

**MATERIAL DIDACTICO**

**DERECHO**

**DERECHO NOTARIAL**



# UNIDAD I: HISTORIA DEL NOTARIADO

## 1.1 Evoluciones del notariado en general

Esta rama del derecho ha sido objeto de numerosas definiciones. La doctrina, la jurisprudencia y las legislaciones de diferentes países han abordado el tema. De entre estos conceptos vamos a analizar solo algunos.

El Derecho Notarial, es aquella rama del derecho, que está destinada, a través de sus normas jurídicas, a regular la actividad del Notario, a dotar de certeza y seguridad jurídica a los hechos e instrumentos públicos, a ciertos actos o contratos que se llevan a efecto ante él y la subsecuente custodia de documentos o valores.

Derecho Notarial, Según el III Congreso Internacional del Notario Latino, es un "Conjunto de disposiciones legislativas, reglamentarias, uso, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial".

El Derecho Notarial es aquella rama científica del Derecho Público que, constituyendo un todo orgánico sanciona en forma fehaciente las relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionamiento que obra por delegación del Poder Público.

Por su parte el artículo 1° de la Ley del Notariado para el Estado de Michoacán lo define de la siguiente manera: "El Notariado es una función de orden público. Estará bajo la potestad del Poder Ejecutivo por conducto de la Secretaría de Gobierno y su ejercicio se encomendará a los Notarios Públicos".

Considero que la institución del notariado es de gran importancia en nuestro país dada la cultura, educación, desarrollo e idiosincrasia de los mexicanos es que ha adquirido la relevancia que en otros países más desarrollados como Estados Unidos de América no tiene. Su importancia radica en la necesidad de las personas de dotar de fe algún documento o bien para darle certeza y seguridad jurídica a los actos y hechos jurídicos.

### Concepto de Notario

El Notario es el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe de su contenido.

El artículo 3° de la Ley del Notariado del Estado establece que el notario es el profesional del Derecho investido de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, revistiéndolos de solemnidad y formas legales.

Es en este apartado donde podemos hacer un análisis entre los notarios de diversos países. Podemos encontrar grandes similitudes entre los notarios de los países latinoamericanos, la diferencia la encontramos con entre México y Estados Unidos.

En México, de acuerdo a la legislación el notario debe ser un profesional del derecho, mientras que en Estados Unidos no es necesario, además que de manera general en Estados Unidos no tiene la misma importancia el notario que en México, aquí los notarios están dotados de fe pública lo que da certeza y seguridad jurídica a los actos y hechos jurídicos, es así como los notarios tiene gran relevancia en México y no tanta en Estados Unidos.

### Funciones del Notario

Entre las funciones del notario podemos encontrar de manera general las siguientes: conferir fe pública de los contratos y actos extrajudiciales, originados en el marco del derecho privado, de naturaleza civil y mercantil, así como para informar y asesorar a los ciudadanos en materia de actas públicas sobre hechos, y especialmente de cuestiones testamentarias y de derecho hereditario.

Ejercen asimismo una labor de custodia de documentos en los llamados protocolos de la notaría. El Notario está obligado, por ley y por ética profesional, a mantener la neutralidad en sus actos, lo cual lo distingue de los abogados postulantes, quienes deben tomar parte y estar del lado de sus clientes o representados.

El artículo 4° de la Ley establece las funciones de los notarios, mismas que serán, entre otras:

- I.- Aceptar cargos docentes;
- II.- Representar instituciones de beneficencia pública o privada;
- III.- Resolver consultas jurídicas relacionadas exclusivamente con su función, verbalmente o por escrito;
- IV.- Ser mandatario de su cónyuge, ascendientes, descendientes en línea recta, y desempeñar la tutela y curatela legítima;
- V.- Redactar y formular proyectos de escrituras, contratos privados, reglamentos, estatutos y cualquier clase de documentos, relacionados con su función; y,
- VI.- Patrocinar a los interesados en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento, registro y trámites fiscales de las escrituras que otorgare.

Todas y cada una de las funciones que realiza un notario son de gran importancia en nuestra sociedad y se justifican por la necesidad de darle certeza y seguridad jurídica a los actos y hechos jurídicos y los dotan de fe pública.

### **Evolución histórica del notariado en México**

México es un país en donde se requiere la actividad del notario en un gran número de actos y hechos jurídicos; es por esto necesario contar con notarios que desempeñen su labor con eficiencia y que posean una gran cultura jurídica.

En México la actividad notarial ha tenido una evolución histórica muy interesante. Esta evolución se ha dado de manera paulatina y de acuerdo a la realidad histórica de nuestro país y a las necesidades de la sociedad. A continuación explicaremos de manera cronológica y breve la historia del notariado en nuestro país.

#### **ETAPA PRECORTESIANA**

En 1492 la América descubierta por Cristóbal Colon estaba compuesta por diversos pueblos cuyos conocimientos astronómicos, agrícolas, comerciales, arquitectónicos, entre otras habilidades les permitió desarrollarse culturalmente unos más que a otros.

La escritura que utilizaban era dibujada debido a que no contaban con un alfabeto fonético, de este modo hicieron constar varios acontecimientos, como simples noticias, el pago de tributos y actos jurídicos simples como los contratos.

Entre los pueblos que conformaban México estaban los aztecas, toltecas, mixtecos-zapotecas. El pueblo azteca se caracterizó por ser uno de los más conquistadores y por imponer su sistema de vida a los demás pueblos que eran conquistados por él. Se sabe que este pueblo se asentó en Tenochtitlan, antes de la conquista española.

En esa época no existía la figura del notario, sin embargo, existía un funcionario que se le compara con el escriba egipcio, se llamaba Tlacuilo. La función del Tlacuilo, que era la de redactar y relacionar hechos así como asesorar a las partes contratantes cuando se necesitaba realizar una operación, pero no tenían el carácter de funcionarios públicos ni de fedatarios.

El Tlacuilo, era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble. El Tlacuilo se basaba en signos y dibujos para plasmar de esta manera los acontecimientos que se le presentaban y de este modo subsistían en el tiempo. El Tlacuilo es en

consecuencia, el antecedente en México de lo que actualmente conocemos como la figura del notario.

Un ejemplo de documento confeccionado por un Tlacuilo lo encontramos en la segunda parte del Códice Mendocino, denominado "Mapa de Tributos". En este documento se anotaban los impuestos o tributos que tenían que pagar los pueblos vencidos y subyugados por los aztecas.[5]

## ÉPOCA DE LA CONQUISTA

Durante la época de la Conquista, Hernán Cortés encontrándose ya en tierras americanas, solicitó una escribanía del Rey con resultados desfavorables, sin embargo más tarde se le otorgó la Escribanía del Ayuntamiento de Asúa, donde practicó las cuestiones del Notariado que tanto le atraían, durante un periodo de cinco años. Más tarde en 1512 Cortés obtuvo una escribanía durante el gobierno de Diego Velázquez en recompensa a su valor en el campo de batalla. [6]

Cortés sabía del papel que le correspondía desempeñar a los escribanos, ya que conocía las leyes que estos aplicaban. Durante la conquista, los escribanos dejaron constancia escrita de la fundación de ciudades, de la creación de ciudades, entre otros acontecimientos de relevancia para la historia de esa época. Cabe mencionar que entre los integrantes de la expedición realizada por Colón, se encontraba Rodrigo de Escobedo, escribano del consulado del mar, quien se encargaba de llevar un diario de la expedición, registrando el tráfico de las mercancías, hechos sobresalientes y la actividad de la tripulación.

Dado que apenas comienza en esta etapa la conquista del continente americano y por tanto de lo que después será la Nueva España, no existen actos que puedan registrar los escribanos más que actos de guerra y claro que para ser escribano se requería autorización de rey de España como es que sucedió con Cortés y es de suponerse que las leyes que conocían eran las que regía a España.

Durante esta etapa como podremos darnos cuenta no hay evolución alguna, a continuación iniciaremos al análisis del nacimiento y desarrollo del notariado en México.

## ETAPA COLONIAL

La época colonial nació en 1521 con el fin de la Conquista y la caída de Cuauhtémoc; los conquistadores enfocaron sus esfuerzos a organizar la vida política, jurídica, económica así como la religiosa.

En la época colonial, una de las facultades del rey era la de designar a los escribanos por ser una de las actividades del estado. En la práctica, los

virreyes, gobernadores, alcalde y los cabildos hacían uso de esta facultad al designar de manera provisional a los escribanos, mientras que el rey los ratificaba. En un principio, existía la compra del oficio, siendo una de las formas de ingreso a la escribanía; en efecto, eso continuó durante varias épocas.

Los requisitos para ser escribano: ser mayor de 25 años, de buena fama, lego, reservado, cristiano, de buen entendimiento, vecino del lugar y condecorador del escribir. Las escrituras debían ser realizadas con letra clara, en castellano y en un papel sellado, sin guarismos ni abreviaturas contando con la actuación personalizada del notario; tenían también la obligación de leerlas íntegramente, dando fe de la firma de los otorgantes y de su conocimiento. La escribanía era una actividad privada, el rey señalaba el signo que debía utilizar cada escribano.

Había dos clases de escribanos según las Siete Partidas: los de la corte del rey y los escribanos públicos; en cambio las Leyes de las Indias señalaron tres tipos: los públicos, los reales y los de número.

Para 1792 se construyó el Real Colegio de Escribanos de México; la Academia de Pasantes y Aspirantes de Escribanos fue creada un año después, y más tarde, en 1793, la Real Audiencia fundó una Academia de Enseñanza Notarial a la que debían concurrir por lo menos dos meses por mes los aspirantes a escribanos.

De esta manera se logró una gran evolución notarial por medio de leyes, decretos y cédulas, marcando el paso del refinamiento y actualización que día con día requiere la institución en comento.

## ÉPOCA DE MÉXICO INDEPENDIENTE

El 9 de octubre de 1812 las Cortes Españolas expidieron un decreto sobre Arreglo de Tribunales y sus Atribuciones concediendo en sus artículos 13 y 23 a las audiencias, el conocimiento de todo lo relativo a la materia de escribanos.

La legislación positiva española, las leyes de Indias, decretos, Provisiones, Reales Cédulas y demás que fueron dados durante la colonia continuaron aplicándose en México después de la consumación de la independencia, tal y como lo dispuso el Reglamento Provisional Político del primer Imperio Mexicano de 10 de enero de 1822. Con el transcurso de los años, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente fueron separando el derecho español del mexicano.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho mexicano del español. A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación

notarial fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones notariales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

Bajo la vigencia de la Constitución de 1824, una vez derrocado el imperio y organizada la Nación en forma de República Federal; se dictaron algunas disposiciones aplicables a los escribanos.

Según el manual del litigante instruido, publicado en México en 1843, los requisitos que se exigían a los escribanos eran: Saber escribir, tener autoridad pública, cristiano y de buena fama, hombre de secreto, entendedor en tomar las razones de lo que ha de escribir, vecino del pueblo, y hombre secular. Para esta época existían tres clases de escribanos según la Curia Filípica Mexicana: nacionales, públicos y de diligencias.

Al comienzo del siglo XX, la República Mexicana estuvo regulada por la Constitución de 1857, que establecía un sistema de organización federal y por lo mismo, el Distrito Federal y cada uno de los Estados que lo integraban, tenían su propia legislación notarial.

El Presidente de la República, Porfirio Díaz, promulgó el 19 de diciembre de 1901, la Ley del Notariado que entró en vigor el 19 de enero de 1902. Su ámbito de aplicación abarcó el Distrito y Territorios Federales. Esta ley dispuso que el ejercicio de la función notarial fuera de orden público, conferido por el Ejecutivo de la Unión (Art. 1º).

Posteriormente en 1910, se inicia el movimiento de Revolución que trajo como consecuencia la actual Constitución, promulgada el 5 de febrero de 1917.

## MEXICO CONTEMPORÁNEO

El notario en México a principios del siglo, se estructura y organiza en forma definitiva, a diferencia de los siglos anteriores en que la función notarial se regulaba conjuntamente con la judicial, razón por la cual, este capítulo se denomina "México Contemporáneo".

Al comienzo del presente siglo México estuvo regulado por la constitución de 1857, que establecía un sistema de organización federal y, por lo mismo, el Distrito Federal y cada uno de los estados que la integraba, tenían su propia legislación notarial. Posteriormente, en 1910 se inicia el movimiento de Revolución que trajo como consecuencia la actual Constitución de 1917.

Es en el siglo XX cuando la institución notarial funciona como la conocemos actualmente, ya que surgen leyes que regulan la materia de una manera más clara en cuanto a su organización y funcionamiento. De esta manera se da la estructura y organización en México a principios de siglo en cuanto a la materia notarial.

Son tres las legislaciones más relevantes en cuanto a cambios y evolución en materia notarial: la ley de 1901, la de 1932 y la de 1946. A continuación se tocarán los puntos más relevantes de cada una de ellas.

#### LEY DEL NOTARIADO DE 1901.

El 14 de diciembre de 1901 es promulgada la ley del notariado durante la presidencia del General Porfirio Díaz, la cual entró en vigor en enero de 1902. Esta ley como una de las medidas trascendentales que tomó fue la de elevar al notario al rango de las instituciones públicas.

Esta ley estableció que los notarios debían quedar sujetos al gobierno, quien se encargaría de nombrarlo y vigilarlo. También obligaba al notario a redactar por sí mismo las actas notariales o escrituras matrices, asentándolas en el libro que corresponda del protocolo.

Esta ley dispuso que el ejercicio de la función notarial era de orden público y de aplicación en Distrito y territorios federales, esta función era conferida por el Ejecutivo de la Unión y su dirección estaba a cargo de él mismo a través de la Secretaría de Justicia y disponía que el notario debía ser un profesional del Derecho que debía quedar sujeto al gobierno, quien lo nombraba, vigilaba.

#### LEY DE 1932

El 20 de enero de 1932 en el Diario Oficial de la Federación se publicó la segunda ley llamada Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales, siendo Presidente de la República Pascual Ortiz Rubio.

Estableció el examen de aspirante a notario con jurado integrado por cuatro notarios y un representante del entonces Departamento del Distrito Federal.
Excluyó a los testigos de la acción notarial
Suprimió el libro de extractos y obligó a llevar un índice por duplicado.
Dio al consejo de notarios el carácter de órgano consultivo del Departamento del Distrito Federal.
Fijó el número de notarios en sesenta y dos dentro del Distrito Federal.

#### LEY DE 1946

La tercera ley se llamó Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 1946. Esta ley es la primera que contempla tanto al hombre como a la mujer como capaces de desempeñar la actividad notarial. Continúa contemplando el carácter público de la función notarial y la obligatoriedad de que el notario sea un profesional del Derecho y de guardar secreto profesional. Al igual que la ley



anterior precisa que el notario estará investido de fe pública para hacer constar los hechos o actos jurídicos que los interesados pretendan autenticar conforme a las leyes.

Esta ley hace una clara distinción entre escrituras y actas; las primeras contienen actos jurídicos y las segundas hechos jurídicos. Se autorizó al ejecutivo a crear más notarías en casos de que las necesidades de una entidad así lo requirieran.

Esta ley definía al notario comprendiendo a la persona, ya fuera hombre o mujer, investida de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y forma legales.

Establecía la incompatibilidad de funciones del notario con todo empleo o comisión públicos. Sin embargo el notario podía aceptar cargos de instrucción pública, de beneficencia privada, de beneficencia pública, o concejiles.

Si bien es cierto que podemos decir que la historia de cualquier cosa es irrelevante para algunos, a lo largo del desarrollo de este tema pude darme cuenta que la historia es uno de los elementos fundamentales para iniciar el conocimiento de cualquier cosa u objeto y con mayor razón para iniciar el conocimiento y análisis de cualquier materia en este caso me refiero al derecho notarial.

Es importante conocer no sólo cómo surgió sino como se desarrolló y evolucionó el derecho notarial, dado que es la base del conocimiento verdadero de la institución notarial porque de esta manera podemos darnos cuenta de la evolución que ha tenido el notario, sus funciones y de manera general la institución notarial desde los aztecas hasta nuestros días.

La historia de las instituciones es importante que los estudiantes la analicemos porque la mayoría de las veces nos puede revelar la causa de que las leyes vigentes contengan tal o cual proposición normativa ya que de no saber o no analizar la historia o evolución de las instituciones jurídicas podríamos pensar que dichas instituciones son producto de la mente del legislador que únicamente analiza las necesidades de la sociedad en su momento y las plasma en las leyes que crea.

Al realizar esta investigación pude darme cuenta que una de las instituciones más importantes y de mayor prestigio en nuestro país es precisamente la del notariado, puesto que a lo largo del tiempo ha tenido como finalidad la de dar certeza y seguridad jurídica a quienes acuden a los notarios para realiza un acto o hecho jurídico, ya que por su actuación la sociedad tiene confianza en su actuar.

También pude darme cuenta que la actividad del notario es muy antigua ya que podemos encontrar vestigios de la necesidad de la sociedad de dejar prueba fehaciente de la realización de actos y hechos jurídicos desde los egipcios y en nuestro país desde los aztecas.

## UNIDAD II: INSTRUMENTO NOTARIAL



### I. EL INSTRUMENTO PÚBLICO

Motivo de profundización y estudio para los procesalistas, es el instrumento público por ser el medio de prueba más contundente y eficaz en los procedimientos judiciales.

El término instrumento proviene del latín *instruere* que significa instruir, enseñar, dar constancia, y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento. Se denominan monumentos a los instrumentos expresados en imágenes, como estatuas, películas, fotografías e inclusive, las cintas magnetofónicas. Cuando el instrumento consiste en signos escritos se llama documento. Así el género es el instrumento y la especie, y el monumento y documento.

Esta distinción se conoce desde la antigüedad. En el derecho romano y en el canónico, era instrumento todo aquello con lo cual podía integrarse una causa. En este último, se hablaba además de instrumento en sentido estricto, se refería a cualquier escritura, en especial a la pública, que hace fe por sí misma.

### DOCUMENTO PÚBLICO

Los documentos pueden ser públicos o privados, según provengan de persona investida de fe pública o de particular. Los Códigos de Procedimientos Civiles determinan cuáles son los documentos públicos y los privados.

La ley adjetiva federal establece lo que se entiende por documento público:

ARTICULO 129.- Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México lo define y regula de la siguiente manera:

Artículo 1.293.- Son documentos públicos los formulados por Notarios o Corredores Públicos, y los expedidos por servidores públicos en el ejercicio de sus atribuciones legales.

La calidad de públicos se demuestra por los sellos, firmas u otros signos exteriores que prevengan las leyes.

a) Valor probatorio

El documento público tiene valor probatorio pleno dentro de los juicios y procedimientos administrativos y judiciales. Con las modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, el documento público se convirtió en el medio de prueba más importante, pues es el único con pleno valor probatorio, sin que su valor pueda ser destruido por medio de excepciones.

Así lo dispone el siguiente artículo:

## CAPITULO IX

### De la Valoración de la Prueba

#### Sistema libre de valoración

Artículo 1.359.- El Juez goza de libertad para valorar las pruebas, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. Lo hará tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo las reglas de la lógica y la experiencia. Explicará detalladamente los fundamentos de su valoración y su decisión.

En el mismo sentido se expresa la Ley del Notariado para el Estado de México al establecer:

Artículo 114.- El valor jurídico de los instrumentos y actuaciones notariales se regirá por lo siguiente:

I. En tanto no se declaren nulas por sentencia judicial ejecutoriada, las escrituras, actas, testimonios, documentos cotejados, copias certificadas y certificaciones, harán prueba plena respecto de su contenido y de que el notario observó las formalidades correspondientes;

II. Las correcciones no salvadas en las escrituras y actas se tendrán por no hechas;

III. La protocolización de un documento acreditará la certeza de su existencia para todos los efectos legales;

IV. Cuando haya diferencia entre las palabras y los guarismos prevalecerán aquéllas.

#### b) Legalización de documentos públicos

Legalización es la constancia o certificación que otorga la autoridad administrativa correspondiente, respecto de la firma y sello del notario impresos en un testimonio y de que el fedatario se encuentra en ejercicio de su cargo.

Relativo a la posición jurídica mexicana frente al conflicto de leyes en, materia de forma, en los documentos otorgados en México que van a causar efectos en el extranjero o de los documentos extranjeros que surtirán efectos en la República Mexicana, puede analizarse su forma y contenido.

En cuanto a la forma, la legislación mexicana sigue la regla de derecho internacional privado *locus regit actum*, es decir, los actos se rigen por las leyes del lugar a donde se realizan. Así se desprende, entre otros, de los siguientes artículos.

#### Validez de los documentos públicos de otras entidades

Artículo 1.294.- Los documentos públicos expedidos por autoridades de la Federación, de los Estados, del Distrito Federal o de los Municipios, harán fe en el Estado sin necesidad de legalización.

#### Documentos públicos extranjeros

Artículo 1.295.- Para que hagan fe en el Estado los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán llenar los requisitos que fije el Código Federal de Procedimientos Civiles y Tratados Internacionales.

### INSTRUMENTOS NOTARIALES

El instrumento notarial lo constituyen el acta y la escritura pública. Antes de entrar a su estudio, es conveniente analizar los elementos que el notario necesita para su confección. Unos son esenciales como el protocolo, apéndice, sello y notaría; y otros secundarios como oficina, archivo, guía, índice y rótulo.

## ELEMENTOS NOTARIALES Protocolo

La fe pública notarial esencialmente es documental y nunca verbal, por esta razón las actas y escrituras públicas sólo pueden autorizarse en el protocolo y de ellas pueden expedirse copias, testimonios y certificaciones.

Etimológicamente, de acuerdo con el "Diccionario de la Lengua Española", el término protocolo está compuesto por dos palabras de origen griego protos primero y colao pegar. Según el diccionario de legislación de Joaquín Escriche "...Entre los romanos protocolum era lo que estaba escrito a la cabeza del papel de donde solía ponerse el tiempo de su fabricación."

A continuación se examinarán los protocolos que se utilizan en la actualidad:

Artículos del reglamento de la Ley del Notariado:

### SECCION PRIMERA

#### DEL PROTOCOLO ORDINARIO, DEL ESPECIAL Y DEL ESPECIAL FEDERAL

Artículo 47.- En el protocolo ordinario, los notarios asentarán las operaciones en que intervengan particulares, sean personas físicas o jurídicas colectivas, con excepción de aquellas que por su naturaleza correspondan al protocolo especial o al especial federal.

Artículo 48.- En el protocolo especial, los notarios asentarán las operaciones en que intervengan los gobiernos federales, estatales y municipales, así como los órganos electorales, en los términos del artículo 65 de la Ley.

Artículo 49.- En el protocolo del patrimonio inmueble federal, los notarios asentarán las operaciones a que hace referencia la Ley General de Bienes Nacionales.

Artículo 50.- Para los efectos de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 62 de la Ley, cuando las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen, hayan sido transcritas literalmente en el instrumento notarial, no se requerirá agregar al apéndice copia certificada de dicha resolución.

Ley del Notariado:

Protocolo ordinario

Denominado también protocolo abierto.

### CAPITULO SEGUNDO

#### DEL PROTOCOLO

##### SECCION PRIMERA

## DEL PROTOCOLO ORDINARIO, DEL ESPECIAL

### Y DEL ESPECIAL FEDERAL

Artículo 50.- Protocolo es el libro o conjunto de libros que se forman con los folios separados y numerados progresivamente en los que el notario asienta y autentifica, con las formalidades de ley, los actos y hechos jurídicos otorgados ante su fe, así como los libros de cotejos y sus correspondientes apéndices e índices.

La Secretaría asentará en los folios entregados por el Colegio, en una hoja en blanco, razón que contenga el lugar y la fecha de autorización; el número de folios entregados y el volumen o volúmenes a los que correspondan; el nombre y apellidos del notario; el número de la notaría y su lugar de residencia; así como la expresión de que esos folios solamente deben ser utilizados por el notario para quien se autorizan, por su asociado o por quien legalmente lo sustituya en sus funciones.

La hoja en que conste esta razón deberá encuadernarse al principio de cada volumen autorizado.

La Secretaría comunicará al Archivo la fecha de autorización de los folios para su control correspondiente.

Artículo 51.- El protocolo pertenece al Estado. Los notarios lo tendrán en custodia bajo su más estricta responsabilidad por cinco años contados a partir de la fecha de autorización del siguiente libro o juego de libros para seguir actuando.

Transcurrido este término, remitirán los libros respectivos al Archivo, para su resguardo definitivo.

