es obligatoria y constitutiva, se somete la transmisión de la propiedad inmobiliaria a la inscripción en los asientos del registro; la inscripción registral perfecciona la transmisión de la propiedad.

Las funciones que hoy en día realiza el Registro se engloban en tres: a) recibir los instrumentos públicos o privados según sea el caso; b) llevar a cabo la inscripción de esos instrumentos; y c) por último, dar publicidad a los actos jurídicos para que estos puedan surtir efectos contra terceros.

El Registro Público de la Propiedad en Michoacán es insuficiente: no está respondiendo a las necesidades del tráfico jurídico, que derivan del aumento de la población, del incremento de los negocios jurídicos relacionados con los predios y las operaciones realizadas con ellos, y de la manera en que se resguardan libros de registro. Los lugares asignados para el resguardo de los libros son inadecuados para su conservación, lo que origina su deterioro y la potencial destrucción de los títulos contenidos en ellos. Esto puede generar inseguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles.

Podemos afirmar que la propiedad (inmobiliaria por el enfoque de la presente investigación) es un Derecho Humano que está protegido en la Constitución, no solamente en el artículo 27, que expresamente lo aborda y desarrolla, sino también en los diversos 14 y 16 que la garantizan mediante mecanismos de legalidad y seguridad jurídica.

Las características de indivisibilidad e interdependencia propias de los

Derechos Humanos adquieren relevancia en el Derecho Humano a la propiedad porque la satisfacción (o insatisfacción por lo que ve a su aspecto negativo) de cualquier derecho humano incidirá directamente en la realización o no de otros. Si se logra proteger plenamente el Derecho Humano a la propiedad y asegurar su tenencia, a través de los mecanismos adecuados, el individuo podrá ocuparse de otro u otros derechos que incidan en su calidad de vida, como aquellos que tiendan a lograr su realización como ser humano: el derecho a la salud, a la familia, a la educación, por mencionar algunos.

Afirmamos que el sistema registral con que cuenta el Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán presenta deficiencias que derivan en la violación al Derecho Humano en comento. Porque no es suficiente para dar una plena seguridad jurídica al propietario de un inmueble.

La Ley del Registro Público de la Propiedad vigente establece que el sistema que debe utilizar el Registro Público de la Propiedad debe ser de folio electrónico, con esto podemos observar que no se ha dado cumplimiento a la ley.

El Reglamento del Registro Público es incongruente. El ejecutivo estatal ha sido omiso en el ejercicio de su facultad reglamentaria por no elaborar un nuevo Reglamento para el Registro Público de la Propiedad que por una parte sea congruente con la ley a la que reglamenta y por la otra que sea acorde con las necesidades vigentes.

El sistema de libros es insuficiente para dar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles. El problema se agrava por el aumento de las transacciones jurídicas y consecuente necesidad de generar de gran cantidad de libros de registro adicionales.

Fuentes de información

Bibliográficas

- ADAME LÓPEZ, Ángel Gilberto (Coordinador), *Homenaje al Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo*, México, Colegio de profesores de Derecho Civil , Facultad de Derecho UNAM, 2015.
- ALPONTE, Juan María, *Lecturas filosóficas (La lucha por los Derechos Humanos y el Estado de Derecho)*, México, Instituto Nacional de Administración Pública A. C., 2012.
- ALTERINI, Jorge Horacio (Coord.), *Derecho Notarial Registral e Inmobiliario*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2012.
- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, *Contratos Civiles*, 3ª. Ed., México Ed. Porrúa, 1982.
- ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, México, Porrúa, 1997.
- BANDEIRA, George Rodrigo, et al. (Coords.), et al., *Manual. Protección Multinivel de Derechos Humanos*, Barcelona, Red de Derechos Humanos y Educación Superior, 2003.
- BORDA, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, Tomo II*, La Ley, Quinta Edición, Buenos Aires, 2008.
- CARBONELL SÁNCHEZ, Miguel, Salazar Ugarte, Pedro (Coords.), *La Reforma Constitucional de Derechos Humanos: un nuevo paradigma*, México, Universidad Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Históricas, 2011.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, Porrúa, 2005.
- CANO TOVAR, Alberto, *Derecho Notarial y Registral*, México, Publicistas, 1997.

- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, México. Ed. Porrúa, 2006.
- COLOR, Marycarmen y Moreno, Carolina (Comps.), *20 claves para conocer y comprender mejor los Derechos Humanos*, 3ra. Ed., México, Naciones Unidas, Derechos Humanos, 2016.
- CONTRERAS CANTÚ, Joaquín y Castellanos Hernández, Eduardo, *El Registro Público de la Propiedad Social en México*, México, Registro Agrario Nacional, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, 2000.
- CONVENIO COLEGIO DE ABOGADOS (AS) DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, *Informe de investigación CIJUL. Sistemas registrales: francés, español, alemán, italiano y australiano*, Centro de Información Jurídica en línea, 2018.
- DE LOS MOZOS, José Luis, *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, Madrid, Revista de Derecho Privado y Editoriales de Derecho reunidas, 1993.
- DUGUIT, León, *Las transformaciones generales del Derecho Privado, desde el Código de Napoleón*, México, ediciones Coyoacán. 2007.
- FIX ZAMUDIO, Héctor, Valencia Carmona, Salvador, *Derecho Constitucional mexicano y comparado*, 7a. Edición, México, Ed. Porrúa, 2003.
- GORDILLO GUILLEN, Cesar Antonio, *Guía del procedimiento registral de la propiedad*, México, Popocatépetl Editores S.A. de C.V., 2005.
- LE FUR, Delos, Radbruch y Carlyle, *Los fines del Derecho. Bien común, justicia, seguridad*, Kuri Breña, Daniel (trad.), 5ta. Edición, México, UNAM, 1981.
- LOCKE, John, *Segundo tratado sobre el gobierno civil. Un ensayo acerca del verdadero origen, alcance y fin del Gobierno Civil*, 2da. Ed., Madrid, Tecnos, 2006.
- MEDINA DE LEMUS, Manuel, *Elementos de Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Dilex, 2011.
- MEGÍAS QUIROS, José J. (Coord.), *Manual de derechos humanos. Los derechos humanos en el siglo XXI*, España, Editorial Aranzadi, 2006.
- MENA LABARTHE, Carlos, et al. (Coord. y comp.), *Derecho inmobiliario, temas*

- selectos y perspectivas del sector*”, México, Porrúa, Instituto Autónomo de México, ITAM, 2012.
- MORENO BONETT, Margarita, Álvarez Lara, Rosa María, *El Estado laico y los Derechos Humanos en México: 1810-2010*, México, Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM, 2012.
- MUÑOZ ROCHA, Carlos I., *Bienes y derechos reales*, México, Oxford, 2017.
- MUSTO, Néstor Jorge, *Derechos reales*, Tomo II, Buenos Aires, Astrea, 2000.
- NAVAS, Raúl, *Derechos reales de propiedad, uso y goce*, Buenos Aires, Oxford, 1999.
- OROZCO GARIBAY, Pascual Alberto, *El régimen constitucional de la propiedad en México*, México, Porrúa, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2010.
- ORTIZ TREVIÑO, Rigoberto Gerardo, *La seguridad jurídica. Los derechos humanos en la jurisprudencia mexicana*, México, Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2004.
- PALACIOS ECHEVARRÍA, Iván, *Derecho Notarial*, San José Costa Rica, Universidad de Costa Rica Facultad de Derecho, 1985.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón (Coord.), *Derecho Registral*, Universidad Autónoma de México, México, Facultad de Derecho, División de Estudios de Posgrado, 1993.
- PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, Apéndice 1917-1975, *Jurisprudencia Cuarta Parte*, Tercera Sala, México, Ediciones Mayo, 1975.
- RADBRUCH, Gustav, *Introducción a la filosofía del derecho*, México, Fondo de Cultura Económica, 3ra. Edición, 1965.
- ROCA SASTRE, Ramón María, *Derecho Hipotecario*, Volumen 5, Barcelona, Bosch, 1968.
- RODRÍGUEZ OTERO, Lino, *La gestación del sistema registral alemán: Crítica y diferencias con el nuestro*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2012.
- RODRÍGUEZ MORENO, Alonso, *Origen, evolución y positivización de los Derechos Humanos*, México, Comisión Nacional de los Derechos Humanos, 2015.
- ROBLES, Gregorio, “La olvidada complementariedad entre deberes y derechos