Artículo 52.- El Colegio, a costa de los notarios, los proveerá de los folios necesarios para asentar los instrumentos con las siguientes características:

I. Tendrán 34 centímetros de largo por 21.5 de ancho. Se asentarán en ellos las escrituras y actas, las firmas y autorizaciones preventiva y definitiva correspondientes; y a continuación, en dichos folios se asentarán las notas complementarias en tanto exista espacio para ello. Si fuera necesario asentar alguna nota complementaria y no hubiera espacio en el folio del protocolo se asentará la mención pertinente al final de éste, y en fojas de papel común se efectuarán dichas notas complementarias que se agregarán al apéndice.

Los folios de protocolo tendrán a los lados un espacio en blanco de 3 centímetros en su parte interna y de 2.5 centímetros en el exterior;

II. Llevarán impreso en el ángulo superior derecho del anverso el número del folio, que será del 1 al 150; el número del volumen; el número de la notaría y la residencia;

III. Serán autorizados cada uno por la Secretaría.

Artículo 53.- Los instrumentos, libros y apéndices que integren el protocolo deberán ser numerados progresivamente. Sólo podrán usarse al mismo tiempo hasta el número de folios que integren diez volúmenes.

Los volúmenes estarán integrados por ciento cincuenta folios, debiendo asentarse en ellos los instrumentos en el orden progresivo de los volúmenes y al llegar al último, se regresará al primero.

La numeración progresiva será a partir de la primera de la notaría, sin que se interrumpa por los cambios de notario o cuando no pase alguno de los instrumentos.

El notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios que forman el protocolo, salvo los que deban constar en el libro de cotejos.

Artículo 54.- Al iniciar la formación de un libro, el notario asentará en una hoja en blanco, una razón con su sello y firma, la que deberá encuadernarse después de la autorización de la Secretaría, en la que hará constar la fecha en que se inicia, el número que le corresponda y la mención de que el libro se formará con las escrituras y actas notariales autorizadas por el notario o por quien legalmente lo sustituya.

Artículo 55.- Cuando con posterioridad a la iniciación de un libro haya cambio de notario, el que lo sustituya asentará a continuación de la clausura extraordinaria o bien, después del último instrumento extendido, con su sello y firma, una razón en ese sentido con su nombre y apellidos. Igual requisito se observará cuando se inicie una asociación o cuando un notario suplente, provisional o interino empiece o termine de actuar.

Artículo 56.- Antes de usar un folio, se pondrá el sello del notario o los de los notarios asociados en su anverso, al lado izquierdo y en la parte superior.

Artículo 57.- Todo instrumento se iniciará al principio del anverso del folio, utilizándose, a elección del notario, los procedimientos más eficientes de impresión, siempre que ésta resulte indeleble, legible y nítida, debiendo utilizar los folios por ambas caras.

Artículo 58.- Los instrumentos, incluyendo los que contengan la razón de "NO PASO", se ordenarán y protegerán por el notario provisionalmente en carpetas seguras. Cuando el notario tenga su protocolo en varios volúmenes, al llegar al último folio de cualquiera de los volúmenes en uso, dejará de usar el juego

completo y se inutilizarán los folios en blanco. El notario encuadernará los folios que integren los volúmenes de su protocolo, disponiendo de un máximo de tres meses para ello, a partir de la fecha de clausura ordinaria.

Artículo 59.- Cuando un folio o solamente el anverso o su reverso resulten inutilizados, la impresión del texto del instrumento se continuará correctamente en el folio o en el anverso o reverso siguiente utilizable, según el caso. El folio inutilizado total o parcialmente deberá conservarse en el sitio que le corresponda, y el notario asentará al final del texto de la escritura la mención de haber sido inutilizado el folio o el anverso o reverso correspondientes, y se cruzará todo el espacio en caracteres grandes con la leyenda "ESTA PAGINA NO VALE" y la firma del notario.

Artículo 60.- El protocolo sólo se mostrará a los interesados. Las escrituras y actas en particular, sólo podrán mostrarse a quienes hayan intervenido en ellas o justifiquen representar sus derechos o a los herederos o legatarios, tratándose de disposiciones testamentarias después de la muerte del testador.

Si para la redacción de un instrumento algún notario necesita dar fe de otro autorizado por distinto notario, podrá verificarlo en el protocolo respectivo de la notaría donde se encuentre o en el Archivo.

Artículo 61.- Los folios donde consten las escrituras y actas y los libros, sus apéndices e índices deberán permanecer siempre en la notaría, excepto cuando el notario recabe firmas fuera de ella.

Si alguna autoridad competente ordena la inspección del (sic) algún instrumento, ésta se efectuará en la notaría o en el Archivo, ante la presencia del notario.

Artículo 62.- Cada libro del protocolo tendrá su apéndice, que se formará con los documentos relacionados con las escrituras y actas asentadas en aquél.

Los documentos del apéndice correspondientes a un libro del protocolo, se integrarán por legajos ordenados en uno o más volúmenes, en cuyas carátulas se pondrá el número del instrumento y volumen a que se refiera, indicando los documentos que se agregan y marcándose en cada uno la letra en el orden del alfabeto que les señale y distinga de los otros que forman el legajo.

El notario agregará al apéndice copia certificada de las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen y se considerará como un solo documento, devolviéndose el original a quien corresponda.

Artículo 63.- Los documentos del apéndice no podrán desglosarse y se entregarán debidamente encuadernados al Archivo cuando se remita el libro de protocolo al que correspondan.



Artículo 64.- Los notarios tendrán obligación de llevar por duplicado y por cada juego de libros un índice de todos los instrumentos que autoricen por orden alfabético de apellidos de los otorgantes y de su representante, en su caso, con expresión de la naturaleza del acto o hecho, del número y fecha del instrumento y del número de folio en el cual se inició. El índice se formará una vez concluido el libro o juego de libros.

Al entregar el libro o juego de libros al Archivo, el notario acompañará un ejemplar de su índice y el otro lo conservará en la notaría.

Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establece la presente ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices. ...

La palabra protocolo se utiliza para designar a todos los libros utilizados en una notaría; así se habla de "los protocolos de la notaría número...", o bien para referirse a un volumen determinado "protocolo número...".

La ley establece las características físicas del protocolo:

Artículo 52.- El Colegio, a costa de los notarios, los proveerá de los folios necesarios para asentar los instrumentos con las siguientes características:

I. Tendrán 34 centímetros de largo por 21.5 de ancho. Se asentarán en ellos las escrituras y actas, las firmas y autorizaciones preventiva y definitiva correspondientes; y a continuación, en dichos folios se asentarán las notas complementarias en tanto exista espacio para ello. Si fuera necesario asentar alguna nota complementaria y no hubiera espacio en el folio del protocolo se asentará la mención pertinente al final de éste, y en fojas de papel común se efectuarán dichas notas complementarias que se agregarán al apéndice.

Los folios de protocolo tendrán a los lados un espacio en blanco de 3 centímetros en su parte interna y de 2.5 centímetros en el exterior;

II. Llevarán impreso en el ángulo superior derecho del anverso el número de folio, que será del 1 al 150; el número del volumen; el número de la notaría y la residencia;

III. Serán autorizados cada uno por la Secretaría.

La ley indica cómo deben utilizarse:

Artículo 53.- Los instrumentos, libros y apéndices que integren el protocolo deberán ser numerados progresivamente. Sólo podrán usarse al mismo tiempo hasta el número de folios que integren diez volúmenes.

Los volúmenes estarán integrados por ciento cincuenta folios, debiendo asentarse en ellos los instrumentos en el orden progresivo de los volúmenes y al llegar al último, se regresará al primero.

La numeración progresiva será a partir de la primera de la notaría, sin que se interrumpa por los cambios de notario o cuando no pase alguno de los instrumentos.

El notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios que forman el protocolo, salvo los que deban constar en el libro de cotejos.

Artículo 54.- Al iniciar la formación de un libro, el notario asentará en una hoja en blanco, una razón con su sello y firma, la que deberá encuadernarse después de la autorización de la Secretaría, en la que hará constar la fecha en que se inicia, el número que le corresponda y la mención de que el libro se formará con las escrituras y actas notariales autorizadas por el notario o por quien legalmente lo sustituya.

Artículo 57.- Todo instrumento se iniciará al principio del anverso del folio, utilizándose, a elección del notario, los procedimientos más eficientes de impresión, siempre que ésta resulte indeleble, legible y nítida, debiendo utilizar los folios por ambas caras.

Razón de apertura. Cada vez que el notario inicia la formación de un libro del protocolo, en una primera hoja, que no sea de las foliadas, asienta una razón de apertura que deberá contener:

Artículo 54.- Al iniciar la formación de un libro, el notario asentará en una hoja en blanco, una razón con su sello y firma, la que deberá encuadernarse después de la autorización de la Secretaría, en la que hará constar la fecha en que se inicia, el número que le corresponda y la mención de que el libro se formará con las escrituras y actas notariales autorizadas por el notario o por quien legalmente lo sustituya.

Artículo 50.- ... La Secretaría asentará en los folios entregados por el Colegio, en una hoja en blanco, razón que contenga el lugar y la fecha de autorización; el número de folios entregados y el volumen o volúmenes a los que correspondan; el nombre y apellidos del notario; el número de la notaría y su lugar de residencia; así como la expresión de que esos folios solamente deben ser utilizados por el notario para quien se autorizan, por su asociado o por quien legalmente lo sustituya en sus funciones.

La hoja en que conste esta razón deberá encuadernarse al principio de cada volumen autorizado.

La Secretaría comunicará al Archivo la fecha de autorización de los folios para su control correspondiente.

Razón de sustitución.

Artículo 55.- Cuando con posterioridad a la iniciación de un libro haya cambio de notario, el que lo sustituya asentará a continuación de la clausura extraordinaria o bien, después del último instrumento extendido, con su sello y firma, una razón en ese sentido con su nombre y apellidos. Igual requisito se observará cuando se inicie una asociación o cuando un notario suplente, provisional o interino empiece o termine de actuar.

Hay que recordar que el protocolo es asignado a la notaría y no al notario, por lo tanto los libros se siguen utilizando independientemente del cambio de su titular.

Artículo 51.- El protocolo pertenece al Estado. Los notarios lo tendrán en custodia bajo su más estricta responsabilidad por cinco años contados a partir de la fecha de autorización del siguiente libro o juego de libros para seguir actuando.

Transcurrido este término, remitirán los libros respectivos al Archivo, para su resguardo definitivo.

Razón de cierre.

Para que haya certeza de los instrumentos asentados en un protocolo y no se altere su número y circunstancias, la ley exige al notario que:

Artículo 73.- Cuando el notario considere que ya no puede dar cabida a otro instrumento más en los folios restantes de algún volumen, cerrará simultáneamente todos los volúmenes que esté utilizando y asentará razón de clausura ordinaria en un plazo máximo de dos meses a partir de la fecha del último instrumento, en la que expresará el número de instrumentos contenidos en cada volumen, cuantos no pasaron; el número de folios utilizados y no utilizados, el número del primero y del último de los instrumentos autorizados y el lugar y día en que lo cierra.

La razón se asentará en hoja en blanco que se encuadernará al final del volumen y será autorizada con su firma y sello, además se inutilizarán por medio de líneas diagonales los folios en blanco.

Razón de clausura temporal del protocolo.

Artículo 74.- Cuando un notario se separe de su notaría por alguna de las causas señaladas en esta Ley, así como en el caso de asociación o reubicación de notarios y permuta de notarías, con intervención de un representante de la Secretaría y otro del Colegio se asentará razón de clausura extraordinaria en el folio siguiente al último utilizado de los volúmenes en uso,

asentando los mismos datos que en la clausura ordinaria y agregando todas las circunstancias que estimen convenientes, firmando los que intervengan.

Artículo 75.- El notario suspendido o el que deje de serlo, asistirá, en su caso, a la clausura del protocolo y a la entrega de la notaría.

Artículo 76.- En los casos de terminación del nombramiento de notario, en tanto no sea designado otro, la Secretaría remitirá para su guarda al Archivo la documentación de la notaría de que se trate, conforme al inventario realizado.

Artículo 77.- El notario que reciba una notaría cuyo titular deje de actuar por cualquiera de las causas establecidas en esta Ley, lo hará por riguroso inventario. Se procederá en los mismos términos cuando un notario reciba su notaría al haber concluido la licencia o la suspensión.

Ahora bien el reglamento de la ley del notariado establece en la materia:

Artículo 52.- Tratándose del protocolo especial y del especial federal, el término para la clausura ordinaria, será de tres meses.

Artículo 53.- En el caso de clausura extraordinaria, se asentará razón con los requisitos que establece el artículo 73 de la Ley, excepción hecha de los instrumentos que pasaron y de los que no pasaron.

Artículo 54.- La entrega-recepción de la notaría se hará mediante acta en la que conste que en los volúmenes en uso del protocolo ordinario, especial, en su caso del especial federal y libro de cotejos, se asentó la razón de clausura extraordinaria; el inventario del protocolo que exista en la notaría; los expedientes judiciales que obren en poder del notario; los valores depositados y en general, la documentación que obre en la notaría.

El acta que se levante por la clausura extraordinaria y/o de entrega-recepción de una notaría será firmada por los interesados, así como por los representantes de la Secretaría y del Colegio, a quienes se les entregará un tanto de la misma.

Artículo 55.- En caso de muerte del notario, los bienes, documentos y valores que hayan sido de su propiedad, previo inventario, quedarán bajo resguardo y custodia de su familia. La documentación que corresponda a la notaría será remitida al Archivo por la Secretaría, en un término no mayor al señalado en el artículo 37 de este ordenamiento.

Artículo

56.- Si la Secretaría tiene conocimiento de que existen impuestos y derechos no pagados, dará aviso al Colegio, quien tomará las medidas pertinentes para hacer efectiva la garantía conforme al procedimiento previsto en este ordenamiento.

## Protocolos especiales

### a) Libro de Registro de Cotejos

Para simplificar el acta que se levantaba con motivo de los cotejos y las compulsas,

Artículo 72.- En el libro de cotejos se asentarán los datos que identifiquen el cotejo de documentos auténticos con su copia escrita, fotográfica, fotostática o de cualquier otra clase sin más formalidades que su anotación en el mismo.

Se formará por el conjunto de ciento cincuenta folios separados, numerados y encuadernables, con su respectivo apéndice e índice, con las formalidades y requisitos que se determinan en el Reglamento.

Por su parte el reglamento de la ley del notariado establece:

## SECCION SEGUNDA

### DEL LIBRO DE COTEJOS

Artículo 51.- El libro de cotejos y su respectivo apéndice e índice se regirán por lo siguiente:

I. El libro de cotejos se formará por el conjunto de ciento cincuenta folios separados, autorizados, numerados y encuadernables, los cuales llevarán el sello del notario en la parte superior izquierda del anverso;

II. Al iniciar cada libro, en una hoja sin numerar, se asentará la autorización de la Secretaría, quien lo comunicará al Archivo para que éste lleve el control correspondiente;

III. El notario, y en su caso su asociado, asentará en una hoja en blanco del tamaño

de los folios, la razón de apertura en la que expresará su nombre, el número de la notaría a su cargo, la mención de ser el libro de cotejos con indicación del número que le corresponde, la fecha, su sello y firma;

IV. Al final del reverso de cada folio, el notario estampará su firma y sello de autorizar. Inmediatamente después del último asiento que tenga cabida en el libro, asentará una razón de clausura ordinaria, indicando la fecha en que ésta se efectúe, el número de asientos realizados con mención en particular del primero y del último, la cual firmará y sellará;

V. Cada asiento de cotejo se hará mediante numeración progresiva e ininterrumpida para cada notaría, el que deberá contener el número que le corresponda, la fecha en que se efectúe, el nombre del solicitante, el número de documentos exhibidos, el número de copias cotejadas de cada documento,

con inclusión de la que se agregará al apéndice y las observaciones que el notario juzgue oportuno agregar. Entre asiento y asiento, se dejará el espacio suficiente a fin de distinguir uno del otro;

VI. La certificación que se haga en la o las copias cotejadas mencionará el número y fecha del asiento que le corresponda;

VII. El notario deberá llevar un apéndice del libro de cotejos, el que se formará con una copia sellada y firmada de cada uno de los documentos cotejados, los que se ordenarán en forma progresiva, de acuerdo con su número de asiento; dichas copias se integrarán en legajos;

VIII. El notario encuadernará el libro de cotejos, así como su apéndice, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de clausura ordinaria del libro;

IX. El notario llevará por duplicado un índice por cada libro de cotejos, que contendrá el nombre del solicitante, la fecha y el número de asiento;

X. Los libros de cotejos, sus apéndices e índices se remitirán al Archivo para su guarda definitiva, a los cinco años contados a partir de la fecha de su clausura, en caso contrario, se atenderá a lo previsto por el artículo 40 de este ordenamiento.

#### b) Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal

Con el fin de llevar un control estricto de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio nacional, la Ley General de Bienes Nacionales establece el uso de un protocolo especial que deben utilizar los notarios del patrimonio inmueble federal, en el que harán constar las adquisiciones o enajenaciones "a título gratuito u oneroso, de los bienes inmuebles propiedad del Gobierno Federal o aquellos que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados que sean de dominio público". Estas operaciones sólo podrán autorizarse mediante decreto del Ejecutivo Federal (59) y su precio no podrá ser mayor si se trata de adquisiciones ni menor en las enajenaciones al fijado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo 49.- En el protocolo del patrimonio inmueble federal, los notarios asentarán las operaciones a que hace referencia la Ley General de Bienes Nacionales.

#### c) Protocolo consular

De acuerdo con la Ley Orgánica de la Administración Pública, le corresponde a la Secretaría de Relaciones Exteriores, entre otras facultades, la función notarial en el extranjero:

ART. 28. —A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

II. Dirigir el servicio exterior en sus aspectos diplomático y consular en los términos de la Ley del Servicio Exterior Mexicano y, por conducto de los agentes del mismo servicio, velar en el extranjero por el buen nombre de México; impartir protección a los mexicanos; cobrar derechos consulares y otros impuestos; ejercer funciones notariales, de Registro Civil, de auxilio judicial y las demás funciones federales que señalen las leyes, y adquirir, administrar y conservar las propiedades de la Nación en el extranjero...

Ley del Notariado:

## PROTOCOLOS ESPECIALES

Artículo 65.- Los notarios llevarán además un protocolo que se denominará especial, autorizado por la Secretaría para operaciones en que los Gobiernos Federal y Estatal y los municipios sean parte, en el que se consignarán los actos siguientes:

I. Los celebrados con la finalidad de fomentar y constituir vivienda de interés social y popular progresiva;

II. Para regularizar la tenencia de la tierra;

III. Los previstos por la Ley Agraria;

IV. Los señalados en la legislación electoral;

V. Los demás que les sean requeridos.

Artículo 66.- Los instrumentos y volúmenes del protocolo especial se numerarán progresivamente, en forma independiente del protocolo ordinario, sin interrupción, a partir del primero de ellos, asentando antes del número la leyenda "Protocolo Especial".

Artículo 67.- Los notarios al obtener el nombramiento de Notario del Patrimonio Inmueble Federal, deberán sujetarse en lo conducente, a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 68.- En el protocolo del Patrimonio Inmueble Federal los notarios asentarán los actos jurídicos relacionados con los bienes inmuebles del dominio público o privado que formen parte del patrimonio nacional.

Artículo 69.- Serán aplicables al protocolo especial las disposiciones de la presente Ley que regulan al ordinario.

En el protocolo especial federal se estará a lo dispuesto en esta Ley, en lo que no se oponga a las leyes federales.

Artículo 70.- Los notarios, al autorizar un instrumento, certificarán una copia de éste que deberá ser fiel reproducción de los folios y la agregaran al apéndice, a efecto de que conste fehacientemente su otorgamiento.

Artículo 71.- La pérdida o destrucción total o parcial de algún folio o libro del protocolo deberá ser comunicada inmediatamente por el notario a la Secretaría, quien autorizará su reposición y la restitución de los instrumentos en ellos contenidos en papel ordinario.

En caso de pérdida o robo, el notario presentará denuncia ante el Ministerio Público, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes.

La restitución se hará con base en la copia certificada mencionada en el artículo anterior o con el testimonio o las copias certificadas de los testimonios respectivos que a costa del notario expida el Registro Público de la Propiedad o se aporten por los interesados para ese fin.

Si no es posible la restitución de alguno de los instrumentos, el notario podrá expedir testimonios ulteriores, copiando o reproduciendo íntegramente la copia mencionada en el artículo precedente, los obtenidos del Registro Público de la Propiedad o los que le sean facilitados por los interesados, haciendo constar al pie de los que expida, de donde fueron tomados y la causa de su expedición.

En caso de pérdida o destrucción parcial o total de un apéndice, se procederá a su reposición obteniendo los documentos que lo integren de sus fuentes de origen o del lugar donde obren.

El procedimiento de reposición se seguirá sin perjuicio de la probable responsabilidad del notario derivada de la pérdida o destrucción de los libros o apéndices.

## APÉNDICE

Por cada uno de los libros el notario debe llevar un apéndice, el cual está descrito en el artículo

Artículo 62.- Cada libro del protocolo tendrá su apéndice, que se formará con los documentos relacionados con las escrituras y actas asentadas en aquél.

Los documentos del apéndice correspondientes a un libro del protocolo, se integrarán por legajos ordenados en uno o más volúmenes, en cuyas carátulas se pondrá el número del instrumento y volumen a que se refiera, indicando los documentos que se agregan y marcándose en cada uno la letra en el orden del alfabeto que les señale y distinga de los otros que forman el legajo.

El notario agregará al apéndice copia certificada de las resoluciones que por mandato judicial se protocolicen y se considerará como un solo documento, devolviéndose el original a quien corresponda.



Artículo 63.- Los documentos del apéndice no podrán desglosarse y se entregarán debidamente encuadrados al Archivo cuando se remita el libro de protocolo al que correspondan.

Así, el apéndice es la carpeta en la que se depositan los documentos que tienen relación o son parte de las escrituras o actas. Este se considera parte del protocolo, por lo tanto, junto con los libros es entregado en forma definitiva al Archivo General de Notarías.

A los documentos que integran el apéndice, la ley les da características distintas: a) documentos que se agregan como parte del acta o de la escritura; b) documentos que se agregan como complemento del acta o de la escritura; c) documentos que se agregan por relacionarse con el acta o la escritura.

## ÍNDICE

El índice es la libreta donde se asientan, en orden alfabético entre otros datos, el nombre y apellidos de las personas físicas o bien, denominaciones o razones sociales de sus representados, de todos los instrumentos autorizados y también de los que tienen la razón de "no pasó".

Artículo 64.- Los notarios tendrán obligación de llevar por duplicado y por cada juego de libros un índice de todos los instrumentos que autoricen por orden alfabético de apellidos de los otorgantes y de su representante, en su caso, con expresión de la naturaleza del acto o hecho, del número y fecha del instrumento y del número de folio en el cual se inició. El índice se formará una vez concluido el libro o juego de libros.

Al entregar el libro o juego de libros al Archivo, el notario acompañará un ejemplar de su índice y el otro lo conservará en la notaría.

## GUÍA

La práctica, no así la ley, ha impuesto a los notarios el uso de la guía. En ésta se anotan en forma progresiva los instrumentos otorgados por el notario y el estado en que se encuentran, por ejemplo, si están pagados o no los impuestos, expedido el testimonio, etcétera.

## SELLO

El notario para actuar necesita del sello. La ley se refiere a él como "sello de autorizar" (encabezado de la sección segunda letra A del capítulo II).

Con el sello se autorizan los documentos públicos y toda documentación relacionada con su actuación. Es el instrumento que el notario emplea para ejercer su facultad fedataria. Permite o impide la actividad notarial, pues es el símbolo de la fe pública del Estado. La falta de él produce la nulidad del instrumento.

El sello, como también el protocolo, es propiedad del Estado, aunque el notario debe adquirirlo a su costa. Este, al igual que la firma, rúbrica o media firma del notario, se registra en la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Archivo General de Notarías y en el Colegio de Notarios (67, frac. II).

#### Reglamento

Artículo 38.- Para los efectos de lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 48 de la Ley, el nuevo sello del que se provea el notario deberá llevar un signo que lo distinga del anterior; obtenido el nuevo sello, lo informará de inmediato a la Secretaría, al Archivo y al Colegio, mediante escrito en el que conste la impresión del mismo para su registro.

Artículo 39.- Los notarios utilizarán un sólo sello en sus actuaciones, que será el registrado ante la Secretaría.

#### Ley del notariado

Los sellos de los notarios permutantes, serán recogidos por la Secretaría y remitidos en el término de cinco días hábiles al Archivo, para su destrucción.

Artículo 47.- El notario recabará autorización de la Secretaría para obtener su sello, que será de forma circular, con un diámetro de cuatro centímetros, con el Escudo Nacional en el centro e inscrito en rededor el nombre y apellidos del notario, número de la notaría y residencia.