- humanos” en Megías Quiros (Coord.), *Manual de derechos humanos. Los derechos humanos en el siglo XXI*, España, Editorial Aranzadi, 2006.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil II, Bienes, derechos reales y sucesiones*, 41a ed., México, UNAM, 2008.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil mexicano*, Tomo III, 6ª ed., México, 1985.
- RUIZ MASSIEU, Mario, *La propiedad con función social en la Constitución Mexicana*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1988.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos civiles: teoría general del contrato. Contratos en especial. Registro Público de la Propiedad*, 19ª ed. Revisada y actualizada por Jaime Inchaurreta Sánchez Medal, México, ed. Porrúa, 2002.
- SERRANO ALONSO, Eduardo y Serrano Gómez, Eduardo, *Manual de Derecho Civil. Plan III-Plan Bolonia*, Madrid, Edisofer S. L., 2013.
- TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Bienes (derechos reales, derechos de autor y Registro Público de la Propiedad)*, México, Porrúa, 2007.
- WITKER, Jorge, *Juicios orales y Derechos Humanos*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigación Jurídicas, 2016.
- ZAMORA VALENCIA, Miguel Ángel, “*Contratos Civiles*”, México. Ed. Porrúa 2ª. ed., 1985.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la lengua española*, Madrid, 2018.

Legisgráficas

- CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, “Código Civil para el Estado de Guanajuato”, publicado en el *Periódico Oficial* Núm. 39, de 14 de mayo de 1967, última reforma publicada en el mismo medio en Núm. 191, Quinta Parte, del 24 de septiembre de 2018.
- CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, “Constitución Política para el Estado de Guanajuato, publicada en el Periódico Oficial Núm. 32 el 18 de octubre de 1917, última reforma publicada en el mismo medio el 05 de julio de 2018.

CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, “Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato”, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 100, el 15 de diciembre del 2000, última reforma publicada en el Periódico Oficial número 191 del Estado el 03 de noviembre de 2017.

CONGRESO DE LA UNIÓN, “Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO “Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo”, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán el 3 de febrero de 2012, TOMO CLIII, Núm. 59.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, “Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo”, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, los días jueves 7, domingo 10, jueves 14, domingo 17, jueves 21, domingo 24, jueves 28, de febrero; domingo 3, jueves 7, domingo 10 y jueves 14 de marzo de 1918, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 29 de Marzo de 2018

H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN, Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, publicado en la Segunda Sección al Periódico Oficial del Estado de Michoacán, el 11 de febrero de 2008, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado, el 01 de septiembre de 2017, tomo: CLXVIII, número: 7, séptima sección.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, “Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo”, publicada en el *Periódico Oficial del Estado* el 12 de enero de 1975, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 22 de noviembre de 2017.

HONORABLE PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, “Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo”, publicado en el *Periódico*

Oficial del Estado de Quintana Roo el 08 de noviembre de 1980, última Reforma Publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 05 de abril de 2018.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS, Asamblea General de las Naciones Unidas, *Carta de las Naciones Unidas*, San Francisco, 26 de junio de 1945.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS, Tercera Asamblea General de las Naciones Unidas, Declaración Universal de los Derechos Humanos, Paris, 10 de diciembre de 1948.

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, “Lineamientos para la Operación del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato”, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 07 de febrero del 2014.

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato”, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 154, el 25 de Septiembre del 2012.

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Michoacán”, publicado en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado el 05 de septiembre de 1936.

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, “Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Michoacán”, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán el 12 de febrero de 2012.

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 28 de febrero de 2005, última reforma, publicada en el mismo medio el 21 de junio de 2006.

Hemerográficas

CARPIZO, Jorge, “Los derechos Humanos: naturaleza, denominación y características”, *Revista Mexicana de Derecho Constitucional, Cuestiones*

- Constitucionales*, México, Número 25, julio-diciembre, 2011. Disponible en www.scielo.org.mx/pdf/cconst/n25/n25a1.pdf
- GARCÍA MANRIQUE, Ricardo, *Radbruch y el valor de la seguridad jurídica*, p. 264, en anuario de Filosofía del Derecho, Núm. XXI, enero 2004. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1217071.pdf>
- GÓMEZ SERRANO, José, Luis, “Modernización del Registro Público de la Propiedad”, *Mundo ancho y ajeno*, México, 2014. Disponible en jls.com.mx/articulos/aguascalientes/modernización-del-rpp
- HERNÁNDEZ, José Luis, “La Carta Magna: 800 años de libertad, legalidad y respeto a la ley”, *Revista Hechos y Derechos*, UNAM, No. 27, Mayo de 2015. Disponible en <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/hechos-y-derechos/article/view/7236/9172>
- VIVAR MORALES, Elena María, “Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano”, *Revista de Facultad de Derecho PUCP*, Número 48, Perú, 1994. Disponible en revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716.