Artículo 48.- En caso de extravío, alteración o destrucción del sello, el notario lo comunicara inmediatamente a la Secretaría, solicitando autorización para proveerse de otro a su costa, tomando en consideración las disposiciones que al respecto señale el Reglamento.

Tratándose de extravío o robo, se presentará denuncia ante el Ministerio Público, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al hecho.

Artículo 49.- El sello alterado o el extraviado que se recupere, no podrá ser usado por el notario si ya tiene autorizado el nuevo y deberá entregarlo al Archivo en forma inmediata para su destrucción.

El Archivo destruirá el sello del notario que termine en sus funciones, así como los que no reúnan los requisitos en esta Ley y su Reglamento.

En caso de licencia o suspensión, el sello se remitirá al Archivo para su depósito mientras subsistan éstas.

En todos los casos anteriores, el Titular del Archivo hará constar en acta tal hecho debiendo remitir copia a la notaría de que se trate.

#### NOTARÍA

El término notaría, es un concepto que en el lenguaje común se emplea indistintamente para referirse a la actividad del notario o a su oficina.

#### OFICINA

La oficina del notario no es pública no obstante que se trata de un particular que presta un servicio público.

#### RÓTULO

Éste consiste en un anuncio que se debe colocar al exterior de la oficina, en la calle, que debe contener el nombre y apellidos del notario y número de la notaría, así como el horario de trabajo.

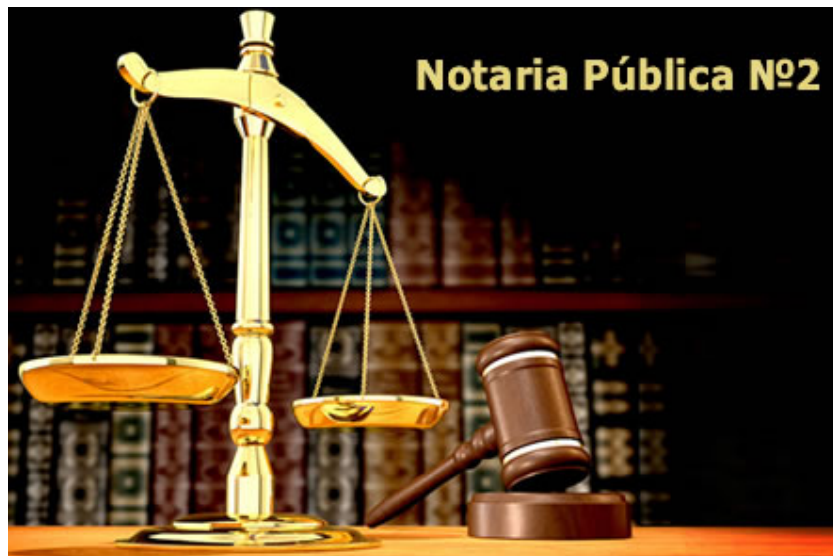
#### ARCHIVO

Dos de los principios sobre los que se sustenta el notariado de tipo latino, son los de conservación del instrumento y secreto profesional, que se cumple con la guarda de documentos.

El archivo del notario se compone de los expedientes, los protocolos y los documentos que forman parte del apéndice. También existen documentos que integran su archivo particular como recibos, empadronamiento, papelería, etcétera.

Este archivo no es público, sólo se utiliza por el notario o por la persona que lo sustituya, pues en él se encuentran documentos que le han entregado en forma confidencial.

### **UNIDAD III: EL NOTARIO**



Todo el mundo necesita de vez en cuando hacer algo que tiene que ver con el notario: va a contraer matrimonio y desea hacer capitulaciones matrimoniales; se ha puesto de acuerdo con otros amigos y va a emprender con ellos un negocio, tiene que firmar un documento en otra ciudad y no puede desplazarse, quiere otorgar un testamento abierto; se ve en la necesidad de otorgar un poder... Y como estos, otros mil ejemplos. Lo que hay que saber es que el notario puede ayudar en todas estas cuestiones y muchas más que van a desembocar finalmente en un documento notarial. Si se acude a una notaría a expresar la intención de hacer una escritura de un apartamento que se ha comprado o vendido, otorgar un poder, hacer testamento, constituir una sociedad, celebrar capitulaciones matrimoniales, o cualquier cosa de tipo jurídico relacionada con la contratación privada civil o mercantil, con la vida familiar o con las sucesiones por causa de muerte, el notario va a estudiar el caso y aconsejará sobre la forma más conveniente de tratarlo, indicando las ventajas e inconvenientes de cada opción, así como su costo, incluyendo el de los impuestos que, en cada caso, se tiene que pagar.

Si se piensa llevar a cabo cualquiera de estos actos o negocios jurídicos, el notario redactará el documento en la forma apropiada y ajustándolo a la legislación vigente. Lo autorizará con todas las formalidades necesarias, y le entregará una copia auténtica para que le sirva de título indiscutible en cualquier sitio que le presente. Entonces, el Notario le cobrará sus honorarios, que serán precisamente ni más ni menos que los que tiene establecido el Gobierno. El importe será el mismo tanto si ha habido consulta previa, como si ha acudido al despacho suficientemente informado y no ha necesitado ningún tipo de asesoramiento, que es gratis, y además el notario informa con absoluta imparcialidad, velando por que todos los que firmen una escritura conozcan su contenido y consecuencias.

#### 1. El Notario Público: Concepto.

El Notario tiene necesariamente que ser un profesional del derecho, pues tiene a su cargo el redactar el instrumento notarial, vigilar la legalidad de los actos, leerlos y explicarlos a las partes, logrando así la seguridad y certeza jurídica, que evita litigios posteriores.

El notario es un profesional del Derecho que ejerce simultáneamente una función pública para proporcionar a los ciudadanos la seguridad jurídica que promete la Constitución, en el ámbito del tráfico jurídico extrajudicial. Tiene una formación jurídica contrastada y es seleccionado mediante unas rigurosas oposiciones que garantizan su formación.

#### 2. Potestad del Notario.

El Artículo 67 de la Ley de Registro y del Notariado, establece que los Notarios, en virtud que son funcionarios de la Dirección Nacional de Registros y del

Notariado, que tienen la potestad de dar fé pública de los hechos o actos jurídicos ocurridos en su presencia física o a través de medios electrónicos, indicando en este último caso los instrumentos mediante los cuales le otorga presunción de certeza al acto.

3. Nombramiento y remoción del Notario: requisitos para ser nombrado Notario, causales de remoción.

La Ley de Registro Notariado, establece en el artículo 68 que cada Notaría estará a cargo de un Notario, quien será responsable del funcionamiento de su dependencia. La elección de los Notarios se efectuará mediante concurso de oposición, conforme a lo establecido en el reglamento correspondiente, y su nombramiento estará a cargo del Ministro del Interior y Justicia. Pero debido a que el reglamento de esta Ley aun no ha sido sancionado el Notario Público sigue siendo un cargo de libre remoción.

El nombramiento de los Notarios lo hará el Ministro de Interior y Justicia mediante Resolución que se publicará en la Gaceta Oficial y se notificará personalmente al interesado, y al Juez de Primera Instancia en lo Civil de la Circunscripción donde haya de ejercer su ministerio.

De igual manera, la mencionada ley en el artículo 71, nos aclara que los requisitos para el ejercicio del cargo de Notario se establecerán en el Reglamento, pero a efectos del presente trabajo nos guiaremos por las diversas entrevistas realizadas a abogados en ejercicio, pudiendo resumir los requisitos como sigue:

Ser venezolano, mayor de edad, de estado seglar y estar en el pleno goce de sus derechos civiles y políticos.

Poseer el título de Abogado.

Acreditar moralidad y conducta intachables.

No hallarse comprendido en ninguno de los casos que incapaciten o imposibiliten para el ejercicio de las funciones notariales.

Sin embargo, la Ley de Registro y Notariado, en el artículo 88, establece las causales de remoción del Notario, en los siguientes casos:

Autoricen actos o negocios jurídicos cuyos otorgamientos no hayan presenciado y estén obligados a ello por ley.

Expidan documentos falsos.

Modifiquen o alteren, mediante notas marginales o cualquier otro mecanismo, elementos esenciales del acto o negocio autorizado, con perjuicio para algún otorgante.

#### 4. Impedimentos para ejercer el cargo de Notario.

Anteriormente estudiamos los requisitos para ser Notario, además de éstos, la Ley de Registro y Notariado, en el artículo 72, enumera los impedimentos para ejercer el cargo de Notario Público de la siguiente manera:

Los militares en servicio activo, los ministros de los cultos, los dirigentes o activistas políticos.

Las personas con impedimento físico permanente que los imposibilite para el ejercicio de las funciones del cargo.

Las personas en ejercicio privado de cualquier profesión, a excepción de los supuestos establecidos en el Reglamento del presente Decreto Ley.

Los abogados en el libre ejercicio de su profesión.

Las personas declaradas en estado de atraso, quiebra o interdicción, mientras no sean rehabilitadas.

Las demás establecidas en la Ley.

#### 5. Principios de actuación del Notario. Competencia Territorial.

El artículo 69, consagra el principio de actuación de los notarios, señalando que éste gozará de autonomía e independencia en el ejercicio de su función. De igual manera, puntualiza que el control disciplinario de los Notarios es competencia de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado.

Luego, en el artículo 74, en relación a la competencia territorial, señala que los Notarios son competentes en el ámbito de su jurisdicción para dar fe pública de todos los actos, hechos y declaraciones que autoricen con tal carácter, particularmente de los siguientes:

Documentos, contratos y demás negocios jurídicos, unilaterales, bilaterales y plurilaterales.

Poderes, sustituciones, renunciaciones y revocatorias, con excepción de las sustituciones, renunciaciones y revocatorias que se efectúen en los expedientes judiciales.

Justificaciones para perpetua memoria, con excepción de lo señalado en el artículo 937 del Código de Procedimiento Civil.

Protestos de los títulos de crédito, de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio.

Otorgamiento de testamentos abiertos, de conformidad con los artículos 852 al 856 del Código Civil.

Presentación y entrega de testamentos cerrados, con expresión de las formalidades requeridas en los numerales 1°, 2° y 3° del artículo 857 del Código Civil.

Apertura de testamentos cerrados, de conformidad con lo previsto en los artículos 986 al 989 del Código Civil y 913 al 920 del Código de Procedimiento Civil. El Notario tendrá potestades para realizar los actos que se atribuyen al Registrador Subalterno en el Código Civil.

Capitulaciones matrimoniales.

Autorizaciones de administración separada de comunidad conyugal.

Autorizaciones de administración de bienes de menores e incapaces.

Otorgamiento de hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento de posesión.

Otorgamiento de cualquier caución o garantía civil o mercantil.

Constancias de cualquier hecho o acto a través de inspección extrajudicial.

Transcripciones en acta o por cualquier medio de reproducción o de grabación del contenido de archivos públicos o de documentos privados, siempre y cuando no esté expresamente prohibido en el primer caso o lo autorice el dueño o depositario del documento en el segundo caso.

Celebración de asambleas, reuniones o manifestaciones, dejando las constancias personales, gráficas y sonoras del caso.

Transacciones que ocurran en medios electrónicos.

Apertura de libros de asambleas de propietarios, actas de Juntas de Condominios, sociedades y Juntas Directivas.

Autenticar firmas autógrafas, electrónicas y huellas digitales.

Las demás que le atribuyan otras leyes.

De igual manera, la misma Ley señala otras atribuciones (Artículo 75), que son competencia de los Notarios, como por ejemplo para archivar, en los casos en que fuere procedente, los instrumentos privados a que se contrae el artículo 1369 del Código Civil; archivar los documentos relativos a los contratos de venta con reserva de dominio, a los efectos de la fecha cierta de los mismos; extender y autorizar actas notariales, a instancia de parte, que constituyan, modifiquen o extingan un acto o negocio jurídico. Estas actas deben incorporarse cronológicamente en el archivo físico o electrónico notarial.

6. Deberes y Obligaciones del Notario.

El Artículo 78 de la Ley de Registro y Notariado enumera los deberes del Notario, como sigue:

Identificar a las partes y a los demás intervinientes en los actos o negocios jurídicos que autoricen.

Informar a las partes del contenido, naturaleza, trascendencia y consecuencias legales de los actos o negocios jurídicos otorgados en su presencia, así como de las renunciaciones, reservas, gravámenes y cualquier otro elemento que afecten los bienes o derechos referidos en el acto o negocio jurídico. El Notario dejará constancia en el acto del cumplimiento de esta obligación y su omisión lo hace responsable civil, penal y administrativamente.

Actuar de manera imparcial y objetiva en relación con todas las personas que intervengan en los actos o negocios jurídicos otorgados en su presencia.

Realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la Ley.

Ejercer cualquier otra función que le asigne la ley.

#### 7. Responsabilidad del Notario: Administrativa, Civil y Penal.

La responsabilidad individual derivada del ejercicio del Poder Público se encuentra consagrada en el artículo 139 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el cual establece la responsabilidad individual de quien lo ejerce. Debe anotarse que ésta norma alude a la responsabilidad por el ejercicio del Poder Público sin discriminar en cuál de las esferas del mismo se produce, por ello debe necesariamente afirmarse que se aplica a todos los Poderes Públicos, es decir, tanto al ejercicio del Poder Nacional, como al Estatal, como al Municipal y dentro del Poder Nacional, a cualquiera de las cinco ramas en que el mismo se ejerce (Legislativo, Judicial, Ejecutivo, Ciudadano y Electoral), por ende encierra la actividad del Notario Público.

Esa responsabilidad deriva de tres eventuales vicios que son: el abuso de poder; la desviación de poder y la violación de ley.

Por lo que atañe al abuso de poder, como su nombre lo indica, implica el exceso en el ejercicio de las potestades públicas; en ir más allá de los límites que han sido trazados en virtud del principio de legitimidad, al cual precedentemente hiciéramos referencia. El abuso significa el exceder la esfera de las facultades expresas. La usurpación y el abuso son zonas limítrofes porque en ambos puede darse una actuación carente de facultad expresa, que penetre en el ámbito de actuación de otra autoridad. Cuando ello sucede, el abuso se convierte en usurpación y en consecuencia, se coloca bajo la esfera de la nulidad y de la ineficacia en la forma indicada en el artículo 138 ejusdem.



El segundo de los vicios que acarrea la responsabilidad individual, es la desviación de poder, constituido por la modificación del destino natural del acto. Es sabido que en el seno de las actividades públicas las mismas se encuentran funcionalizadas, concepto éste que se refiere al hecho de que las funciones están destinadas exclusivamente a un fin específico.

La desviación de poder también actúa con relación a los procedimientos, cuando son escogidos para obtener objetivos diferentes a aquellos para los cuales han sido establecidos

Finalmente, opera la responsabilidad personal por lo que se denomina violación de ley, término éste con el cual se engloba a la infracción de cualquier norma expresamente contenida en un texto formal.

Los Notarios son personalmente responsables, ya sea civil, administrativa o penalmente, por todas las infracciones de aquellos deberes que en el desempeño de su cargo les corresponden conforme a la Ley y habrán de reparar los daños con este motivo ocasionados. Sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del tercero que resulte beneficiado por la actuación notarial. Los Notarios estarán sujetos a las correcciones disciplinarias que les sean aplicables en los casos establecidos en la Ley.

#### 8. Prohibiciones al Notario.

El artículo 73, de la Ley enumera las prohibiciones de los Notarios:

Autorizar actos o negocios jurídicos en los que tengan interés personal, sus respectivos cónyuges y sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

Autorizar actos o negocios relativos a personas jurídicas o entidades en las que los parientes por consanguinidad o afinidad mencionados en el numeral anterior, tengan o ejerzan cargos como directores, gerentes, administradores o representantes legales.

Autorizar actos o negocios jurídicos en los que tengan interés los intérpretes o testigos instrumentales.

Las demás establecidas en la ley.

#### 9. Sanciones a los Notarios

Dentro del Régimen Disciplinario establecido en el Capítulo I, del Título IV, de la Ley de Registro y Notariado, se contempla el caso de las Faltas y Sanciones que le puedan ser impuestas a los Notarios.

Primeramente, establece el artículo 83, que es competencia de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado ejercer el régimen disciplinario de los

Registradores y Notarios. A tal efecto el Director Nacional podrá designar una Comisión Disciplinaria que se encargará de la sustanciación de los expedientes disciplinarios, la imposición de sanciones y la ejecución de las mismas.

Los artículos 84 al 87 de la Ley, señala las sanciones que consistirán en suspensión del cargo al Notario, desde un mes hasta un máximo de 3 años.

En el caso de suspensiones hasta por un mes, éstas se impondrá a los Notarios, de acuerdo con la gravedad de la falta, si se dan los siguientes supuestos:

Notificados por la Dirección Nacional de Registros y del Notariado actúen sin estar al día en la garantía exigida por este Decreto Ley.

Actúen con desapego o falta de interés a los lineamientos, las directrices y las exigencias de la Dirección.

Obstaculicen la exhibición de documentos que tengan carácter de públicos.

Incurran en descuido o negligencia en la guarda y conservación de los documentos o datos informáticos que deben custodiar.

Ahora bien, el notario podrá suspenderse hasta por seis meses, en los siguientes casos:

Atrásen durante más de tres meses y por causa injustificable la tramitación de cualquier documento.

No se ajusten a los aranceles fijados oficialmente para la prestación del servicio.

Autoricen actos o negocios jurídicos ilegales o ineficaces.

Transcriban, reproduzcan o expidan documentos sin ajustarse al contenido del documento transcrito o reproducido.

Incumplan alguna disposición, legal o reglamentaria, que les imponga deberes y obligaciones sobre la forma en que deben ejercer la función notarial.

Y por último, la suspensión pudiera ir desde seis meses hasta tres años, en los casos que se encuentren dentro de los siguientes supuestos:

Cumplido alguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, esto produzca daños o perjuicios materiales a terceros.

Cuando continúen ejerciendo funciones estando suspendidos.

10. Procedimiento Disciplinario.

En el Título IV, CAPITULO II, de la Ley de Registro y Notariado, se establece el Procedimiento Disciplinario a seguir a los Notarios, los cuales podrán iniciarse de oficio o mediante denuncia.

En relación a las formalidades de la denuncia, el artículo 90, establece que deberá ser presentada ante la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, o ante la Comisión designada para actuar como órgano disciplinario. Dicha denuncia deberá indicar los hechos correspondientes y las pruebas que se invocan como fundamento.

Una vez iniciado el procedimiento mediante el auto respectivo, la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, o la Comisión Disciplinaria designada, notificará al Notario sometido a procedimiento disciplinario para que comparezca el quinto día hábil de su notificación, en el lugar y hora indicados, y ser informado por el órgano disciplinario del contenido de la denuncia o de la investigación iniciada de oficio en su contra. En esa oportunidad de comparecencia se le fijará la fecha de la audiencia oral y pública para oír sus descargos y presentar sus pruebas y alegatos de defensa.

La notificación personal del Notario se hará mediante boleta, telegrama o fax, de cuya recepción se dejará constancia en el expediente.

Luego, llegado el día para la celebración de la audiencia oral y pública, se dará lectura de los hechos imputados, se oirán los descargos y defensas del funcionario investigado, así como las declaraciones de testigos y peritos. Igualmente, se recibirá cualquier tipo de prueba lícita que se produzca a favor o en contra del Notario.

La decisión del órgano disciplinario, sea la imposición de una sanción determinada o la absolución, deberá ser tomada el mismo día de la audiencia oral y se le informará al funcionario en ese mismo acto. La decisión motivada será publicada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la audiencia celebrada.

De las decisiones tomadas conforme al procedimiento disciplinario regulado en el presente Capítulo se podrán ejercer los recursos establecidos en la ley que rige los procedimientos administrativos.

Una vez firme la decisión de suspensión, se ordenará su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

La acción disciplinaria prescribe en el término de dos (2) años, contados a partir del momento en que el órgano disciplinario tuvo conocimiento del hecho. La prescripción se interrumpe con la notificación al funcionario investigado. Una vez practicado este acto y mientras se tramita el proceso, no correrá lapso de prescripción alguno.

## UNIDAD IV: ESCRITURA PUBLICA



La escritura pública es un documento en el que se hace constar ante Notario público un determinado hecho o derecho autorizado por un fedatario público (notario), que da fe sobre la Capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido del mismo y la fecha en que se realizó. La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas intervinientes en un acto o contrato, emitidas ante notario con el lleno de los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo.

Son muchos los contratos y acuerdos entre particulares que deben formalizarse mediante escritura pública para revestirlo de valor probatorio, pero entre los más importantes que deben celebrarse por escritura pública se tienen todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, la constitución de sociedades y los demás negocios jurídicos.

En el caso de las sociedades que quizás es el más representativo de los hechos que requieren ser elevados a escritura pública, el contrato de sociedad expresado en la minuta de constitución es un acto voluntario y solemne de los socios. Esta voluntad de celebrar un contrato, se realiza ante un notario público, ya sea directamente o a través de un apoderado. Para el efecto deben presentarse las partes intervinientes, ya sea de forma personal o mediante apoderado.

Como se puede observar, se requiere de un notario que de fe sobre las personas, documento y hechos participantes en la escritura.

Pues bien, respecto al notario y a su capacidad para dar fe pública, la ley colombiana ha contemplado lo siguiente:

“Art. 1.- El notariado es un servicio público e implica el ejercicio de la fe notarial. La fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo expresado por éste respecto de los hechos percibidos en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece.

Art. 2.- El notario ejercerá sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegirlo libremente, salvo lo estipulado en el reparto.

Art. 3.- El notario no autorizará el instrumento cuando llegue a la conclusión de que el acto que contiene sería nulo por incapacidad absoluta de alguno de los otorgantes o por estar clara y expresamente prohibido por la ley.

De los demás vicios que afecten el acto objeto del contrato advertirá a los comparecientes y si estos insistieren lo autorizará, dejando constancia de ello en el instrumento”.( Decreto 2148 de 1983)

Los medios probatorios, constantemente recurren a los denominados documentos de fecha cierta, y estos documentos son precisamente los que han sido presentados ante notario, quien ha dado fe de la fecha de origen de tal documento.

No es posible considerar un documento privado como documento de fecha cierta, por lo que en muchos casos no es válido para probar derechos, lo que significa que si se quiere tener la seguridad de tener un medio de prueba válido, requiere ser elevado a escritura pública

## PASOS PARA CREAR UNA EMPRESA:

### VERIFIQUE EL NOMBRE O RAZÓN SOCIAL.

\* En el puesto de información de cualquiera de las Sedes de la Cámara de Comercio, puede solicitar un volante para la consulta de nombres.

\* Diligencie el formulario con los nombres que desea consultar y la actividad a la que se va a dedicar.

\* Cancele el valor de la consulta la cual cuesta \$1.500.

\* Presente el formulario diligenciado en las ventanillas de Cámara de Comercio y el empleado le indicará cuando reclamarlo, con el fin de saber si puede usar dicho nombre o no debido a que ya existe o hay alguno similar.

Una vez aprobado el nombre pase a hacer lo siguiente:

ELABORE LA MINUTA CON EL SIGUIENTE CONTENIDO BÁSICO:

\* Los datos de los socios constituyentes: nombres completos, cédulas, nacionalidad, estado civil y domicilio.

\* La clase o tipo de sociedad que se constituye y el nombre de la misma.

\* El domicilio de la sociedad y de las sucursales que se establezcan.

\* El negocio de la sociedad (objeto social), enunciando en forma clara y completa las actividades principales.

\* El capital social pagado por cada socio. Si es una sociedad por acciones se deberá expresar el capital suscrito y pagado, la forma como se cancelarán las cuotas y el valor nominal de las acciones representativas del capital. (ver paso uno).

\* Se debe expresar como se administrará la sociedad, las facultades de los administradores, las

asambleas y juntas de los socios, según lo establecido legalmente para cada tipo de sociedad (para mayor información vea el código de comercio).

\* Los días y la forma de convocar y constituir la asamblea o junta de socios ya sea de manera ordinaria o extraordinaria, y la forma como se decidirá en un determinado asunto.

\* Las fechas en que se deben hacer los balances generales y como se distribuirán las utilidades, así como también la reserva legal.

\* La duración de la empresa y sus causales para disolverla, y la forma de liquidarla.

\* Establecer el representante legal de la sociedad con su domicilio, sus facultades y obligaciones.

Modelo de minuta de una sociedad limitada:

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, el señor Juan Martínez Robledo y Oscar Rueda Osorio, mayores de edad, con domicilio en Medellín, identificados con las cédulas de ciudadanía números ....., obrando en nombre propio, manifestaron que constituirán una sociedad de responsabilidad limitada la cual se regirá por las normas establecidas en el código de comercio y en especial por los siguientes estatutos:

Artículo 1: Nombre o razón social: la sociedad se denominará "XY Limitada".

Artículo 2: Domicilio: el domicilio principal será en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, sin embargo la sociedad puede establecer sucursales, en

otras ciudades del país como en el exterior.

Artículo 3: Objeto social: la compañía tiene por objeto social: diseño, producción y comercialización de productos y servicios de publicidad gráfica y compra y venta de materias primas. En el desarrollo y cumplimiento de tal objeto puede hacer en su propio nombre o por cuenta de terceros o con participación de ellos, toda clase de operaciones comercial, sobre bienes muebles o inmuebles y construir cualquier clase de gravamen, celebrar contratos con personas naturales o jurídicas, efectuar operaciones de préstamos, cambio, descuento, cuentas corrientes, dar o recibir garantías y endosar, adquirir y negociar títulos valores.

Artículo 4: Duración de la sociedad: se fija en 10 años, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura. La junta de socios podrá mediante reforma, prolongar dicho término o disolver extraordinariamente la sociedad, antes de que dicho término expire.

Artículo 5: el capital de la sociedad es la suma de \$10.000.000.

Artículo 6: cuotas: El capital social se divide en diez cuotas o acciones de un valor nominal de un millón de pesos, capital y cuotas que se encuentran pagadas en su totalidad de la siguiente forma: El socio Juan Martínez Robledo, suscribe el ochenta por ciento en ocho cuotas de valor nominal y paga en efectivo el valor de \$8.000.000. El socio Oscar Rueda Osorio suscribe el veinte por ciento y paga en efectivo el valor de \$2.000.000. así los aportes han sido pagados íntegramente a la sociedad.

Artículo

7: Responsabilidades: la responsabilidad de cada uno de los socios se limita al monto de sus aportes.

Artículo 8: Aumento del capital: el capital de los socios puede ser aumentando por nuevos aportes de los socios, por la admisión de nuevos socios o por la acumulación que se hicieron de utilidades por determinación de común acuerdo de los socios.

Artículo 9: Cesión de cuotas: las cuotas correspondientes al interés social de cada uno de los socios no están representadas por títulos, ni son negociables en el mercado, pero sí pueden cederse. La cesión implicará una reforma estatutaria y la correspondiente escritura será otorgada por el representante legal, el cedente y el cesionario.

Artículo 10: Administración: la administración de la sociedad corresponde por derecho a los socios, pero estos convienen en delegarla en un gerente, con facultades para representar la sociedad. Esta delegación no impide que la administración y representación de la sociedad, así como el uso de la razón social se someta al gerente, cuando los estatutos así lo exijan, según la voluntad de los socios.

Requiere para su validez el consentimiento de todos los socios, la ejecución o ejercicio de los siguientes actos o funciones: 1. Disponer de una parte de las utilidades líquidas con destino a ensanchamiento de la empresa o de cualquier otro objeto distinto de la distribución de utilidades.

Artículo 11: Reuniones: la junta de socios se reunirá ordinariamente una vez por año, el primer día de Marzo a las 10:00 de la mañana en las oficinas del domicilio de la compañía.

Artículo 12: Votos: en todas las reuniones de la junta de socios, cada socio tendrá tantos votos como cuotas tenga en la compañía. Las decisiones se tomarán por número plural de socios que represente la mayoría absoluta de las cuotas en que se halla dividido el capital de la sociedad, salvo que de acuerdo con estos estatutos se requiera unanimidad.

Artículo 13: La sociedad tendrá un gerente y un subgerente que lo reemplazará en sus faltas absolutas o temporales. Ambos elegidos por la junta de socios para períodos de un año, pero podrán ser reelegidos indefinidamente y removidos a voluntad de los socios en cualquier tiempo. Le corresponde al gerente en forma especial la administración y representación de la sociedad, así como el uso de la razón social con las limitaciones contempladas en estos estatutos. En particular tendrá las siguientes funciones (enumere todas aquellas que considere pertinente).....

Artículo 14: Inventarios y Balances: mensualmente se hará un Balance de prueba de la sociedad. Cada año a 31 de Diciembre se cortarán las cuentas, se hará un inventario y se formará el Balance de la junta de socios.

Artículo 15: Reserva Legal: aprobado el Balance y demás documentos, de las utilidades líquidas que resulten, se destinará un 10% de reserva legal.....

Artículo 16: La sociedad se disolverá por: 1. La expedición del plazo señalado para su duración. 2. La pérdida de un 50% del capital aportado. 3. Por acuerdo unánime de los socios. 4. Cuando el número de socios exceda de veinticinco. 5. Por demás causales señaladas en la ley.

Artículo 17: Liquidación: disuelta la sociedad se procederá a su liquidación por el gerente salvo que la junta de socios resuelva designar uno o más liquidadores con sus respectivos suplentes, cuyos nombramientos deberán registrarse en la Cámara de Comercio del domicilio de la ciudad.



De esta manera se debe detallar toda la información referente a la sociedad con da uno de los aspectos mencionados en el contenido básico.

Nota:

Los artículos de los estatutos, deben ser normas de carácter permanente y general, deben constituir reglas estables que No requieran de ajustes.

En cuanto al diseño de los estatutos puede redactarse todos los artículos que le convengan a la organización, pero teniendo presente no establecer artículos para los estatutos que se conviertan en un limitante para el desarrollo de la empresa en lo relativo a operaciones comerciales o administrativas.

IR A LA NOTARÍA:

Para nuestro ejemplo el valor que se debe pagar en la Notaría para un capital de \$10.000.000, es de \$115.000, allí procederán a hacerle lo siguiente:

\* Le transcribirán su minuta conformando así la Escritura Pública, firmada por el notario con los sellos respectivos y adicionalmente por los socios con la cédula y sus huellas.

REALIZAR EL PAGO DEL IMPUESTO DE REGISTRO SOBRE LA ESCRITURA:

Realizar el pago del impuesto de registro sobre la escritura de constitución en la oficina de Rentas Departamentales, edificio Antioquia en la avenida Primero de Mayo con Palacé en Medellín o en los estancos oficiales.

ADQUIRIR EL FORMULARIO DE MATRÍCULA MERCANTIL:

Adquirir en la Cámara de Comercio el formulario de Matrícula Mercantil "Sociedades Comerciales", el cual tiene un costo de \$2.000, posteriormente debe presentar en la ventanilla de la Cámara de Comercio lo siguiente:

\* El formulario de matrícula mercantil diligenciando, junto con el volante de "consulta de nombres" aprobado.

\* Dos copias autenticadas de la escritura pública de constitución de la sociedad, en la que debe aparecer el nombramiento del representante legal. En el caso de ser empresa unipersonal, el documento privado sino se constituyó por escritura pública.

\* Recibo de pago del impuesto de Registro expedido por Rentas Departamentales.

\* Carta de cada una de las personas nombradas, como: representantes legales, junta directiva y revisor fiscal cuando sea el caso.

- \* Documento de identificación del representante legal.
- \* Permiso de funcionamiento de la sociedad, en caso de hallarse sujeta a vigilancia estatal.
- \* En caso de aporte de inmuebles al capital social, acreditar el pago del impuesto de anotación y registro (boleta de rentas).
- \* Solicitar en la taquilla de la Cámara de Comercio el valor de la liquidación de los derechos de matrícula.
- \* Cancelar los derechos de matrícula. Al momento del pago le entregarán un recibo con el cual podrá reclamar el certificado de su matrícula, así como las copias de los formularios, las escrituras y las cartas de aceptación. Según nuestro ejemplo para un capital de \$10.000.000 se debe cancelar \$176.000.
- \* Obtener copia del certificado de existencia y representación legal de la sociedad.
- \* Luego de haber realizado la inscripción, usted podrá solicitar a la Cámara de Comercio, el certificado de existencia y representación, es un documento que le permite al comerciante o sociedad realizar algunos trámites (inscripción ante la administración de impuestos, industria y comercio, etc.) o simplemente acreditar su matrícula en el registro mercantil.

#### REGISTRO DE LIBROS DE COMERCIO:

Están compuestos por los libros de contabilidad, libros de actas, libros de registro de aportes, comprobantes de las cuentas, los soportes de contabilidad y la correspondencia relacionada con sus operaciones.

Una vez matriculada la sociedad o empresa, el propietario de esta o el representante legal debe presentar y solicitar el registro de los libros de comercio, con carta dirigida a la Cámara de Comercio y diligenciar el formulario de solicitud respectivo. Los libros son los siguientes:

- \* Libro auxiliar: se lleva para registrar detalladamente en orden cronológico las cuentas principales, totalizando débitos, créditos y saldo que pasa al final de cada período al libro diario y al libro mayor, este libro no requiere ser registrado en la

Cámara de Comercio.

- \* Libro caja – diario: en este libro se pasan las operaciones contables en orden cronológico, en forma individual o por resúmenes que no excedan de un mes.

\* Libro mayor: en este libro se pasan las operaciones por cuentas utilizando el sistema de partida doble; permitiendo establecer el resumen mensual de todas las operaciones para cada cuenta.

\* Libro inventario y balance: se debe hacer un inventario y un balance general al iniciar sus actividades y por lo menos una vez cada año para conocer en forma clara y completa la situación del patrimonio.

\* Libro de accionistas: en él se escriben las acciones, anotando el título, el número y la fecha de inscripción, al igual que los cambios de propietario.

\* Libro de actas: los libros de actas pueden ser de dos clases: libros de actas de asamblea de socios y libro de acta de junta directiva. El primero lo deben llevar todas las sociedades, el segundo solo en las que posean junta directiva.

En los libros de actas, deben anotarse en orden cronológico las actas de las reuniones, las cuales deberán ser firmadas por el secretario y presidente de la reunión.

La primera hoja de cada libro debe presentarse rotulados (marcados) a lápiz en la parte superior con el nombre de la sociedad y la destinación que se dará a cada libro, así como numerarse consecutivamente y no tener ningún registro contable.

Los pasos a seguir en la Cámara de Comercio:

\* Llevar el formato, la carta y los libros en cualquier

taquilla de la Cámara de Comercio.

\* Pagar los derechos de inscripción de los libros. Al momento de cancelar le entregarán el recibo de pago con el cual podrá reclamar los libros registrados, en la fecha que allí se indica. Actualmente cada libro tiene un costo de \$15.000.

\* Cuando le entreguen los libros, verifique que la primera página de cada libro registrado este sellado por la Cámara de Comercio y rubricadas todas las demás.

**IR A LA DIAN:**

Ir a la Administración de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), para que obtenga el número de identificación tributaria (NIT), el cual es necesario para identificarse en el desarrollo de las actividades comerciales. Para este número de identificación, el cual es expedido en una tarjeta, se debe realizar el trámite correspondiente en la DIAN, que se encuentre en el municipio donde se está domiciliado. Pasos a seguir:

\* Con el certificado de existencia y representación que solicite en la Cámara de Comercio, diríjase a la DIAN y solicite el formulario de RUT (registro único

tributario), por medio del cual se puede realizar los siguientes trámites, entre otros:

- \* Asignación de NIT
- \* Inscripción en el registro de vendedores si es responsable de IVA.
- \* Una vez adquirido y diligenciado el formulario, preséntese ante la DIAN, con los siguientes documentos:
  - \* Formulario de RUT diligenciado en original y dos copias.
  - \* Copia de la escritura pública de constitución.
  - \* Certificado de existencia

y representación, expedido por la Cámara de Comercio, con fecha no mayor a tres meses antes de su presentación.

- \* Fotocopia de la cédula del representante legal.

El registro de Impuestos sobre las ventas (IVA), se puede hacer en el momento de realizar la solicitud del NIT. Los responsables del régimen simplificado no tienen obligación de declarar el IVA, los responsables del régimen común deben hacerlo bimestralmente en las fechas que indique el calendario tributario, el cual puede adquirir directamente en la DIAN.

Simultáneamente con la solicitud del formulario RUT, usted puede solicitar el formulario para que la DIAN le autorice la numeración para las facturas que usará en su negocio.

#### AFILIACIÓN A LA ASEGURADORA DE RIESGOS PROFESIONALES (ARP):

Algunas de ellas son: el ISS, Colmena, Suratep, entre otros. Los pasos a seguir son:

Una vez elegida la ARP, el empleador debe llenar una solicitud de vinculación de la empresa al sistema general de riesgos profesionales, la cual es suministrada sin ningún costo por la ARP, dependiendo el grado y la clase de riesgo de las actividades de la empresa, ellos establecen la tarifa de riesgo la cual es un porcentaje total de la nómina y debe ser asumida por el empleador, dicho valor se debe pagar cada mes.

Adicionalmente debe vincular a cada trabajador, llenando la solicitud de vinculación del trabajador al sistema general de riesgos profesionales.

#### RÉGIMEN DE SEGURIDAD SOCIAL:

Usted deberá inscribir a alguna entidad promotora de salud (EPS) a todos sus trabajadores, los empleados podrán elegir libremente a que entidad desean

vincularse (Cooomeva, Susalud, Cafesalud, Cruz Blanca, entre otras). Una vez elegida el empleador deberá adelantar el proceso de afiliación tanto de la empresa como para el trabajador, mediante la diligenciación de los formularios, los cuales son suministrados en la EPS elegida.

El formulario de afiliación del trabajador deberá diligenciarse en original y dos copias, el original es para la EPS, una copia para el empleador y la otra para el trabajador.

El porcentaje total de aportes a salud es de un 12% del salario devengado por el trabajador. El valor resultante se divide en tres partes iguales, de las cuales el trabajador debe pagar una y el empleador las dos restantes.

#### FONDO DE PENSIONES Y CESANTÍAS:

El empleador debe afiliar a todos los miembros de la empresa al fondo de pensiones, el cual el trabajador podrá elegir. Una vez elegido se llena la solicitud de vinculación, la cual se la suministra el fondo.

Ya vinculado se debe pagar mensualmente el 13.5% del salario devengado por el trabajador, dicho valor se divide en cuatro y de estas el empleador paga tres y una el trabajador.

#### APORTES PARAFISCALES

Son pagos a que está obligado todo empleador a cancelar sobre el valor de la nómina mensual a través de las cajas de compensación familiar para: Subsidio familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y SENA.

Para realizar la respectiva inscripción, se debe adquirir un formulario en la Caja donde desea afiliarse (Comfama o Confenalco), donde le entregarán adjunto el formulario de afiliación al ICBF y al SENA.

Los pasos para la afiliación de la empresa son:

- \* Presentar solicitud escrita, suministrada por la Caja de Compensación Familiar, donde conste: domicilio, NIT, información sobre si estaba afiliado o no a alguna caja de compensación familiar. A la solicitud se le debe anexar lo siguiente:

- \* Fotocopia de la cédula si es persona natural

- \* Certificado de existencia y representación legal vigente si es persona jurídica.

- \* Relación de trabajadores indicando para cada uno: número de cédula, nombre completo y salario actual.

- \* Formulario diligenciado de afiliación a la empresa.

\* Formulario de afiliación del trabajador y de las personas a cargo.

\* Para afiliar al trabajador debe:

\* Presentar el formulario de inscripción del trabajador debidamente diligenciado.

\* Adjuntar los documentos necesarios para inscribir las personas que tengan a cargo trabajadores.

\* Una vez esté en la Caja de Compensación Familiar elegida, debe pagar durante los primeros diez días del mes, el valor correspondiente al 9% del total devengado en la nómina mensual, los cuales deberán ser asumidos por el empleador. La distribución del 9% es la siguiente:

\* 2% para el SENA.

\* 3% para el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

\* 4% para la Caja de Compensación Familiar.

#### **4.1 Estructura de la escritura publica**

##### **ADECUACION AL ARTICULO 102 LEY DE NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL**

Artículo 102.- El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

##### **PROEMIO.-**

I. Expresará en el proemio el número de escritura y de libro a que pertenece, así como el lugar y fecha en que se asienta, su nombre y apellidos, el número de la notaría de que es titular, el acto o actos contenidos y el nombre del o de los otorgantes y el de sus representados y demás comparecientes, en su caso;

II. Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente;

##### **ANTECEDENTES.-**

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura;

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en

el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada;

VI. Los documentos exhibidos al Notario para la satisfacción de requisitos administrativos y fiscales, deberán ser relacionados;

VII. Si no le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento;

VIII. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega un área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales sí podrá rectificarse mediante escritura, sin los requisitos señalados, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil en el asiento respectivo. En todo caso el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte pudiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla;

IX. En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, se relacionarán únicamente, sin necesidad de transcribir, o transcribirán los antecedentes que sean necesarios en concepto del Notario para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al Notario.

En caso de duda judicial está deberá ser sobre la situación jurídica de fondo de existencia o no de dicha acreditación en el plano de los derechos subjetivos y no por diferencias de criterio formales sobre relación o transcripción. En este caso, sobre dichos antecedentes y dicha acreditación, la carga de la prueba corresponde a quien objeta la validez de los actos contenidos en el documento;

X. En caso de urgencia, a juicio del Notario, los interesados podrán liberarlo expresamente en la escritura de tener a la vista alguna de los documentos antecedentes;

XI. Al citar un instrumento pasado ante otro Notario, expresará el nombre de éste y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta,

así como el número y fecha del instrumento de que se trate, y en su caso, su inscripción en el Registro Público;

XII. Redactará ordenadamente las declaraciones de los comparecientes, las que en todo caso se considerarán hechas bajo protesta de decir verdad. El Notario les enterará de las penas en que incurren quienes declaren con falsedad;

#### CLAUSULAS.-

XIII.

Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad, concisión y precisión jurídica y de lenguaje, preferentemente sin palabras ni fórmulas inútiles o anticuadas;

XIV. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras, y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, ubicación, colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial;

XV. Determinará las renunciaciones de derechos que los otorgantes hagan válidamente conforme a su voluntad manifestada o las consecuencias del acto, y de palabra, subrayando su existencia, explicará a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las mismas; cuidando proporcionar, en el caso de personas que recientemente hayan cumplido la mayoría de edad, o de cónyuges que por su situación pudieran requerirla, y en general, de grupos sociales vulnerables, una mayor explicitación oral de sus términos y consecuencias, y respondiendo todo cuestionamiento al respecto;

#### PERSONALIDAD O REPRESENTACION.-

XVI. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios:

a) Relacionando los documentos respectivos, insertándolos en el instrumento o agregándolos en original o en copia total o parcial que en el propio instrumento certifique concuerda con dicho original con el cual lo habrá cotejado, haciendo mención de ello en el instrumento sin anotarlo en el libro de registro de cotejos, o

b) Mediante certificación, en los términos del artículo 155 Fracción IV de esta Ley.

En dichos supuestos los representantes deberán declarar en la escritura que sus representados son capaces y que la representación que ostentan y por la que actúan está vigente en sus términos. Aquellos que comparecen en el ejercicio de un cargo protestarán la vigencia del mismo



## PARTES GENERALES DE LA ESCRITURA.-

XIX. Expresará el nombre y apellidos paterno y materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representados, en su caso. Sólo que la mujer casada lo pida, se agregará a su nombre y apellidos, el apellido o apellidos paternos del marido. En el caso de extranjeros pondrá sus nombres y apellidos tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. El domicilio se anotará con mención de la población, el número exterior e interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible. Respecto de cualquier otro compareciente, el Notario hará mención también de las mismas generales, y

## CERTIFICACION.-

XX. Hará constar bajo su fe:

- a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que a su juicio tienen capacidad;
- b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario;
- c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena;
- d) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que asentará;
- g) Los hechos que el Notario presencie y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros.

Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.

## AUTORIZACION (FIRMA Y FECHA)

e) Que quien o quienes otorgaron la escritura, mediante la manifestación de su conformidad, así como mediante su firma; en defecto de ésta, por la impresión de su huella digital al haber manifestado no saber o no poder firmar. En sustitución del otorgante que no firme por los supuestos indicados, firmará a su ruego quien aquél elija;

f) La fecha o fechas en que se firme la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos y por los testigos e intérpretes si los hubiere.

## **UNIDAD V: ACTAS**

### **5.1 Definición de acta notarial**

Contrariamente a lo que acontece en el derecho comparado, no existe en Ecuador un régimen jurídico de las "Actas Notariales", situación que origina en la práctica una gran cantidad de problemas que es preciso subsanar.

Nuestro ordenamiento jurídico no se preocupa de una manera genérica de normar la materia relativa a las actas notariales, y es así como no se consagran disposiciones que establezcan las formalidades y las solemnidades que deben cumplirse en su otorgamiento, quedando además su valor probatorio sujeto a las reglas generales. La Ley no contempla un tratamiento sistemático de esta materia, por lo que gran parte de ella queda sujeta a los usos y costumbres de los Notarios especialmente en lo que se refiere al cumplimiento de las solemnidades que se aplican de manera uniforme y con el mejor saber y entender.

Por el contrario, en el derecho comparado hay legislaciones que abundan en el tema y que le dedican profusas normas, cual es el caso -a manera de ejemplo- del Reglamento Notarial Español de 2 de Junio de 1944, que en sus artículos 197 a 220 contempla diversos tipos de Actas, o el caso de la Ley del Notariado, para el Distrito Federal de México, que en la sección tercera del Capítulo Cuarto (arts. 82 y sgtes.), se refiere al tema.

No existe en la legislación ecuatoriana, como si ocurre en otros países, un tratamiento sistemático de la normativa jurídica relativa a las actas que puede dar origen a la constatación o configuración de hechos o circunstancias por parte del Notario, lo que se traduce, en la práctica, en que la actuación notarial queda sujeta a los usos y costumbres imperantes, basados generalmente en la aplicación por extensión de principios generales, relativos a otros actos del ministro de fe y que normalmente se refieren a la interpretación por adecuación de las normas que sobre escrituras públicas contempla la ley notarial. Esta forma inorgánica, asistemática, de actuar es lamentable toda vez que impide claridad y homogenidad en una actividad tan importante como la relativa a la realización de Actas y que, de suyo, ocupa parte importante del quehacer de todo Notario y que implica, a su vez, la necesidad de contar con normas claras que rijan la materia.

La problemática gira, pues, en torno a la necesidad de contar con una adecuada legislación que contemple las actuaciones notariales en materia de actas en general, consideradas éstas en su conjunto y como un todo coherente

y sistemático que permita, por una parte, el conocimiento estructural y formal de su existencia en sí mismas y, por otra, parte las cuestiones técnicas a que dan lugar. Su valor probatorio podrá o no contemplarse en la ley de fondo -ante cuya falta será posible recurrir a las reglas generales sobre la prueba- pero lo que no puede ser más soslayado es la falta de legislación formal a su respecto.

Por tanto propongo los siguientes principios generales:

- 1.- El notario debe siempre intervenir a petición de parte con interés legítimo.
- 2.- Los testigos solamente serán necesarios en los casos expresamente previstos.
- 3.- Las certificaciones de capacidad de los otorgantes son menos estrictas que en los casos de escrituras y con frecuencia innecesaria.
- 4.- Las actas no exigen ni la unidad de actos ni de contexto.
- 5.- El notario debe darse a conocer, sin lugar a dudas, su carácter de fedatario y, en caso necesario, exhibir su credencial de identificación e incluso su tarjeta de presentación con su nombre completo, dirección y teléfonos de la notaria.
- 6.- Debe hacer conocer al notificado el motivo expreso de la visita.
- 7.- Debe hacerse conocer así mismo a la persona preguntada:
  - a) Que tiene derecho a permanecer callada, a consultar un abogado, o a manifestar, lo que a su derecho convenga.
  - b) Que tiene derecho a firmar el "recibido" en la copia que se le está entregando o de rehusarse a hacerlo, si así lo creyere conveniente.
  - c) Que tiene derecho a disponer de un segundo testimonio del documento que al efecto se levante.

Otras legislaciones -en el campo del derecho comparado- dedican párrafos completos a su estudio, determinación y clasificación. Así, es el caso de España, México, Cuba, Argentina, etc. en los que se puede encontrar gran riqueza ordenativa de estas materias; a veces, en la legislación de estos países, se establece la existencia de párrafos completos dedicados al tratamiento del levantamiento notarial de Actas. Como no constituye materia de este trabajo profundizar en los citados casos y varios otros existentes en el derecho comparado, me limitaré por el momento a enfatizar su importancia teórico normativa y su índole eminentemente práctica, ya que generalmente se comienza por definir qué debemos entender por Acta Notarial, para luego poner énfasis en sus características, los diferentes tipos contemplados por cada ordenamiento y el establecimiento, en detalle, de los requisitos sustantivos y formales que la confección de cada una de ellas requiere, todo lo cual otorga

certeza y seguridad al sistema, así como tranquilidad al Notario y a los interesados que recurren a este especial modo probatorio, generalmente preventivo.

CONCEPTO MÍO.- Las actas notariales son los documentos originales, que deben, por seguridad incorporarse al protocolo en que el notario, a instancia de parte, consigna los hechos y circunstancias que presencia o le constan y que, por su naturaleza, no sean materia de contratos.

El Acta Notarial, al igual que la Escritura Pública, es documento, instrumento especializado que debe ser realizado por notario para que adquiera relevancia pública; es un instrumento par, a la vez que igualitario en importancia, a la escritura pública y, sin embargo, recibe por parte del legislador no sólo un menosprecio, sino que se la ignora y muchas veces se hace silencio respecto de ella -mutatis mutandi- mientras la Escritura es objeto de grandes atenciones y rigores normativos, las primeras, en cambio, no son tratadas ni siquiera en los Códigos formales, leyes especiales e incluso por la Ley Notarial que debiera regular numerosos aspectos técnicos de ambas.

Ante ello y la realidad de una necesidad social y jurídica que las requiere, que no puede prescindir de ellas, la praxis ha debido abrir un camino que permita su existencia y que, de una manera u otra regule y limite el campo de la actividad notarial en esta materia. No es, por lo demás, el único caso en que los usos notariales cobran plena aplicación, los que son en ocasiones bastantes importantes y útiles, en el diario quehacer de una notaria. En otros países algunas diligencias son elaboradas a base de actas, en nuestro país dichas diligencias constan en una corta redacción que en muchos casos se encuentran previstos en sellos de caucho que se estampan para el efecto. Estas diligencias forman parte de los libros respectivos que guardan los notarios.

Más modernamente pueden citarse los archivos computacionales en diskettes de las escrituras realizadas en Notaría; así mismo cabe tener presente los libros protocolos llevados en microfilm. En estos dos últimos casos, aún su naturaleza jurídica no se encuentra plenamente dilucidada.

Pues bien, ninguna de tales materias ha recibido consagración por parte del legislador, pese a que su uso es absoluto y públicamente conocido.

Todo ello, y también la materia relativa a la elaboración de las Actas, forma parte de la costumbre notarial, costumbre imprescindible y que responde a una necesidad social, económica y jurídica de vasta relevancia. Y si no, piénsese, cómo podría prescindirse de todas estas actuaciones y cuánto entraba miento significaría la negativa notarial basada en la inexistencia legal de ellas, negativa que tampoco es posible a la luz del literal art. 18 No. 7 en concordancia con el

literal c) del artículo 19 de la Ley Notarial, que otorga competencia al notario al respecto.

Con todo, se conduce entonces al notario a un camino sin salida: si se apega estrictamente a la legalidad vigente, debiera desconocer la posibilidad de realización de determinados tipos de actas ya que la ley en ningún caso se refiere a ellas, y sabido es que "la costumbre no constituye derecho sino en los casos en que la Ley se remite a ella" (Art. 2 del Código Civil) y que "en ningún caso la función notarial se regirá por la costumbre ni por leyes análogas" siendo entonces lícita su negativa, art. 2 de la ley notarial.

De otra parte, si realiza la actuación, podría correr el peligro cierto de estar actuando, no sólo "extra legem" sino y en virtud del artículo recién citado, "contra legem" y más específicamente aún, haciéndose ciertamente responsable de los daños que el acta así realizada -basada en conceptos, requisitos y calidades inexistentes y sólo sostenida en la costumbre- pudiere causar. El notario entra en un campo oscuro y para el cual no hay forma que evalúe y determine cualitativamente su obrar. ¡Curiosa situación! Con este panorama introductorio pretendo situar en su exacta posición la problemática que me preocupa y que procuraré esbozar en el resto de la presente tesis. Lo realizaré tomando en consideración dos aspectos: la realidad jurídica nacional y especialmente los usos y la práctica imperante y evaluaré, al tenor de la doctrina comparada, para forjar una síntesis que, creo, es la que cabe observar precisamente en materia de Actas Notariales.

Las Actas Notariales son parte de la jurisdicción voluntaria. El notario es competente para realizar asuntos extrajudiciales. Por ejemplo:

1.- Para todos aquellos actos en los que haya o no controversia judicial, los interesados le soliciten haga constar bajo su fe y asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate.

2.- Todos aquellos en que, exista o no controversia judicial, lleguen los intereses voluntariamente a un acuerdo sobre uno o varios puntos del asunto, o sobre su totalidad y se encuentren conformes en que el notario haga constar bajo su fe y con su asesoría los acuerdos hechos o situaciones de que se trate, siempre que se haya solicitado su intervención mediante rogación.

En nuestro país, al respecto está todo por hacer, y por ello no me limitaré a los aspectos netamente doctrinales, sino que me dirigiré, por igual, al examen de la técnica que debe imperar para esclarecer el campo de una actividad de gran importancia notarial.

Las cuestiones que se plantean rebasan, en efecto, el mero plan teórico y se apegan, en la mayoría de las ocasiones, a la casuística que debe regir los distintos tipos existentes de actas. Así, no basta con formular principios

generales -como el de rogatoria, el de documentación, el de identificación o el de autorización- sino que resulta preciso, además, examinar sus diferentes clases, para regular, en cada caso, los requisitos formales y sustantivos a que cada una de ellas obedece. Es este uno de los casos en que teoría y praxis se unen en un solo todo para dar solución a cuestiones en que, cada caso, resultan ser diferentes.

Percepción y documentación constituyen en esta especie una cuestión esencial y de las cuales dependerá de modo substancial el éxito en la preconstitución probatoria, de modo tal que, sin la acabada observancia el Notario, corre el gran riesgo de dejar en la indefensión a los interesados, sea -y lo repito una vez más- por una inadecuada o inacabada, en una palabra inexacta, observación de los hechos o circunstancias, sea por una inobservancia de las formalidades -que si existen en doctrinas- que enmarcan y deben siempre determinar, precisamente, el actuar notarial respecto de las Actas que entienda.

Los ilícitos -no sólo civiles, sino también penales- que pueden en tales actuaciones conforman igualmente un capítulo a tener en consideración; pues, muchas veces, para constituir prueba sobre un derecho del interesado, se arriesga invadir la esfera de derechos de terceros, riesgo que debe estar siempre presente en el ánimo del Notario, pues éste no podrá so pretexto de levantar un acta, violentar el dominio privado de otra persona o de alguna manera menoscabar los derechos -de cualquier clase- de ella y, así por ejemplo deberá abstenerse de realizarla cuando el objeto del acta se encuentre, o los hechos se hayan producido, dentro de una propiedad y no se cuente con la expresa autorización del dueño, o se pretenda actuar dentro de un recinto público sin la previa o expresa anuencia de la autoridad encargada. Su inobservancia trae aparejada, como es natural, no sólo la nulidad del acta, sino que hace responsable al notario civil y penalmente por su actuación.

De todos estos casos es posible visualizar, con precisión, cuán necesario resulta establecer una acabada doctrina jurídica y, a la vez, una regulación que posibilite la extensión de actas a la luz de una definida normativa.

## **5.2 Clasificación del acta notarial**

### **1.- Actas Notariales.**

La escritura pública es el instrumento notarial por excelencia que se utiliza para hacer constar actos jurídicos, es decir, aquellas manifestaciones humanas en donde la voluntad es jurigénica; esto es, capaz de determinar las consecuencias en derecho de lo que se celebra.

El documento notarial que resulta ser el medio idóneo para asentar los hechos materiales o jurídicos es el acta notarial, la cual está confeccionada para contener la certificación que hace el notario de oído y de vista de los hechos en específico.

La ley del notariado para el estado de Baja California Sur no expresa un concepto concreto del acta notarial, sin embargo en la ley del notariado para el distrito federal, en su sección tercera que trata de las actuaciones y de los documentos notariales en el inciso B, artículo 125 a la letra dice lo siguiente:

Artículo 125.- Acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello.

Según lo anterior se dispone de diversos hechos que el notario dará fe y legalidad, estos podemos encontrarlos en el artículo 84 de la Ley del Notariado en Baja California Sur el cual dice lo siguiente:

Artículo 84.- Entre los hechos que debe consignar el notario, en sus actas, se encuentran los siguientes:

- a) Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protesta de documentos mercantiles y otras diligencias en las que pueda intervenir el notario según las leyes;
- b) La existencia, identidad, capacidad legal y comprobación de firmas de personas conocidas por el notario;
- c) Hechos materiales que observe;
- d) Cotejo de documentos;
- e) Protocolización de documentos, planos, fotografías, etc.

Estos serán los hechos sobre los cuales versaran las actas notariales expedidas por los notarios públicos. A lo anterior resulta aplicable la siguiente tesis del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito que a la letra dice:

**ESCRITURA PÚBLICA Y ACTA NOTARIAL. ACTOS Y HECHOS QUE LAS GENERAN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

La fusión, la subdivisión y la relotificación de un inmueble con la consecuente transmisión de la propiedad de un bien raíz, no puede considerarse un hecho jurídico susceptible de ser protocolizado a través de un acta notarial, porque no constituyen sucesos, fenómenos o cualquier otra manifestación externa de una actividad humana o natural productora de efectos jurídicos, sino que

constituyen actos dependientes de la voluntad humana, por virtud de los cuales nacen, se modifican o extinguen relaciones jurídicas que deben protocolizarse a través de escritura pública, conforme con el artículo 73 de la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México y no mediante acta notarial pues a través de ésta sólo se protocolizan los hechos jurídicos.

## 2.- ACTAS DE INTERPELACION Y REQUERIMIENTO.

En la interpelación se pide al destinatario su contestación en el requerimiento se le solicita algo al requerido o se le exige el cumplimiento de una obligación o de una presentación.

Artículo 128. Entre los hechos por los que el notario debe asentar un acta se encontraran los siguientes:

a). notificaciones interpelaciones requerimientos, protestos y entrega de documentos y otras diligencias en las que el notario intervenga conforme a otras leyes...

Podemos analizar a la interpelación y al requerimiento desde dos puntos de vista.

Artículo 2080: si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar no podrá el acreedor exigirlo si no después de los treinta días siguiente a la interpelación extrajudicial ante un notario o dos testigos

Artículo 360. En los préstamos por tiempo indeterminado no podrá exigirse al deudor el pago si no después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga

En otro sentidos se le da la interpelación es hacer constar notarialmente la contestación que el sujeto pasivo o interpelado da a las preguntas formuladas por el interesado.

Según el diccionario de la real academia de la lengua española interpelar significa. "excitar o compeler a uno para que dé explicaciones o descargos sobre un hecho cualquiera"

La interpelación puede ser en presencia o no del solicitante que en caso de que este no comparezca a la diligencia tendrá que entregar por escrito las preguntas o interpelaciones o requerimiento al notario estas preguntas podrán ampliarse en caso que el solicitante comparezca.

Articulo 123



Las notificaciones, interpelaciones y requerimientos que la ley permita hacer ante notario o que no estén expresamente reservados a otros funcionarios, serán hechas observándose las reglas siguientes:

I. En el acta hará constar el notario lo que al respecto exponga la persona a quien se busca y si se negó a escucharla o a firmarla; y

II. Si en la primera búsqueda, no se le encontrare, cerciorado previamente el notario de que aquélla tiene su domicilio en la casa señalada, entregará a la persona con quien entienda la diligencia un citatorio firmado y sellado, señalándole día y hora a efecto de que lo espere para el desahogo de la diligencia.

En caso de que el día y hora señalado no esté presente la persona con quien se entenderá la diligencia, se entregará a quien lo atienda un instructivo que contendrá la relación clara y sucinta del objeto de ella, y se le requerirá su firma en la copia del mismo para agregarla al apéndice, haciendo constar en el acta si la persona con quien se entendió, recibió o no el instructivo y si firmó la copia y el acta. En ambos casos de no encontrarse persona alguna en el domicilio, este procedimiento podrá llevarse a cabo con un vecino.

Acta de protesto de documentos mercantiles.

El protesto es la fe o autenticad que otorga un fedatario de que un título de crédito no se pagó o acepto en el tiempo en que debió de hacerse la ley que regula de forma expresa el protesto de documentos mercantiles es la ley general de títulos y operaciones de crédito cuando el titulo se presenta y no se paga.

En los casos en que el protesto no se otorga ante notario o corredor son dos: cuando se trata de la presentación de un cheque ante la cámara de compensación al respecto el artículo 144 de la LGTOC el protesto por falta de aceptación debe levantarse dentro de los días hábiles que sigan al de la presentación pero siempre antes de la fecha del vencimiento.

Artículo 149: señala que el notario corredor o autoridad que hayan hecho el protesto retendrán la letra en su poder todo el día del protesto y el siguiente teniendo el girado durante ese tiempo.

Actas de otras diligencias y normas comunes.

Este tipo de diligencias son aquellas que se prevén en diversas leyes y en donde el notario puede intervenir participar en el sorteo de reembolso de obligaciones previsto por el artículo 222 de la LGTOC o bien como se ha visto en otros capítulos el participar en la asamblea constitutiva de un partido político precisar el desarrollo de una elección política o una asamblea

LNDF.

Artículo 129 en las actas a que se refiere la fracción I del artículo anterior:

I.- bastara mencionar en nombre y apellido que manifieste tener la personalidad con quien se realice la actuación del notario fuera de las oficinas de la notaria a su cargo

II.- cuando el notario expida testimonios o copias certificadas de las actas asentadas con motivo de las actuaciones a que se refiere este artículo en el trascurso del plazo que tiene el destinatario de las actuaciones para hacer observaciones al acta respectiva.

3.-Acta de fe de existencia.

Art, 84 Ley de notario del estado de B.C.S. frac II.

A esto Pérez Fernández del castillo le llama fe de existencia. Consiste en el que el notario por medio de un acta, plasmara el hecho evidente y perceptible de la existencia de una persona.

Ejemplo:

Es útil cuando se ha promovido un juicio de declaración de ausencia y presunción de muerte, normalmente esta acta se levanta para comprobar la existencia, identidad y firma del solicitante, por lo que al apéndice del protocolo y al testimonio se le agrega la fotografía y la firma del rogatorio.

Acta de fe de identidad.

En este instrumento el notario da fe de que el solicitante es quien ostenta ser; es decir, que existe una adecuación entre la persona y el hombre.

Doctrinalmente se denomina fe de conocimiento a la certificación que da el notario, de conocer a una persona sea en una escritura o acta, cuando ha identificado al otorgante, parte, sujeto, solicitante o al compareciente.

Normalmente se le piden al solicitante fotografías y que firme en un documento que al igual que la fotografía, se agregara al apéndice y se anexa al testimonio.

A esta diligencia el notario deberá aplicar las reglas de identificación basado en la ley del notario del estado de B.C.S.

Acta de fe de capacidad.

La capacidad de una persona también puede ser objeto de una certificación específica por parte del notario, el notario únicamente certifica lo que observa en alguna persona sin que su actuación sea la de perito médico. Cuando se

requiera mayor certeza del estado mental de una persona, esto se puede certificar con base en los dictámenes médicos.

El artículo 105 de la LNDF señala. Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad, bastara con que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.

Al respecto, el artículo 450 CCDF establece que tiene incapacidad natural y legal:

I. Los menores de edad.

II. Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, o varias de ellas a la vez, no pueden gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad por si mismos o por algún medio que la supla.

Acta de comprobación o reconocimiento de firmas.

Art, 135. Cuando se trate de reconocimiento o puesta de firmas y de la ratificación de contenido previstos en la fracción II del artículo 128, el notario hará constar lo sucedido al respecto ante él , así como la identidad de los comparecientes y que estos tienen capacidad. La firma o su reconocimiento indicados, con su respectiva ratificación de contenido podrá ser a propósito de cualquier documento redactado al idioma distinto al español, sin necesidad de traducción y sin responsabilidad para el notario, en el acta respectiva se incluirá la declaración del interesado de que conoce en todos sus términos el contenido del documento y en lo que este consiste.

Los documentos a si reconocidos también darán lugar a la vía ejecutiva. Al respecto, el artículo 37 de la ley del derecho de autor dispone: los actos, convenio y contratos sobre derechos patrimoniales que se formalicen ante el notario, corredor público o cualquier fedatario público y se encuentran inscritos en el Registro Público del Derecho de Autor, traerán aparejada ejecución.

Acta de certificación de hechos materiales.

En estos hechos el notario no debe ejercer funciones de perito, ni otra de carácter técnico relacionada con cualquier materia; solo se debe concretar a observar y describir sin calificar, ni hacer juicios de valor, ni entrar en consideraciones técnicas; lo que ve y escucha debe ser lo más objetivo posible y dejar a los tribunales y a los peritos las dilucidación de los aspectos en los que el notario no es especialista; con este tipo de actas, en la práctica se pretende pre constituir una prueba sobre el estado en que se encuentra una finca, por ejemplo, así como cualquier hecho que se relacione con las personas

y las cosas que no sean objeto de la intervención de otro fedatario, teniendo en cuenta lo que se ha actuado por el artículo 45 Fracción II de la LNDF.

#### 4.- Acta de Certificación de Planos, fotografías y otros.

La Ley del Notariado de 1945 decía que entre los hechos que debería constar el notario estaba la protocolización de documentos, planos, fotografías, etc.,. Ahora no es necesario protocolizarlos, solo hacer constar su existencia. (Art. 128 LNDF., Arts. 82, 84 LNBCS)

ARTÍCULO 82.- Para el mejor desempeño de sus funciones, el notario podrá valerse de los sistemas de comunicación telefónica, fax, microondas, satélites, sistemas de computación e impresión, grabación, vídeo, fotografía y en general, cualquier medio idóneo para hacer constar los hechos.

ARTICULO 84.- Entre los hechos que debe consignar el notario, en sus actas, se encuentran los siguientes:

a) Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protesta de documentos mercantiles y otras diligencias en las que pueda intervenir el notario según las leyes;

b) La existencia, identidad, capacidad legal y comprobación de firmas de personas conocidas por el notario;

c) Hechos materiales que observe;

d) Cotejo de documentos;

e) Protocolización de documentos, planos, fotografías etc.

#### Actas de protocolización.

La protocolización de documentos es una de las actuaciones notariales más frecuentes. Constatar en el la existencia de un documento específico que se transcribe o se agrega al apéndice, que por la ley forma parte integral del mismo y su fecha de depósito ante el notario.

Como prohibiciones para el notario en esta materia se tiene el acto ilícito y aquellos que requieren de la forma de la escritura pública. (Arts.137,139,140 LNDF., Art. 90 LNBCS )

ARTICULO 90.- En las actas de protocolización hará constar el notario que el documento o las diligencias judiciales, cuya naturaleza indicará, las agrega al apéndice en el legajo marcado con el número del acta y bajo la letra que le corresponde. No se podrá protocolizar el documento cuyo contenido sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

En relación con la legalización de documentos, el estado mexicano se a apoyado en la convención por la que se suprime el requisito de legalización de documentos extranjeros públicos y se adopta el sistema de apostillamiento, por lo que no se redacta ningún documento, el notario solo hace constar su existencia, lo agrega al apéndice con la fecha en que se hizo.

#### 5.- Actas de declaraciones

La Ley notarial del DF señala:

Artículo 128. Entre los hechos por los que el notario debe asentar un acta, se encuentran los siguientes:

Fracción VI. Declaraciones que hagan una o más personas respecto a un hecho que le consten, sea propio o de quien solicite la diligencia; y

Este instrumento tiene dos utilidades distintas:

I.- Sirve para que una persona declare determinado hecho que le consta y lo único que probará será que declaro bajo protesta de decir verdad sobre alguna cosa.

II.- Sirve en lo que doctrinalmente se llama información testimonial; que es una forma de acreditar mediante documentos la existencia de una cosa o de un acontecimiento por medio de la declaración de dos o más testigos; es decir, sirve para pre constituir una prueba sobre un hecho o acontecimiento que le consta a los testigos.

Tienen mismo valor que las declaraciones rendidas ante un juez en vía de jurisdicción voluntaria y están sujetos a valoración en cuanto a pruebas se trata.

Aquí el notario debe ser especialmente cuidadoso de que las declaraciones que reciba puedan rendirse ante él y ante una autoridad, ya sea administrativa, judicial o fedatario diferente a él.

#### Actas de fe o certificación de hechos

La ley notarial del DF señala:

Artículo 128: Entre los hechos por los que el notario debe asentar un acta, se encuentran los siguientes:

Fracción VI. En general, toda clase de hechos positivos o negativos, estados y situaciones, sean lícitos o no, que guarden las personas y cosa que puedan ser apreciados objetivamente

y relacionados por el notario.

Esta fracción deja abierta la posibilidad al notario de intervenir como fedatario en infinidad de hechos como posibilidades haya, que son:

I. Actuar con parcialidad en el ejercicio de sus funciones y en todas las demás actividades que esta ley le señala;

II. Dar fe de actos que dentro de los procedimientos legales respectivos corresponda en exclusiva hacerlo a algún servidor público; sin embargo, sin tener en principio ese valor procedimental exclusivo, sí podrán cotejar cualquier tipo de documentos, registros y archivos públicos y privados o respecto a ellos u otros acontecimientos certificar hechos, situaciones o abstenciones que guarden personas o cosas relacionadas o concomitantes con averiguaciones, procesos o trámites, lo cual tendrá valor como indicio calificado respecto de los mismos, sujeto a juicio de certeza judicial, y solo será prueba plena con relación a aspectos que no sean parte esencial de dichas facultades públicas, aspectos que deberá precisar en el instrumento indicado, salvo las copias de constancias que obren en expedientes judiciales que le hayan sido turnados por un juez para la elaboración de algún instrumento, que podrá cotejar a solicitud de quien haya intervenido en el procedimiento o haya sido autorizado en él para oír notificaciones.

III. Actuar como notario en instrumentos o asuntos en que tengan interés, disposición a favor, o intervengan por sí, representados por o en representación de terceros, el propio notario, su cónyuge o parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto y segundo grados, respectivamente, o sus asociados o suplentes y los cónyuges o parientes de ellos en los mismos grados o en asuntos en los cuales tenga esta prohibición el o los notarios asociados, o el notario suplente;

IV. Actuar como notario sin rogación de parte, solicitud de interesado o mandamiento judicial, salvo en los casos previstos en esta Ley;

V. Dar fe de actos, hechos o situaciones con respecto a los cuales haya actuado previamente como abogado en asuntos donde haya habido contienda judicial;

VI. Dar fe de actos, hechos o situaciones sin haberse identificado plenamente como notario;

VII. Dar fe de manera no objetiva o parcial;

VIII. Ejercer sus funciones sí el objeto, el motivo - expresado o conocido por el notario; o el fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres; asimismo si el objeto del acto es físico o legalmente imposible;

IX. Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan.

Artículo 127.- Cuando se solicite al Notario que dé fe de varios hechos relacionados entre sí, que tengan lugar en diversos sitios o momentos, el Notario los podrá asentar en una sola acta, una vez que todos se hayan realizado, o bien asentarlos en dos o más actas correlacionándolas, en su caso.

#### Acta de cotejo de partida parroquial

Antes se trataba de una diligencia específica en donde el Notario tenía que acudir directamente a la parroquia; sin embargo ahora el cotejo de partida parroquial deja de ser un acta para convertirse en un registro.

En la actualidad, el notario tendrá que realizar la misma acción, es decir, se tendrá que presentar a dicho recinto y practicar el cotejo de la misa, pero ahora con fundamento en la última fracción del artículo 128. (En general, toda clase de hechos positivos o negativos, estados y situaciones, sean lícitos o no, que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciados objetivamente y relacionados por el Notario.)

También se pudiera hacer mediante la contestación directa en el libro de registro de cotejos y con manifestación en el espacio de observaciones, de que se acudió a la parroquia y algunas otras consideraciones que el notario considere pertinentes

Al finalizar este trabajo nos pudimos dar cuenta, de la diferencia que existe entre el acta y la escritura notarial porque una nace de los actos jurídicos de la persona y la segunda versa sobre los hechos materiales y jurídicos que serán plasmados por el notaria público.

Pudimos evaluar la ley del notaria del distrito federal con la del estado de Baja California Sur, encontrándonos con un cuerpo normativo más completo siendo este el del Distrito Federal, sin embargo la esencia entre ambos era muy similar por lo que relacionamos el capítulo de las actas entre ellos. El autor Ríos Helligs quien iso el libro "La práctica del derecho notarial " la cual fue basada en la ley del notariado para el distrito federal, en el cual hace mención articulo por articulo y una breve explicación de cada uno.

Las actas notariales resulta ser el instrumento idóneo para acreditar los hechos jurídicos de oído y de vista de las personas que lo soliciten según las necesidades sociales.

Por esto el notario es el indicado ya que él es investido de fe pública y es el delegado del poder ejecutivo quien tiene una función de orden pública, como es dar formalidad a los actos jurídicos, dar fe de los hechos y dar aviso al archivo general de notarías.

## **UNIDAD VII: DERECHO REGISTRAL**

### **7.1 Relaciones con el derecho civil y con el notarial**

El derecho es uno solo y se divide en ramas para efectos de estudio, en tal sentido, el derecho y el derecho positivo se dividen en tres grandes ramas del derecho que son público (en la cual se ubica constitucional, procesal, administrativo, político, concursal tributario, aduanero, registral, notarial, penal, internacional público, financiero, municipal, derecho de la integración, de comunicaciones, sanitario, penal militar, electoral, seguridad social, consular, diplomático, parlamentario, marítimo, aéreo y espacial, entre otras), privado (en la cual se ubica civil, comercial, sociedades, cartular o cambiario, marcarío, industrial, minero, internacional privado, bancario, bursátil, entre otras) y social (en la cual se ubica familia y laboral entre otras).

Para dominar el derecho es conveniente estudiar las relaciones de las diferentes ramas del derecho, por lo cual en otra sede (por publicar titulado Tratado de Derecho Registral) ya hemos desarrollado las relaciones del derecho registral, rama del derecho que se relaciona con notarial, concursal, mercantil, societario, civil, bancario, procesal civil, procesal penal, penal, familia, contratos, cartular, seguros, derecho regulador, entre otras ramas del derecho.

En esta oportunidad somos motivados por la ausencia de doctrina sobre este tópico, ya que por lo general los libros son resúmenes de otros libros y este tópico no ha sido tratado.

El derecho notarial es la rama del derecho público que regula la actividad notarial, por lo cual dentro del derecho positivo el derecho notarial es el conjunto de normas que regula la actividad notarial. Es decir, el derecho notarial y el derecho registral se ubican en el derecho público, pero el derecho civil se ubica en el derecho privado y a aquel se le conoce como derecho común.

La fe pública es estudiada por varias ramas del derecho como en procesal civil, notarial, administrativo, bursátil, aduanero, societario, consular (también en el derecho canónico y en otros sistemas jurídicos extranjeros respecto del sistema jurídico peruano) y en otras ramas del derecho, pero en la segunda rama del derecho citada, es donde se encuentra un desarrollo mayor, por ser el notario un funcionario con función fedante. Es decir, la función del notario es



dar fe de lo que le consta y es tomado en cuenta en los procesos judiciales y en otros escenarios.

Es decir, una misma materia puede ser desarrollada por varias ramas del derecho, como la fe pública, que es desarrollada por las ramas del derecho indicadas en el párrafo anterior. Lo mismo ocurre respecto a la parte general de personas jurídicas que es desarrollado por civil, agrario, societario, tributario, comercial, cooperativo, entre otras ramas del derecho. Garantías (para mayor detalle puede consultarse el libro del mismo autor del presente trabajo titulado Garantías y el artículo Garantías Contractuales publicado en la Revista

Normas Legales) también es desarrollado por varias del derecho tales como civil, sociedades, cartular, procesal, aduanero, administrativo, entre otras ramas del derecho. La clasificación de los bienes también es estudiada en varias ramas del derecho como civil, procesal civil, penal, laboral, administrativo, mercantil, societario, entre otras ramas del derecho. Catastro también debe ser estudiado en varias ramas del derecho como registral, notarial, civil, administrativo, urbanístico, entre otras ramas del derecho. La calificación registral de documentos judiciales también debe ser estudiada en varias ramas del derecho como notarial, procesal, registral entre otras. El derecho comparado debe ser estudiado en todas las ramas del derecho. Por su parte Enseñanza del derecho, Pedagogía Jurídica, e Investigación Jurídica deben ser desarrolladas por todas las ramas del derecho.

Se sabe que el derecho civil patrimonial abarca acto jurídico, obligaciones, contratos civiles, reales, internacional privado y registral (conforme a un trabajo anterior de investigación titulado Reflexiones sobre el derecho civil patrimonial del cual forma parte el derecho registral) cuyo autor es el mismo del presente trabajo publicado en la Revista Normas Legales), pero el derecho civil patrimonial debemos precisar que se relaciona con el derecho notarial.

Es decir, el derecho civil patrimonial es más amplio de lo que parece, y debe ser estudiado también el derecho notarial por quien aspire a dominar el derecho civil patrimonial.

En tal sentido para dominar el derecho civil patrimonial debemos dominar el derecho notarial, porque para dominar el mismo en la práctica debemos dominar temas como la escritura pública, los traslados (el testimonio, la boleta, y el parte), los instrumentos públicos protocolares, los instrumentos públicos extraprotocolares, entre otros temas propios del derecho notarial.

Por lo cual si un jurista no conoce el derecho notarial puede ser sorprendido y se le puede hacer creer que un documento privado es un traslado, como ha ocurrido en la práctica, o confundir un testimonio, o un parte notarial, con una escritura pública. O una boleta con un testimonio o con una escritura pública. O se puede ignorar que una boleta contiene información parcial.

Es decir, resulta muy complejo de estudiar y de dominar el derecho civil patrimonial, por lo cual en los cursos que se haga pedagogía universitaria del mismo debe estudiarse muchas ramas del derecho.

Debemos dejar claramente establecido que el derecho notarial es muy poco conocido por parte de los juristas, siendo los que mejor conocen esta rama del derecho los notarios públicos, registradores públicos y vocales registrales.

También debemos dejar constancia que no existen trabajos que abarquen a todo el derecho civil patrimonial, ya que resulta complejo de dominar el mismo en toda su extensión, siendo el mejor trabajo el de Luis Diez Picazo.

Temas relativos al derecho notarial que también corresponde dominar para poder dominar el derecho civil patrimonial son la responsabilidad del notario, competencia notarial, nulidad de instrumentos notariales, competencia del Colegio de Notarios, tipos de poderes notariales, entre otros.

Es decir, el derecho notarial es muy complejo y al igual que existen registros registrales, existen también registros notariales, los cuales se rigen por la ley del notariado contenida en el Decreto Ley 26002.

Se sabe que el derecho notarial es poco conocido y desde el año dos mil cuatro se impuso la obligación a las facultades de derecho del estado peruano que dicten el curso de derecho notarial.

En el Estado existen pocos libros de derecho notarial y en general es estudiado casi siempre junto con registral, es decir, han existido varios libros y cátedras de derecho notarial y registral (es decir, en un solo libro se desarrolla registral y notarial y en un solo curso se desarrollan estas dos ramas del derecho público).

En el derecho positivo notarial peruano no existe derecho codificado, por lo cual la mayor parte del derecho positivo peruano se encuentra reunida en la ley del notariado que se encuentra contenida en el Decreto Ley 26002.

Sin embargo, en el derecho positivo de algunos otros estados si existe derecho codificado dentro del derecho notarial.

El conocer notarial facilita la aplicación del derecho civil patrimonial, porque permite determinar el tipo de documento que debemos conseguir para cada acto (como el testamento o el poder, entre otros), contrato (como la compraventa vehicular, de predios, de acciones, de participaciones, de buques, embarcaciones, pesqueras, naves, aeronaves, marcas, patentes, derechos de autor, de empresas, contratos informáticos. , permuta, mutuo, depósito, fianza, arrendamiento, arrendamiento de empresas, joint venture, fideicomiso, franquicia, entre otros) o garantía (como la hipoteca , prenda, fianza, derecho de retención, anticresis, prenda sin desplazamiento, prenda con entrega jurídica, prenda vehicular, prenda de acciones, de participaciones, hipoteca

popular, prenda pesquera, prenda industrial, prenda agrícola, prenda global y flotante, prenda sobre marcas y patentes y derechos de autor, hipoteca naval, hipoteca de aeronaves, hipoteca minera, prenda minera, fianza mercantil, prenda mercantil, fideicomiso en garantía, leasing, carta fianza, arras, cláusula penal, seguro de caución y seguro de entre otras).

Es decir, los conceptos teóricos de notarial son escasos pero es muy amplio en su aplicación.

Por ejemplo dentro de notarial es necesario el estudio de las firmas legalizadas, cartas notariales, entre otros.

A los abogados que dominan una rama del derecho se les denomina especialistas, por lo cual conocemos civilistas, penalistas, tributaristas, procesalistas, laboralistas, constitucionalistas, registralistas, municipalistas, comercialistas, entre otras especialidades. Por lo cual corresponde en esta sede determinar como se denomina a los especialistas en derecho notarial, que son notarialitas.

Es decir, existen abogados que dominan el derecho notarial.

En tal sentido corresponde en esta sede determinar cuál es el área de estudio de estos especialistas, que es el derecho notarial.

Notarial es muy reducido, por ello, muchos abogados desconocen esta especialidad en el derecho.

En el derecho positivo peruano notarial muy reducido.

El derecho notarial peruano no ha desarrollado mucho como para contar en el Estado Peruano con Código Notarial.

Es decir, corresponde elaborar un código en las ramas del derecho con una suficiente elaboración, y el derecho notarial peruano no está muy elaborado, por ello en el Estado Peruano por el momento no corresponde aprobar Código Notarial.

Los notarialistas por lo general dominan contratos, saben parte de civil, personas jurídicas, cartular, sociedades, cooperativo, agrario, parte de tributario porque aplican la ley de tributación municipal, urbanístico, procesal, penal, entre otras ramas del derecho. En tal sentido los notaristas, no tienen el mismo campo de estudio que los registralistas ni que los civilistas.

Notarial ha desarrollado poco en él, y en el mismo recién contamos con derecho positivo desde 1911, año en el cual se aprobó la primera ley del notariado.

En la actualidad en el derecho positivo se ha consagrado legislación otorgando competencia notarial en procesos no contenciosos, tales como sucesión intestada y también para tramitar otros procesos cuando no existe oposición como puede ocurrir en la prescripción adquisitiva de dominio y en la formación de títulos supletorios, entre otros procedimientos.

Del derecho notarial se hace pedagogía universitaria al igual que otras ramas del derecho como civil y registral principalmente (en muchas universidades), y en especial en la Universidad Notarial Argentina de Argentina. Es decir, esta universidad organiza cursos de derecho notarial y registral entre otros cursos. Los cuales son de mucha importancia dentro del derecho sudamericano.

Dentro del estudio del derecho notarial es necesario el estudio de los principios notariales (los cuales no han sido desarrollado por la doctrina peruana y han sido poco desarrollado este tema en la doctrina extranjera, respecto del estado peruano) y de los sistemas notariales que son latino (como el sistema notarial peruano), anglosajón y administrativo. De estos sistemas notariales los dos primeros son los más conocidos, es decir, los más conocidos son el sistema notarial latino y el sistema notarial anglosajón.

En el sistema notarial latino el notario tiene más competencias e importancia que en otros sistemas notariales y se caracteriza el notariado por la existencia de protocolo notarial, por lo cual debemos precisar que en el sistema notarial anglosajón el notario no tiene mucha importancia ni mucha competencia y no existe protocolo notarial.

Por ejemplo el sistema jurídico estadounidense pertenece al sistema notarial anglosajón y en dicho sistema jurídico el notario no tiene mucha competencia ni tiene mucha importancia.

Es decir, el desarrollo de un estado no determina la existencia de determinado sistema notarial.

El desarrollo de los distintos sistemas jurídicos es muy distinto, por lo cual aplicando el derecho comparado que para algunos juristas es un método y para otros es una ciencia, podemos determinar que existen diferencias no sólo en el derecho notarial sino también en otras ramas del derecho, por ejemplo el derecho civil se encuentra más desarrollado en Argentina que en Perú. Otro ejemplo lo encontramos en el derecho registral en el cual apreciamos que el derecho español se encuentra más desarrollado que en el derecho peruano, e incluso en España existe la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario en la cual publicamos un artículo titulado La Calificación Registral de Documentos Judiciales (2005, número 689, mayo junio. Año LXXXI. Pags. 927 a la 1001 ). Otro ejemplo lo encontramos dentro del derecho comparado del cual advertimos un mayor desarrollo en el derecho español que en el derecho peruano, e incluso en España existen maestrías y doctorados en dicha materia.

Otro ejemplo lo encontramos si estudiamos el derecho registral peruano y de Estados Unidos de Norteamérica, por lo cual advertimos que en el primer sistema citado esta rama del derecho público ha desarrollado más que en el segundo sí.

## **7.2 Breve reseña de la evolución del registro público de la propiedad**

La presente investigación habla sobre importancia y características que tiene el Registro Público de la Propiedad, y esto nos hace reflexionar sobre su naturaleza, que es para que los gobernados tengan acceso a los sistemas administrativos; el Registro nos otorga certeza y seguridad jurídica para surtir efectos jurídicos contra terceros y así resguardar la información de los registrales y de los que están obligados a respetar los derechos generados por éstos; y para esto, la dependencia que nos ocupa se rige por un marco normativo conformado por diversas leyes y reglamentos, de los cuales me apoyo para fundar mi investigación

- Código civil para el Distrito Federal (arts. 2999-3004)
- Código Financiero para el Distrito Federal
- Reglamento del registro público de la Propiedad del Distrito Federal Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal
- Reglamento interior de la administración Pública del Distrito Federal

Esta dependencia nos permite ver el estado jurídico de la propiedad y posesión de bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las asociaciones civiles y sociedades mercantiles.

En las siguientes cuartillas, hay una breve remembranza de algunos aspectos del Registro Público de la Propiedad, recalcando su importancia para la sociedad, los titulares registrales, y con la ciudadanía en general, ya que con ésto se lleva un control más específico sobre todos los bienes habidos en el Distrito Federal

Es preciso comenzar dicha investigación haciéndonos una pregunta fundamental:

¿Qué es el Registro Público de la Propiedad?

“ Es una institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica , grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles ; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna

repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada, y en general, los títulos que la ley ordene que sean registrados (arts. 2999 a 3004 del Código Civil para el Distrito Federal).”

Esta definición nos menciona qué es el Registro en general, pero yo basaré mi investigación específicamente en el caso que me ocupa, el del Distrito Federal, ya que es aquí donde habitamos y es importante e interesante conocer todo acerca de esta institución, sin restarle importancia a los de los demás Estados.

## ANTECEDENTES

Cabe mencionar que esta dependencia tiene antecedentes, los cuales vienen desde el antiguo derecho español con acontecimientos tales como las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, y podemos decir que a partir de estos ordenamientos jurídicos españoles es de donde evoluciona el Sistema Registral en México

Una vez lograda la independencia de México el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, otorgó vigencia a las leyes, órdenes y reglamentos promulgados hasta el 24 de febrero de 1821, siempre y cuando no se opusiesen a aquel; así como a las leyes, órdenes y decretos que se expidieren en consecuencia de la lucha de independencia.

1.- De Pina Vara, Rafael, “Diccionario de Derecho” , Porrúa 1980, p. 412

La Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, expedidos el 20 de octubre de 1853, regularon la venta del oficio hipotecario y lo señalaron como un oficio vendible y enajenable.

En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público.

Un Código Civil importante por ser uno de los más completos en su época fue el del Estado de Veracruz, expedido en 1868, cuyo Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad estuvo integrado por los capítulos siguientes: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción, Del modo de hacerse la inscripción, De los efectos de la inscripción, De los modos de extinguirse la inscripción, De la anotación preventiva, De las sub-inscripciones, y De la Teneduría del Registro.

El Código Civil del Estado de México del año de 1870, por su parte, mantuvo la forma anterior y agregó un capítulo más de Disposiciones Transitorias.

## MARCO

### NORMATIVO

Durante la presidencia de Benito Juárez, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad. Este Registro dependía del Ministerio mencionado y contemplaba entre otras materias los requisitos para fungir como director y las obligaciones del mismo; los títulos sujetos a inscripción; las bases para aquellos problemas de duplicidad de títulos y la carencia de los mismos; la calidad de los documentos auténticos; los efectos de la inscripción, de los asientos, así como la fijación de reglas de observancia para los registradores; diferenció la propiedad del suelo, edificio o plantaciones existentes en el mismo; regulaba la sesión de derechos, la inscripción de derechos hereditarios, la rectificación de los actos del registro; la publicidad del registro; la consulta de los libros existentes, certificaciones de inscripciones y solicitudes para atención, entre otras actividades.

El Código Civil del Distrito Federal de 1884, entró en vigor el 1° de junio de ese año y dispuso, en su artículo 3213, que un reglamento especial establecería "los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro", dicho reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1871. El Código de 1884 dedicó su título vigésimo tercero a regular el Registro Público de la Propiedad en cuatro capítulos titulados: Disposiciones generales, De los títulos sujetos a registro, Del modo de hacer el registro y De la extinción de las inscripciones. Dispuso además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de primera instancia.

Mediante el decreto del 3 de abril de 1917, Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral. En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932. El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Don Manuel Borja Soriano. Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1952, pero nunca entró en vigor. En 1973 fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como Aviso Preventivo.

Las reformas de 1979 al Código Civil abrogaron todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, en virtud de las cuales se estableció el Folio Real (2) en sustitución del anacrónico sistema de libros, a fin de conocer en un solo documento la situación de la finca, su titular, los gravámenes y las anotaciones

2.- preventivas, además de haberse instituido el folio para los bienes muebles y las personas morales. Estas reformas de 1979 también se refirieron al depósito de los testamentos ológrafos diferidos del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarías, y al procedimiento de inmatriculación administrativa.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979 entró en vigor el 17 de enero de ese mismo año y fue derogado por un nuevo Reglamento el 6 de mayo de 1980. En 1988 fue reformado el Código Civil en lo se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así como respecto de los avisos preventivos en tratándose de documentos privados y sobre la inmatriculación.

El actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988, consta de 118 artículos distribuidos en tres títulos: De las disposiciones generales, Del sistema registral y Del procedimiento registral.

Actualmente los artículos que tratan sobre el Registro Público de la Propiedad en el Código Civil para el Distrito Federal son del 2999al 3004 en donde nos habla de su organización en su Título Segundo titulado Del Registro Público (3)

#### FOLIO REAL

Anteriormente mencionábamos al Folio Real, se llama así porque el elemento principal es el objeto real, inmueble. Es la ficha en la que consta su matrícula

“Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal” Se encuentra ubicado en Av. Manuel Villalongín N° 15, Col. Cuauhtémoc, a un costado del Monumento a la Madre y a una calle del cruce de las avenidas (4).

3.- Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales Isef, pp. 317-318

4.- Código Civil para el Distrito Federal, artículo 2999 p. 317

Reforma e Insurgentes. En esta Unidad Administrativa se encuentra la información de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, siempre y cuando no sean de propiedad federal, ejidal o comunal; y tratándose de las sociedades y asociaciones con domicilio social en esta Ciudad. (5)

#### ORGANIZACIÓN INTERNA

En lo que compete a la organización interna del Registro Público de la Propiedad está estructurada a cargo de un Director General, quien se auxilia de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, de acuerdo al manual de organización que se expide de conformidad con las disposiciones aplicables.



En los términos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988, el Registro Público se encuentra dividido en cuatro secciones: Dirección General, Área Jurídica, Registradores, y las demás que sean necesarias, el cual esquematizo a continuación:

6.- artículo 4° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

Cada área tiene sus atribuciones, pero cabe señalar que un registrador es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

### ATRIBUCIONES

Son atribuciones de los registradores:

I. Realizar la calificación de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de la anotación o inscripción, según resulte de su forma y contenido, en función de los asientos registrales preexistentes, del sistema informático y de los ordenamientos aplicables;

II. Inscribir, anotar, suspender o denegar el servicio registral según corresponda;

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

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

V. Practicar, bajo su estricta responsabilidad, los asientos, mismos que autorizará con su firma; y

VI. Cumplir con las disposiciones aplicables, las instrucciones que emita el Director General y las demás que le otorga el presente reglamento. (8)

7.- artículo 7° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

8.- artículo 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad

### IMPORTANCIA

La finalidad de la existencia de este Registro Público de la propiedad es que todos los ciudadanos que acudan a solicitar información, orientación o a gestionar un trámite y/o servicio, deberán ser atendidos con diligencia, se les otorgará un trato amable y digno, salvaguardando los principios de legalidad,

honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observados en el desempeño de su función.

Y también que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos;

Que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo.

Y por las razones antes mencionadas, el gobierno mexicano ha concedido especial importancia a las instituciones como ésta que velan y se ocupan por dos de los aspectos quizás más importantes para el ser humano, su patrimonio inmobiliario y su forma de asociación legal para los negocios.

En cumplimiento del mandato contenido en el Plan Nacional de Desarrollo de 1995-2000, el gobierno de la Ciudad de México resolvió llevar a cabo en forma decidida la modernización de esta institución, a fin de que sea eficiente, puesto que somos uno de los países con mayor población, capaz de brindar seguridad jurídica y adecuada publicidad a las y de dar bases ciertas a las actividades

9.- Política de Calidad del Registro Público de Propiedad del Distrito Federal

10.- Considerandos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad mercantiles, civiles y financieras.

#### MODERNIZACION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DF

Con este propósito, hoy en día se hizo una propuesta metodológica para el mejoramiento, automatización y modernización en todos los sistemas registrales.

Las fases de dicha propuesta son:

a).- Integración de un equipo de trabajo y apoyo técnico

b).- Elaboración del Diagnóstico del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

- c).- Creación de un órgano Colegiado de Consulta asesoría y apoyo
- d).- Elaboración del programa de modernización del Registro Público de la propiedad del Distrito Federal
- e).- Propuesta de creación del Instituto del Registro Público de la Propiedad

11.-Pérez Benítez, Julio, "La modernización del Registro Público de la Propiedad", artículo.

## **UNIDAD VIII: SISTEMAS REGISTRALES**

### **1.- CONCEPTO.-**

Según Sanz Fernández: "Sistema Registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro". Alfonso de Cossío establece que un sistema Registral "no es otra cosa que el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la necesaria seguridad del tráfico de bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario".

En un sentido lato podemos decir que es el conjunto de reglas, principios de derecho Registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado .

Cuando hablamos de Sistema Registral, nos estamos refiriendo al conjunto de normas que regulan todo lo correspondiente a los registros públicos de un determinado territorio. "Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización

Registral determinada".

### **2.- CLASIFICACIONES.**

Besson considera tres sistemas: el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados.

Coviello estima dos grandes sistemas: el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).

Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo.

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva.



# **DERECHO REGISTRAL**

- **PERCY FLORES ROJAS**
- **REGISTRADOR PÚBLICO**

Existen muchas formas de clasificar a los sistemas registrales en virtud a la gran variedad que distintos autores le dan a este tema, sin embargo hemos preferido realizar una clasificación recopilada de todos los autores que de algún modo han tratado de realizar una clasificación de este tema por motivos didácticos.

Los principales sistemas registrales son los siguientes:

## **A) POR LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN**

### **2.1.- .Sistemas Registrales Declarativos**

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se constituye fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, podemos inscribir si lo deseamos,

por ejemplo: la inscripción de una compra venta en el Perú es facultativa. En el Estado

Peruano la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva.

La inscripción en este sistema no es constitutiva entre las partes ni determina la adquisición del derecho real, pero la falta de inscripción hace inoponible el título no inscrito frente a un tercero que ha inscrito, este sistema es el que rige en Francia e Italia principalmente.

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros. Es decir, el derecho se constituye fuera del Registro y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros. Sobre el particular el segundo párrafo del art. I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente: "El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando éstos no hubieran tenido efectivo del mismo".

En los Sistemas Registrales Declarativos la traslación de dominio se perfecciona antes de la inscripción, es decir, que la inscripción no es un requisito para la traslación de dominio entre las partes.

El primer párrafo del art. 2022 del Código Civil establece: "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone".

El art. 4 del Reglamento del Registro de Testamentos establece que: "Es potestativa la anotación preventiva de las demandas de los juicios de nulidad, falsedad o caducidad de testamentos".

## 2.2.- Sistemas Registrales Constitutivos

Un Sistema Registral es constitutivo cuando el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, es decir, cuando los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro, por ejemplo: la Hipoteca en Perú, se constituye como derecho real recién con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Otro supuesto sería el caso de los derechos reales en Alemania, donde el derecho real se constituye con la inscripción. En Alemania donde el Sistema Registral es constitutivo antes de la inscripción no existe derecho real ni siquiera entre las partes.

Es aquel sistema en que la inscripción se requiere o precisa como elemento determinante de la adquisición o constitución del derecho real, es el imperante en Alemania, Suiza, Austria y Australia.

En los Sistemas Registrales Constitutivos la traslación de dominio se produce con la inscripción, es decir, la inscripción es un requisito para la traslación de dominio incluso entre las partes.

### 2.3.-Sistemas Registrales Convalidantes.

Un Sistema Registral es Convalidante cuando al inscribir en Registros Públicos el acto queda convalidado como en el caso de Australia, cuando inscribimos una compra venta.

Es necesario tener en cuenta que el artículo 18 de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobada por Decreto Legislativo 803 publicada el 22-03-96 modificado por el artículo 8 de la Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, contenida en la Ley 27046 publicada el 05-01-99 establece que las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso administrativa a que se refiere el artículo 16-A.

En el segundo párrafo del mismo artículo se precisa que el derecho de recurrir al Sistema Arbitral de la Propiedad y su correspondiente acción caducan a los tres meses de producida la inscripción del Título individual. Además se precisa que las reclamaciones o impugnaciones correspondientes se dirigirán contra el titular con derecho inscrito y, si fueran declaradas fundadas darán únicamente derecho a que se ordene el pago de una indemnización de carácter pecuniario por daños y perjuicios a favor del demandante. Además se establece que en tales casos el titular con derecho inscrito mantendrá la validez legal de su título e inscripción y, por lo tanto de su derecho de propiedad, que será incontestable mediante acción, pretensión o procedimiento alguno, y quedará obligado a pagar la indemnización.

### 2.4. Sistemas Registrales no Convalidantes

Un Sistema Registral es no Convalidante cuando al inscribir en Registros Públicos el acto no queda convalidado, como en el Estado Peruano, si un Título que adolece de nulidad se inscribe, el Título sigue siendo pasible de ser declarado nulo. La registración en el Estado Peruano no es convalidante conforme al segundo párrafo del art. 46 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece lo siguiente: "La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables, con arreglo a las disposiciones vigentes".

En la Exposición de Motivos del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos también se consagraba el Sistema Registral no

Convalidante, precisándose en dicha Exposición de Motivos que las inscripciones no sanean los títulos inscritos.

## B).- POR LA FORMA DE ORGANIZACIÓN

### 2.5.- Sistema de Folio Real

El sistema del folio real se caracteriza por abrir una sola partida registral por cada bien inmueble, o por cada vehículo, así por ejemplo: si en una partida registral se inmatricula un inmueble, en dicha partida registral es donde corresponde inscribir todos los actos relativos a ese inmueble entre los cuales se pueden registrar los siguientes actos: licencia de obra, conformidad de obra, constatación de fábrica, compra venta, donación, demolición, Sub división, habilitación urbana, embargos, demandas, hipotecas, entre otros.

El registro en este sistema se organiza tomando como base fundamental la finca o el predio o, en general el respectivo bien, lo que supone abrir a cada uno de ellos en el que constan con separación los diferentes actos, contratos y derechos constituidos sobre cada finca o bien, conforme al principio de especialidad.

El Folio Real es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico de los bienes.

De acuerdo a este sistema, cada inmueble tiene su ficha y en ella deberá inscribirse de forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción.

El folio real permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito.

Existen diversas definiciones doctrinales del Folio Real las cuales no vamos a transcribir en estas observaciones; sin embargo, todas coinciden en que se trata del sistema más moderno, práctico y seguro de inscripción de bienes ya que tiene por objeto el inmueble en forma individual y particular, es decir, como protagonista de la inscripción, desplazando así el sistema de Folio Personal.

Inicialmente se trataba de una especie de hoja o ficha donde se transcribía de manera manuscrita las características de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes operaciones. De allí la denominación "Folio Real", un folio donde quedan inscritos derechos reales. El instrumento ha venido actualizándose con los alcances tecnológicos. Hoy día no solo se encuentran inscritos los bienes sino que con una perfecta coordinación mediante programas diseñados al efecto, la sola presentación de un documento que afecte un inmueble ya

matriculado, causa inmediatamente diversas anotaciones automáticas sobre el Folio Real electrónico, lo cual hace inviolable y segura la inscripción.

En Perú rige el sistema del folio real para el Registro de Propiedad Inmueble y para el Registro Vehicular, conforme al primer párrafo del art. IV del Reglamento General de los Registros Públicos que establece lo siguiente: "Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno".

Este Sistema de inscripción también es de aplicación al Registro de Propiedad Vehicular, conforme al Reglamento del Registro de Propiedad Vehicular.

Corresponde aperturar una sola partida registral por cada bien, pero algunas veces se apertura más de una partida registral para un determinado bien, esto no debe ocurrir, pero cuando ocurre estamos frente a un caso de duplicidad de partidas también llamado pluralidad de folios, que se encuentra regulado del art. 56 al 63 del Reglamento General de los Registros Públicos, en cuyo supuesto se sigue un procedimiento para fin poner a la pluralidad de folios.

## 2.6.- Sistema del Folio Personal

En este sistema la organización del registro no toma como referencia la finca ni bien alguno, sino que se trata de un archivo de documentos completados por unas fichas, es el tradicional sistema francés y le italiano y le que rige en numerosos estados de los estados unidos de América, en algunos casos como en el sistema francés, se ha producido un acercamiento al sistema de folio real implantando el llamado fichero inmobiliario pero a pesar de ello se mantiene

en los fundamental la base personal del registro.

Se llama folio personal al sistema registral mediante el cual los contratos son registrados previa transcripción íntegra de su texto en los protocolos o libros destinados al efecto, tomando como protagonistas de la relación registral a las personas que intervienen en el mismo y no a los bienes .

El sistema del Folio Personal se caracteriza por abrir una partida registral por cada persona jurídica o por cada persona natural.

En el Perú rige el sistema del folio personal en el registro de personas jurídicas, y en el registro de personas naturales, conforme al primer y segundo párrafo del art. IV del Título Preliminar del Reglamento general de los Registros Públicos, que establece lo siguiente: "Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro



que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles."

Un supuesto de aplicación de este sistema de inscripción del folio personal es cuando en una partida registral se inscribe el pacto social de una sociedad, en tal supuesto la inscripción de cualquier otro acto relativo a dicha sociedad corresponde extenderla en la misma partida registral, por ejemplo corresponde extender en la misma partida registral cualquiera de los siguientes actos: aumento de capital, reducción de capital, modificación de estatuto, cambio de nombre o razón social, transferencia de participaciones, embargo de participaciones, disolución y extinción, entre otros.

Otro supuesto de aplicación del sistema del folio personal sería cuando en una partida registral se anota una demanda de sucesión intestada, en tal caso cualquier acto relativo a dicha sucesión intestada corresponde inscribir en la misma partida registral, por ejemplo corresponde extender en la misma partida registral cualquiera de los siguientes actos: la sentencia de sucesión intestada, la demanda sobre petición de herencia o la sentencia sobre petición de herencia.

Otro supuesto de aplicación del sistema del folio personal sería el caso de la inscripción de un testamento en una partida registral, en tal supuesto cualquier acto relativo al testamento otorgado por dicha persona se inscribe en la misma partida registral, así por ejemplo se inscribe en la misma partida registral cualquiera de los siguientes actos: la revocación o ampliación o comprobación del testamento, o nulidad de testamento.

El art. 11 del Reglamento del Registro de Testamentos establece: "Las partidas en el Registro se abrirán con el nombre de las personas que han causado o han de causar la sucesión".

En algunos Estados se utiliza el Sistema del folio Personal para el Registro de Propiedad Inmueble.

Lo normal es abrir una sola partida registral por cada persona jurídica o persona natural, pero cuando se apertura más de una partida registral por una persona natural o persona jurídica, estamos ante un supuesto de duplicidad de partida registral o de pluralidad de folios, lo cual se encuentra regulado de los arts. 56 al art. 63 del Reglamento General de los Registros Públicos, y dicho procedimiento tiene por finalidad poner fin a la pluralidad de folios.

## C).- POR LA FORMA DE EXTENSIÓN DE LOS ASIENTOS

### 2.7.- Sistemas de Inscripción

En los Sistemas Registrales de Inscripción los Registradores al momento de la inscripción extraen de los títulos presentados para la calificación registral e

inscripción, los principales datos, para que éstos figuren en los asientos registrales de inscripción que forman parte de las partidas registrales. Es decir, en los Sistemas Registrales de Inscripción se copia a la partida registral correspondiente un resumen del título presentado en el cual ha recaído la Calificación Registral Positiva.

En este tipo de sistemas los asientos son formulados sobre la base de extractar y a veces transcribir algunos de los aspectos del título, pero no la totalidad del mismo, pues existen pactos de carácter personal que no son inscribibles. Este sistema es el que sigue la legislación española.

En el Estado Peruano se encuentra consagrado el Sistema Registral de Inscripción para todos los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos; precisándose en el art. 50 del Reglamento General de los Registros Públicos lo siguiente: "Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho, la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales, la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación".

En el art. 51 del mismo Reglamento se establece los requisitos del asiento extendido en mérito de resolución judicial, en el cual se establece que deben indicarse además la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.

Tratándose de asientos de inscripción extendidos en mérito de resolución administrativa, los asientos además contendrán la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta y cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa, conforme al art. 52 del Reglamento en mención.

Cuando se trate de asientos de inscripción extendidos en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero, los asientos contendrán la indicación del cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes, así como de los funcionarios que hayan intervenido en las legalizaciones que constan de aquél, conforme lo establece el art. 53 del Reglamento General de los Registros Públicos.

## 2.8.- Sistemas de Transcripción

En los Sistemas Registrales de Transcripción los Registradores al momento de la inscripción se extraen de los títulos presentados para la calificación registral e inscripción, todo su contenido, el cual figura en los asientos registrales de inscripción que forman parte de las partidas registrales. Es decir, en los Sistemas Registrales de Transcripción se transcribe todo el contenido de los títulos presentados a la partida registral correspondiente cuando recae en éstos Calificación Registral Positiva. En los Sistemas Registrales de Transcripción no se efectúa un resumen de los Títulos en los cuales recae calificación registral positiva para redactar los asientos de registración, sino que transcriben los títulos en su totalidad a las partidas registrales.

En estos sistemas se copia o transcribe íntegramente el documento, en otros casos para evitar la copia se archiva el documento pero el sistema es el mismo, a veces la doctrina considera equivalente hablar de sistemas de transcripción y de Inoponibilidad, en realidad la transcripción hace referencia a la forma de extender el asiento, y la inoponibilidad al efecto que el asiento produce, lo que ocurre es que ambas características se suelen dar en los mismo sistemas.

#### 2.9.- Sistema de Encasillado

En este sistema los asientos se extienden en los libros siguiendo un encasillado, este sistema es propio de aquellas legislaciones que siguen el numerus clausus de derechos reales, en que basta consignar los datos fundamentales, pues todo lo demás está ya regulado por la ley, en cambio el sistema de extracto es inadecuado para las legislaciones del numerus apertus de derechos reales o para las que siguen el numerus apertus con limitaciones, en las que, como ocurre en España, resulta más adecuado el sistema de inscripción o extracto.

#### 2.10.- Sistemas Registrales con Archivo de Títulos

En los Sistemas Registrales con archivo de Títulos una vez practicada la registración, se archiva un ejemplar del título inscrito formándose legajos con los mismos, por ejemplo si se inscribe una compra venta, luego de la inscripción se archiva y legaja el parte notarial (de la escritura pública que contiene dicha compra venta) en mérito al cual se inscribió la compra venta.

En el Estado se aplica el Sistema Registral con archivo de Títulos, conforme al art. 54 del Reglamento General de los Registros Públicos que establece lo siguiente: "Por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del Registrador que lo autoriza. Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser

entregada al solicitante de la inscripción, salvo lo dispuesto en las normas y reglamentos especiales " .

Conforme al inc. b del art. 108 del Reglamento General de los Registros Públicos el archivo registral está constituido entre otros por los títulos que han servido para las inscripciones, las solicitudes de inscripción con las respectivas esuelas de observación y tacha.

El art. 113 del Reglamento General de los Registros Públicos establece sobre la forma de archivar los títulos lo siguiente: "Los documentos a que se refiere el literal b del Artículo 108 del presente Reglamento, se archivarán por orden cronológico de presentación y se empastarán formándose legajos. Sin perjuicio de la validez de los sistemas de microfilmación actualmente autorizados, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, podrá disponer el archivamiento de dichos documentos a través de sistemas de reproducción informática o micro grabación".

El art. 212 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos establecía: "De los títulos se formarán legajos, por registros y por orden cronológico de presentación. Los legajos se empastarán. En las Oficinas en que la Junta de Vigilancia haya permitido el uso del micro-film, el archivo de títulos puede llevarse conforme a las técnicas propias de este sistema". Es decir, en el anterior Reglamento General de los Registros Públicos también se encontraba establecido el Sistema Registral con Archivo de Títulos registrados.

En los Sistemas Registrales con Archivo de Títulos Registrados existe algunas veces la duda de si los efectos de la publicidad registral se extiende o no a los títulos archivados que corren registrados.

#### 2.11.- Sistemas Registrales sin Archivo de Títulos

En los Sistemas Registrales sin archivo de Títulos una vez practicada la registración se devuelve al presentante el título que ha sido materia de calificación registral positiva, En estos Sistemas Registrales no se archiva el título que dio mérito para la registración, sino que se lo devuelve al presentante del mismo, es decir, en estos Sistemas Registrales no existen legajos registrales.

En los Sistemas Registrales sin Archivo de Títulos Registrados no puede existir la duda de si los efectos de la publicidad registral se extiende o no a los títulos archivados, ya que en estos Sistemas Registrales, no se archiva en el Registro los Títulos registrados, sino sólo se redacta los asientos de inscripción correspondientes, en la forma que establecen las normas registrales aplicables y se devuelve al presentante el Título presentado ya registrado.

#### 2.12.- Sistema de Publicidad Completa

En los sistemas de publicidad completa el acceso por parte de las personas a la información que contiene el Registro, es total.

En el Estado Peruano se encuentra establecido el sistema de publicidad completa con excepción del Registro de Testamentos cuando no se ha inscrito la ampliación del testamento o la comprobación de testamento, y los casos que afecten el derecho a la intimidad (Reglamento General de los Registros Públicos, art. 128).

El art. 15 del Reglamento del Registro de Testamentos establece:

"Es prohibido otorgar certificados referentes a inscripciones de este Registro, mientras no se produzca el deceso del testador, salvo que éste, mediante escrito con firma legalizada, lo pida".

En el Estado Peruano el Sistema de Publicidad Completa se encuentra consagrado en el art. II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece lo siguiente: "El Registro es Público. La publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral. El personal responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro".

También se encuentra consagrado en los arts. 127 y 128 del Reglamento General de los Registros Públicos:

"Art. 127.- Documentos e información que brinda el Registro.

Toda persona tiene derecho a solicitar sin expresión de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:

La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentran en trámite de inscripción;

La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;

La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquellos que determinen la inexistencia de los mismos;

La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación."

"Art. 128. Acceso a información que afecta el derecho a la intimidad"

La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.

Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos."

#### 2.13.- Sistema de Publicidad Incompleta

En los Sistemas de Publicidad Incompleta el acceso por parte de las personas a la información que contiene el Registro se encuentra restringido. Entre los Estados que cuentan con sistema de publicidad incompleta se encuentra Alemania, ya que en dicho sistema registral sólo pueden tener acceso a la información contenida en el Registro el titular registral, el tercero registral y las personas que acrediten tener interés en el contenido de las inscripciones.

#### 2.14.- Sistemas Registrales con Fe Pública Registral

Los Sistemas Registrales con Fe Pública Registral son los Sistemas Registrales en los cuales se encuentra establecido el Principio Registral de Fe Pública que consiste en el carácter que le imprime el funcionario, y tiene atribuciones conferidas por la Ley para:

- Presenciar el acto.
- Dar constancia del acto.
- Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.

Con respecto al Principio de Fe Pública Registral se puede de la Ley de Registro Público enunciar el artículo 10 que dice: "Los Registradores merecen fe pública en todos los actos, declaraciones y certificaciones que con tal carácter autoricen.

En el art. 102 de la Ley de Registro Público dice: "En las Oficinas Subalternas de Registro se observarán las formalidades siguientes":

En el aparte 2 del mismo artículo se observa el punto "a": "Los registradores advertirán a las partes los gravámenes, de los cuales tengan conocimiento, que existan sobre las propiedades de su jurisdicción y que afecten los bienes objeto del acto presentado para su registro. Si el documento fuere registrado, no obstante la advertencia, se hará constar, tanto en la nota de registro del documento original como en la de los Protocolos, la circunstancia de haberse hecho oportunamente aquella. No se registrará el documento si la parte a quien interese especialmente la advertencia no estuviere presente en el acto del registro, personalmente o por medio de apoderado".

En la parte 3 en el segundo párrafo se observa la parte "b": "No pueden ser testigos las personas unidas al Registrador o a los otorgantes por parentesco segundo de afinidad, ni los ciegos, ni los totalmente sordos o mudos, ni len fin, los que tuvieren algún impedimento general para declarar en todo juicio". En el aparte 4 en el tercer párrafo dice: "Cuando uno o varios de los otorgantes no sepan

o puedan firmar, lo hará a su ruego la persona o personas que ellos designen en el documento, en presencia del registrador y los testigos. Firmará una persona distinta por cada otorgante; pero si varios de los otorgantes no supieren o pueden firmar y tuvieren un interés idéntico en el contenido del acto presentado para su registro, una misma persona podrá firmar por ellos.

El artículo 1927 del C. Civil nos refiere a la parte "c" cuando dice: "El Registrador pondrá al pie del instrumento o de la copia que se lleve a registrar, una nota en la cual se exprese haberse efectuado el registro, con indicación del número de protocolo y el de instrumento; y entregará al interesado el instrumento o la copia así anotados".

#### 2.15.- Sistemas Registrales sin Fe Pública Registral

Los Sistemas Registrales sin Fe Pública Registral son los Sistemas Registrales en los cuales no se encuentra establecido el Principio Registral de Fe Pública Registral.

#### 2.16.- Sistemas Registrales con Legitimación

Los Sistemas Registrales con Legitimación son los Sistemas Registrales en los cuales se encuentra establecido el Principio Registral de Legitimación.

#### 2.17.- Sistemas Registrales sin Legitimación

Los Sistemas Registrales sin Legitimación son los Sistemas Registrales en los cuales no se encuentra establecido el Principio de Legitimación.

#### 2.18.- Sistemas Registrales con Doble Venta

Los Sistemas Registrales con doble venta son los Sistemas Registrales en los cuales es posible que exista el problema de la doble venta de un bien registrable.

#### 2.19.- Sistemas Registrales con Una Venta

Los Sistemas Registrales con una venta son los Sistemas Registrales que no admiten la posibilidad que exista el problema de doble venta de un bien registrable.

#### 2.20.- Sistemas Registrales de Registro de Derechos

En los Sistemas Registrales de Registro de Derechos el Registro garantiza lo publicado, es decir, existe un control previo de legalidad para proceder a la registración. En estos Sistemas Registrales se efectúa una muy cuidadosa y detallada calificación registral la que se efectúa por parte del Registrador Público, luego que el documento es presentado solicitando su registración y sólo si la calificación registral es positiva se extiende el o los asientos de registración correspondientes. En estos Sistemas Registrales los Registradores depuran los Títulos que se encuentren con defectos subsanables o defectos insubsanables, los cuales no se inscriben, ya que sólo deben acceder al Registro los Títulos que cumplen los requisitos legales respectivos, es decir, sólo tienen acceso al Registro los Títulos válidos. El Sistema Registral Peruano es un Sistema Registral de Registro de Derechos conforme se detalla en el art. 2011 del código civil Peruano de 1984 y arts. 31 al 33 del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001. A estos Sistemas Registrales también se les denomina Sistemas Registrales de Registro de Títulos.

#### 2.21.-Sistemas Registrales de Registro de Documentos

En los Sistemas Registrales de Registro de Documentos se publican los derechos luego de una calificación que se contrae a la revisión de ciertos requisitos mínimos. En estos Sistemas Registrales no se garantiza lo publicado sino que se publica que el titular registral es uno de los titulares registrales y se promueve e incentiva la publicación de los documentos inscribibles. Es decir, en estos Sistemas Registrales es posible que existan varios propietarios con derecho inscrito respecto de un mismo inmueble. En estos Sistemas Registrales es posible la existencia de inscripciones excluyentes entre si y la registración no implica que el documento inscrito cumpla los requisitos de validez, y no se identifica al titular registral sino se identifica a los posibles titulares registrales lo que sí se puede hacer si se inicia un procedimiento judicial de purga.

#### D).- POR LA TRASLACIÓN DE DOMINIO

Los Sistemas de traslación de dominio pueden clasificarse en Sistemas Causales y Sistemas Abstractos.

Antes de desarrollar los Sistemas de Traslación de dominio es necesario tener en cuenta que la causa a la cual se hace referencia en los mismos es la causa de la atribución, a la cual se hace referencia al desarrollar el Principio de Causalidad.

La causa de la atribución es la situación jurídica que autoriza el desplazamiento patrimonial o traslación de dominio, es el negocio jurídico válidamente celebrado. Las inscripciones se extienden en mérito a una causa, ejemplo: en la inscripción de una traslación de dominio la causa puede ser una compraventa, donación, permuta, adjudicación, remate, etc.



## 2.22.- Sistema Causal

En el sistema causal la causa de la traslación de dominio queda ligada a la inscripción. En el Estado Peruano la traslación de dominio es causal, conforme al primer párrafo del art. 46 del Reglamento General de los Registros Públicos, que establecen lo siguiente: "El asiento expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título".

Es decir, si se inscribe una traslación de dominio, en el asiento de inscripción debe expresarse la causa de dicha traslación de dominio que puede ser una compraventa, o una donación, o una adjudicación judicial, etc.

El sistema de traslación de dominio causal también se encuentra consagrado en el art. 99 del Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: "La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución que declara dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo".

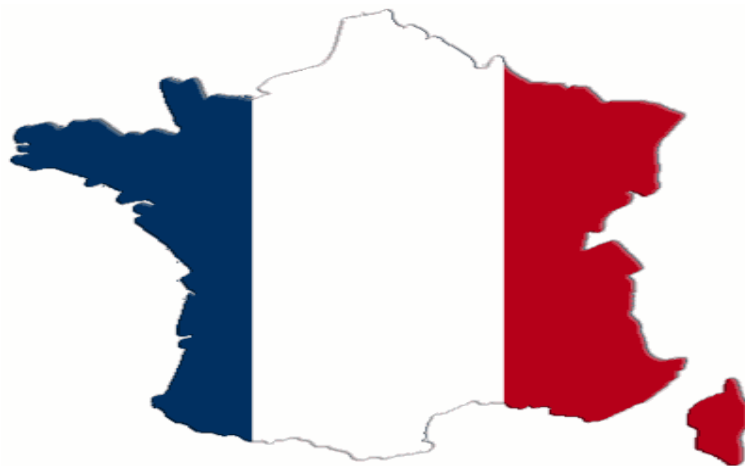
Por tanto, en los sistemas causales podemos atacar judicialmente la causa que origina la extensión del asiento y en el caso peruano no es necesario demandar adicionalmente la cancelación del asiento registral.

Casi todos los Estados tienen consagrado el Sistema de Traslación de dominio causal.

## 2.23.- Sistema Abstracto

En el sistema abstracto la causa de la traslación de dominio se desliga de la inscripción. En Alemania la traslación de dominio es abstracta conforme al BGB de 1900, el cual está desconectado de la causa

## 8.1 Sistema francés



## 1.-Legislación que lo regula

Científicamente hablando, el Sistema Francés del Código de Napoleón, es el peor de todos los sistemas registrales. Este sistema al cual califica de desastroso, ha sido paulatinamente modificado y actualmente hay un régimen que se va pareciendo mucho más a los demás sistemas.

El sistema francés, conocido tradicionalmente en la doctrina como sistema de la transcripción, apelativo que en la actualidad ya no resulta muy exacto, como veremos, viene regulado fundamentalmente en el Código Civil de 1904 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 4 de julio de 1921, así como por el Decreto-ley de 4 de 30 de octubre de 1935. La más importante reforma es la introducida por Decreto-ley de 4 de enero de 1955, desarrollado por el de 14 de octubre del mismo año y las Ordenanzas de 7 de septiembre de 1959 y de 5 de septiembre de 1960.

### .-Organización administrativa de los Registros franceses:

Existe un claro predominio del aspecto fiscal, por cuanto los Registros dependen del Ministerio de Presupuesto y del Centro encargado de la gestión del impuesto llamado d'enregistrement. Los Registradores siguen recibiendo el inadecuado nombre de conservateurs des hypothèques, justificable sólo por razones de tipo histórico. En principio hay uno por cada partido judicial, con sede en la capital del partido, si el ámbito de competencia del registro coincide con éste, pero la correspondencia entre partidos y Registros no suele ser siempre exacta.

Se sigue fundamentalmente la técnica de registración de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas. Dentro de estas fichas reales, cabe distinguir entre las fichas "inmobiliarias", que solamente se refieren a las fincas urbanas, y las fichas "parcelarias", que valen para todo tipo de fincas, rústicas o urbanas, pero siempre que estén situadas en Municipios sometidos al Catastro renovado. Jurídicamente, este fichero tiene un simple significado instrumental y externo a la publicidad.

En el moderno Registro francés los asientos ya no se practican mediante transcripción de los documentos inscribibles. En efecto, como señala LACRUZ BERDEJO, aunque el Registro francés se denomina tradicionalmente de transcripción, ya desde el año 1921 los títulos no se transcriben o copian, sino que el Conservador de hipotecas se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay número suficiente. Los documentos llegan al Registro en doble ejemplar: allí retiene uno el Registrador y restituye otro al presentante con mención de la presentación y del tomo en que queda encuadernado. De ahí que la distinción que hasta 1921 se hiciera

entre el "Registro de transcripciones", para los actos que suponen transmisión, y el "Registro de inscripciones", para las hipotecas y privilegios, ya no tenga razón de ser, al estar unificado.

Las operaciones registrales están muy reducidas y el libro fundamental es el Libro Registro de Presentaciones. En este Libro se determina el orden con que los documentos llegan al Registro y la importancia del mismo es evidente en cuanto sobre el mismo juega el llamado principio de prioridad registral, que se determina no por el momento en que se asienta el documento en el Libro-registro, como ocurre en el sistema español, sino por el día.

### 3.-Consensualismo y Aformalismo Franceses:

Se trata de un sistema Consensualista y Aformalista.

Por Consensualista, entendemos que, como regla, las mutaciones reales (creación, constitución, modificación, extinción de derechos reales) se producen sin necesidad de ningún acto material de las partes, de ningún acto registral. Esto se expresa con la afirmación de que por la sola fuerza del consentimiento, se transmite la propiedad tanto entre partes como respecto de terceros. Teniendo en cuenta de que el contrato de compraventa en éste Código es consensual, instantáneamente se produce la transmisión de la propiedad y llegamos a la conclusión de que en Francia se acumulan el negocio obligacional y el negocio dispositivo.

Aformalista, esto significa que los contratos, como regla pueden, ser hechos en cualquier forma, y en particular la compraventa inmobiliaria francesa puede ser hecha por instrumento privado, incluso oralmente, es decir no necesita ser hecha por ante notario público.

Por supuesto que no todos los actos eran aformales, algunos eran formales, como la donación de inmuebles y la constitución de hipoteca, pero la regla era el aformalismo completo.

Así, combinando ambos principios, tenemos como consecuencia un sistema de la más absoluta clandestinidad. Los derechos circulan, se crean, se modifican, se extinguen en el mayor anonimato sin que el público pueda enterarse.

Estos sistema aformalista y consensualista fueron modificados. El consensualismo puro fue modificado en el año 1855 cuando se organizan los registros de transcripciones. Y al aformalismo termina en el año 1955, porque la ley de 1955 tiene un artículo cuarto que dice: "Todo documento sometido a publicidad en un registro de hipotecas, debe ser redactado en forma auténtica". Al decir registro de hipotecas, significa registro inmobiliario, porque no es sólo para hipotecas sino para todas las mutaciones inmobiliarias.

Principios en el Sistema Registral Francés

1. Principio de tracto sucesivo, denominado en Francia como principio de "efecto relativo de la publicidad", novedad introducida por la reforma citada y traída del sistema de Alsacia y Lorena. En principio se exige con cierta rigurosidad y si el Registrador observa que el título del último titular no aparece registrado, ni se solicita tampoco la inscripción registral de tal título simultáneamente con la del que se presenta, invita al que promovió la inscripción a provocar en el plazo de un mes la del título de quien trae su derecho, procediendo en su caso contra éste o sus causahabientes o contra el autorizante o autoridad administrativa obligados a promover la inscripción.

2. Principio de legalidad, el art. 4 del Decreto de 1955 tan citado establece que "todo acto sujeto a publicidad registral debe ser extendido en forma auténtica".

3. Principio de oponibilidad; la inscripción funciona como condición de oponibilidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a terceros.

Los requisitos para la aplicación de este principio son:

1. Que se trate de un tercer adquirente de derechos concurrentes sobre el mismo inmueble;

2. Que la adquisición sea de las sometidas a la obligación de publicidad registral;

3. Que no concorra fraude; no se impone en cambio que la adquisición lo sea a título oneroso, como ocurre en nuestro sistema;

4. La adquisición del tercero ha de ser inscrita, pero no se exige la previa inscripción del título del transferente; sin embargo, indirectamente se reclama la previa inscripción, porque sin ella, a virtud del principio del efecto relativo de la publicidad o de tracto, no será posible la inscripción de la adquisición del tercero.

Los títulos no oponibles a terceros, por su parte:

1. Han de provenir del mismo causante.

2. Debe tratarse de títulos a los que la Ley impone la inscripción para la oponibilidad.

3. Ha de tratarse de títulos no inscritos o cuya inscripción sea posterior a la del tercero.

Se pueden clasificar en cuatro grandes grupos:

Actos de carácter particular: comprenden aquellos por los que se constituyen, modifican, declaran, resuelven o anulan los derechos. Se incluyen también aquellos actos que sólo afectan a determinadas cualidades del titular, como los

cambios de nombre y apellidos de las personas físicas, o de denominación, forma o sede de las jurídicas. También se inscribe en el Registro la herencia, cualquiera que sea el modo en que se haya deferido y aunque aún no se haya ejercitado por todos los llamados el ius delationis.

Igualmente se inscribirá mediante lo que se llama attestation notariée (un acta notarial por la que se hace constar que la herencia ha sido deferida por la Ley), todas aquellas modificaciones que pueden dar lugar al ejercicio del ius delationis.

Entre los actos inscribibles también podemos citar los Estatutos de copropiedad, las convenciones sobre el ejercicio de servidumbres legales, el patrimonio familiar inembargable, las prohibiciones de disponer o los pactos de indivisión de comunidad. También está prevista la inscripción de los actos condicionales.

Actos públicos: comprenden tanto los judiciales como los administrativos.

#### Principio de Autenticidad

Si "todo documento sometido a publicidad en un registro de hipotecas, debe ser redactado en forma auténtica", ello significa que mientras ellos no sean redactados en forma auténtica, no van a poder llegar al Registro, por eso es necesaria la intervención de un notario. De allí que si el documento es redactado en instrumento privado, producirá una situación parecida a la de nuestro boleto de compraventa. Tendrá que haber una acción para obtener el acto público.

En el régimen francés, con la compraventa por instrumento privado va a pasar la propiedad entre partes pero va a hacer falta la escritura para que pueda pasar respecto de terceros, una vez transcripta en el Registro inmobiliario.

En el sistema de la ley 1855, los únicos actos sujetos a publicidad (aunque siempre hay excepciones), eran los traslativos por actos entre vivos, en cambio los que producían una adquisición por causa de muerte, aunque fueran a título singular, (como el legado) no la necesitaban.

En el sistema de la ley 1955 prácticamente todos los actos deben llegar al registro, tanto los traslativos, los declarativos, los confirmatorios, los abdicativos, los que se verifican entre vivos, como por causa de muerte y, en general, todas las mutaciones.

Es decir, la regla es que prácticamente todos los actos deben llegar al registro.

#### Organización y Procedimiento

El Registro en el Sistema Francés se organiza de la siguiente manera:

El Registro se llama Oficina de Hipoteca, que está a cargo de un conservador de hipotecas y hay una oficina en cada circunscripción. Esa oficina lleva el registro de presentaciones, el registro de formalidades y los archivos:

1- Al Registro de Presentaciones, podemos graficarlo diciendo que prácticamente es nuestro libro diario. Es un libro encuadernado, foliado, rubricado por un juez de menor cuantía, en el que se van anotando, sin dejar espacios ni interlíneas, en forma seguida, todos los documentos que se presentan para la publicidad. Al fin del día se hace un cierre del Registro y a fin del año se hace otro cierre del registro. Y entonces esa copia de ese registro de presentaciones tiene que ser depositada en la Secretaría de un Tribunal.

Ese registro de presentaciones es el que va a determinar el rango de las mutaciones según el orden en que hayan sido presentados.

2- Registro de Formalidades. Para entender este registro hay que estudiarlo en su evolución.

La publicidad antes en Francia, para ciertos actos se pedía la transcripción y para otros la inscripción.

Se habla de transcripción en los casos que presentado el documento al registro, el oficial registrador procede a copiarlo íntegramente. Se habla en cambio de inscripción, cuando en lugar de copiar el documento, se extracta el documento sobre la base de breves notas.

Entonces, transcribir es copiar íntegramente e inscribir es extractar. En un primer momento, algunos actos debían ser transcriptos y otros inscriptos, pero para los que debían ser inscriptos se admitió que el interesado presentara ya hecho el extracto, entonces se presentaba el documento más un extracto ya hecho, de tal manera que el registrador no extractaba, sino copiaba extractos.

Luego, se dio un paso más y

para simplificar la tarea se permitió presentar el extracto en un formulario ya hecho para que el registrador en vez de copiar el extracto, simplemente tomara el formulario y lo encuadernara (esto se llama enlegajamiento), lo mismo se hizo con transcripción, se presenta el documento ya copiado en un formulario y ese formulario se enlegaja.

El método actual es: en lugar de transcripción, enlegajamiento de copias hechas, o sea transcripción por enlegajamiento. Y en lugar de inscripción, transcripción de extractos enlegajados.

Los Efectos de la Registración

El ideal de todo sistema de publicidad es que sea obligatorio, porque si es facultativo, van a correr paralelos diversos sistemas.

En el sistema de la ley de 1855, en que ciertos actos se transcribían y sin la transcripción no eran oponibles a terceros, el impulso estaba allí: la sanción que traía aparejada la falta de registro era la inoponibilidad.

En un sano principio de continuidad que exige que no haya ninguna inscripción sin la inscripción del titular disponente, las consecuencias debieran ser: el que no está inscripto tiene obstáculos para disponer, y el que adquiere de un no inscripto no puede inscribir sin que previamente inscriba el transmitente.

El sistema francés únicamente ha utilizado la segunda parte: al no registrado, no se le presentan obstáculos para disponer, pero el que adquiere se encuentra en la imposibilidad de llegar al registro mientras no tenga la previa registración de su enajenante.

### Concepto de Terceros

Para ciertos actos hace falta la transcripción (o la inscripción en su caso), que se produce por el enlegajamiento para que tenga efectos respecto de terceros.

En principio, todos los que no son partes. Pero en materia registral, sólo son terceros ciertos terceros. En cuanto a los requisitos para ser terceros en el sistema francés, el Derecho Francés hace dos grupos de actos de lo que resulta que hay requisitos comunes y requisitos particulares para cada uno de ellos.

### Requisitos comunes:

1- Que se trate de un tercero interesado: Ejemplo: Pedro vende sucesivamente a Juan y luego a Luis (por un título afectado de nulidad absoluta) la propiedad. Luis, segundo comprador, quiere invocar la inoponibilidad del título del primer comprador, porque no está registrado; pero ocurre que el título del segundo comprador es nulo de nulidad absoluta, por lo tanto, si se acciona en juicio, se va a declarar su nulidad y Luis no va a tener interés en afirmar la inoponibilidad de la primera adquisición; en cambio, si el título del segundo sólo estuviera afectado de nulidad relativa y la acción de nulidad relativa no correspondiera al primer comprador, el segundo sería un tercero interesado.

2- El segundo requisito común es que aquel que quiere actuar como tercero no debe ser una persona que estuvo obligada a cumplir los actos de registración del otro derecho, porque de lo contrario sería premiar su negligencia o culpa.

3- Que esa persona que afirma su calidad de tercero no debe haber actuado con fraude. No importa que sea de mala fe.

4- Que esa persona que se afirma como tercero respecto a la otra, y ésta, deben ser causahabientes a título singular del mismo autor. No se plantea el problema para el sucesor universal.

## Requisitos especiales:

Para las donaciones basta con los requisitos comunes, para los otros actos, hacen falta los especiales:

1- Esa persona debe tener un derecho referido al inmueble concentrado. Por eso no es tercero el acreedor quirografario que no tiene ningún derecho concentrado en el inmueble y que sólo se dirige contra el patrimonio. A raíz de la modificación del código de procedimiento civil, se ha encontrado un modo de convertirlo en tercero. Ese modo es el mandamiento de embargo.

2- El derecho que invoca el tercero sea de aquellos que sólo se vuelven oponibles por la publicación.

3- Y que esa persona haya transcripto su derecho.

## CARACTERÍSTICAS

\* Privado, pues los contratos son solo conocidos entre las partes.

\* Folio Personal

\* Derecho de propiedad es absoluto e individual

\* En el Registro francés existe la posibilidad de la publicidad informativa, pues los conservadores de hipotecas expiden a los solicitantes copias o extractos de los documentos y notas de inscripción, depositados o archivados en la Oficina, con referencia a los cincuenta años anteriores a la fecha de la solicitud, y también copias o extractos de las inscripciones existentes, o certificación de que no existe ninguna.

\* Sigue fundamentalmente la técnica de registración de folio o fichero personal, sin perjuicio de la de un fichero inmobiliario, para facilitar la búsqueda de fincas. Dentro de estas fichas reales, cabe distinguir entre las fichas "inmobiliarias", que solamente se refieren a las fincas urbanas, y las fichas "parcelarias", que valen para todo tipo de fincas, rústicas o urbanas, pero siempre que estén situadas en Municipios sometidos al Catastro renovado.

\* Adopta el principio de publicidad registral cerrada, o de numerus clausus de actos y derechos inscribibles.

\* En orden al procedimiento registral, el sistema es de inscripción rogada y obligatoria, los encargados del Registro no tienen atribuciones para actuar de oficio y solamente pueden actuar a instancia de los interesados o de los funcionarios que intervienen en la redacción de documentos (Notarios, Jueces, Fiscales o Autoridades administrativas).

\* Todos los actos inscribibles deben ser inscritos en un plazo que suele ser de tres meses. El incumplimiento de los plazos de obligatoria inscripción determina



la imposición de una serie de sanciones, como la multa y la responsabilidad por daños y perjuicios, responsabilidad que recae no sobre los particulares, sino sobre los funcionarios antes citados, obligados a promover la inscripción.

## 8.2 Sistema alemán

Estudiar a través del Derecho Alemán, la forma en que han evolucionado los institutos de derecho registral, así como los principios que rigen esta materia en el país europeo.



### Objetivos Específicos

- \* Determinar la forma de adquisición de los derechos reales inmobiliarios y la determinación de los negocios jurídicos.
- \* Analizar los derechos inscribibles y los derechos no inscribibles del sistema registral alemán.
- \* Estudiar los principios generales del sistema registral utilizado en Alemania.
- \* Establecer el cómo se realiza la inscripción y la experiencia formal del documento.

El sistema germánico es el que rige en Alemania, Austria y Suiza.

\* En Alemania y Suiza el sistema es descentralizado.

\* En Austria es centralizado y unifica la información de catastro y de registro en una sola lista de fincas general.

Se caracteriza a grandes rasgos por un Registro de la Propiedad llevado según el sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral.

La base física del Registro está 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.

La finca tiene una realidad jurídica de la que responde el Registro y una realidad física de la que responde el Catastro. Esto supone que los datos físicos que constan en el Registro son los mismos que constan en el Catastro y los datos jurídicos que constan en el Catastro son los mismos que en el Registro. No puede ocurrir en ningún caso lo que sucede en España, que tanto la descripción física como la jurídica de la finca pueden diferir en el Registro y en el Catastro.

En Alemania y en Suiza el Registro depende del Ministerio de Justicia y el Catastro del Ministerio correspondiente en cada estado o cantón. En Austria, por el contrario, aunque el Registro depende del Ministerio de Justicia y el Catastro del de Economía existe una Base de datos de fincas centralizada, en la que se contienen los datos del Registro y del Catastro a la que se puede acceder tanto por escrito como por Internet. Ahora vamos a centrarnos en el sistema alemán como ejemplo.

Características:

- \* Constitutivo a partir de la inscripción,
- \* Condición jurídica y catastral unificada,
- \* Sistema basado en folio real
- \* Permite consultas y certificaciones,
- \* Solo la información catastral inscrita tiene valor jurídico.

Principios Registrales:

El principio de abstracción:

El principio de abstracción es un principio básico del derecho civil alemán consagrado, en el siglo XIX, por influencia de Carl von Savigny y recogido en el Código Civil de Alemania (Bürgerliches Gesetzbuch o BGB) desde el año 1900. El principio de abstracción obliga a diferenciar entre el título y el modo de adquisición (principio de separación), de forma que el negocio jurídico que da lugar a la transmisión es jurídicamente independiente del traspaso real de la propiedad, el contrato de compraventa no transfiere la propiedad, sólo obliga a transferirla; el traspaso del dominio se produce mediante otro negocio jurídico de disposición que, en el caso de inmuebles, recibe la denominación de traditio o entrega (Auflassung).

Lo normal es que un mismo documento notarial recoja el contrato de compraventa y la traditio, pero ambos pasos figuran por separado.

El Principio de inscripción o Inscripción registral constitutiva:

La segunda diferencia fundamental que existe entre las transacciones de inmuebles basadas en el derecho romano y las realizadas en el derecho registral alemán es el denominado principio de inscripción. La transferencia efectiva de la propiedad de un inmueble requiere de dos elementos: el acuerdo real de traspaso de la propiedad (la traditio o entrega) y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

"El registrador, una vez más, se limita a comprobar que se han cumplido los requisitos formales de la transacción"

Por efecto del principio de inscripción, el Registro de la Propiedad alemán proporciona una información incontestable, a partir de la documentación 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. ¡Sin inscripción no se adquieren derechos!

Principio de publicidad y presunción de buena fe:

El derecho alemán protege la así llamada buena fe de forma contundente.

En el caso de que alguien adquiriera un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad se presume que lo que consta en el Registro es correcto aunque la persona que figure en él ni siquiera sea el propietario del bien o titular del derecho. El Registro garantiza la propiedad al adquirente de buena fe por la mera existencia de la inscripción registral. De esta forma el comprador tiene la certeza de que quien consta como propietario en el Registro puede transmitirle el inmueble con arreglo a derecho.

El adquirente no tiene que hacer averiguaciones sobre la situación jurídica real del inmueble porque puede confiar en el tenor del Registro. Se garantiza la transmisión del derecho para proteger la buena fe de quien lleva a cabo un negocio jurídico con un vendedor inscrito como propietario en el Registro de la Propiedad.

Y, como ya se ha dicho, la protección es contundente, es decir irreversible. En Derecho Alemán no existe una norma paralela al art. 33 de la Ley Hipotecaria española que niega a la inscripción valor convalidante de los actos nulos. En Derecho Alemán no hay suspensión nunca de la protección al tercero de buena fe que adquiere confiado en el Registro, tampoco por cuestiones relacionadas con el título. El que adquiere una titularidad de buena fe la adquiere definitivamente. La declaración de nulidad del art. 33 español no es posible, lo cual es lógico porque el contrato obligacional no tiene trascendencia debido al principio de abstracción.

En Alemania es muy fuerte la protección del comprador y del tráfico, más fuerte que en España y en la mayoría de los países.

- \* Principio de Instancia o Rogación
- \* Principio de consentimiento e inscripción
- \* Principio de Especialidad o Determinación
- \* Principio de Rango o Prioridad
- \* Principio de Tracto Continuo
- \* Principio de legalidad
- \* Principio de Legitimación
- \* Principio de Fe Pública

## 1.- El Registro Y El Catastro En Alemania

### 1.1.- El Registro

#### 1.1.A) Orígenes

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), se introdujo el sistema de Registro de la Propiedad en Alemania.

El Reglamento del Registro entró en vigor el 1.1.1900 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 (3.10.1990) vuelven a regir estas normas para los estados alemanes del Este.

#### 1.1.B) CONCEPTO Y OBJETIVOS

Según el art. 3 del Reglamento del Registro alemán cada finca tiene un lugar específico en el Registro (folio –Grundbuchsblatt). Esto se conoce como sistema de folio real.

El art.4 del citado reglamento permite que si un mismo titular adquiere varias fincas, habrá un solo folio para todas ellas, siempre que no se produzca confusión. Admite así también el sistema de folio personal.

#### 1.1.C) NORMATIVA APLICABLE

El derecho de bienes inmuebles se divide en derecho material formal. El derecho material de bienes inmuebles consiste en las prescripciones generales sobre los cambios de la situación jurídica de los bienes inmuebles, de los órdenes de rango, adquisición y pérdida de la propiedad. Se regula también las relaciones entre los particulares y la coordinación entre las cosas y los hombres. El derecho material está prácticamente en su totalidad recogido en el Código Civil alemán (BGB). Por otro lado, el derecho formal de bienes inmuebles engloba las prescripciones sobre el registro, las autoridades registrales y el procedimiento para entrada de derechos y de modificaciones en el Registro. Este derecho formal se recoge principalmente en el Reglamento del Registro (GBO).

A continuación se recogen las principales normas del derecho material y formal de bienes inmuebles: Código Civil (BGB) 18.8.1896 Código Civil alemán, en vigor desde 1.1.1990; 18.8.1896 Ley de ejecución del Código Civil –Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

\* 15.1.1919 Reglamento sobre el derecho de superficie –Verordnung über das Erbbaurecht.

\* 15.3.1951 Ley sobre la propiedad de viviendas Wohnungseigentumsgesetz. 19.6.1975 Ley civil del República Democrática alemana -ZGB.

\* 24.3.1897 Reglamento del Registro –GBO. 09.6.1899

\* Ley bávara de ejecución del Reglamento del Registro y de la ley de subasta forzosa y de administración judicial.05.8.1935 Reforma del Reglamento del Registro de la Propiedad., en vigor desde el 01.04.1936.

\* 08.8.1935 Reglamento de ejecución del reglamento sobre el Registro de la propiedad –Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung.

\* 08.8.1935 Decreto general para la organización y llevanza del Registro de la Propiedad (GBVf).23.1.1941 Reglamento para la ejecución del Catastro Central como registro oficial de bienes inmuebles en el sentido del art. 2.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

\* 24.2.1961 Reglamento de regulación del Notariado -Bundesnotarordnung.

\* 26.6.1961 Reglamento del Ministerio de Justicia –VO des BMJ- de 28.8.1969 Reglamento de autorización –Beurkundungsgesetz. 5.1..1969 Ley de los Administradores de Justicia –Rechtspflegergesetz.

#### 1.1.D) MARCO ADMINISTRATIVO

El Registro se gestiona en los tribunales de primera instancia (Amtsgerichte) por los registradores de la propiedad (Grundbuchämter).

Depende del Ministerio de Justicia (Bundesjustizminister). La competencia de los funcionarios del registro, la dirección y gestión del Registro se rigen por el Reglamento del Registro (Grundbuchordnung), y en su defecto, por los reglamentos del Ministro de Justicia y los desarrollos que de los mismos realicen los ministros competentes de los Länder.

Como ya se ha dicho, los registros se integran en los tribunales de primera instancia. Por regla general, el ámbito espacial de competencia del registro coincide con el del tribunal. En el caso del registro, ese ámbito viene establecido por ley.

Dentro del concepto “funcionarios del Registro” englobamos a los Amtsrichter (jueces de primera instancia) como Grundbuchrichter (jueces del Registro), a los Rechtspfleger (defensores del Derecho) y a los Urkundsbeämter (oficiales fedatarios). Al registrador, el cual sólo está sometido a la ley, el juez le traspa todos aquellas tareas del tribunal de primera instancia que tienen que ver con el Registro (art. 3.1h Rechtspflegergesetz) . Le corresponde decidir sobre aquellas situaciones con efectos hacia el exterior sobre las que no hay una norma concreta.

En principio, el Rechtspfleger decide por sí mismo (art. 9 Rechtspflegergesetz). Sin embargo, en el caso de que se quiera desviar de un criterio conocido del juez del Registro, o tenga dificultades jurídicas para tomar la decisión o cuando ésta excede de sus competencias, puede someter el asunto a la decisión del juez (art. 5.5.1,3 Rechtspflegergesetz).

El Urkundsbeamter tiene que llevar a cabo las inscripciones ordenadas por el juez o el Rechtspfleger, así como firmar las inscripciones efectuadas.

## 1.1.E) CONTENIDO

a) Derechos registrables y no registrables: Son derechos registrables:

1. Según el derecho federal:

1.1 Derechos sobre la finca: propiedad y copropiedad, derecho de superficie, servidumbre real, servidumbre personal limitada, usufructo, hipoteca, deuda inmobiliaria –Grundschuld- (se diferencia de la hipoteca en que no presupone la existencia de un crédito), deuda en rentas –Rentenschuld- (es un tipo de deuda inmobiliaria con la particularidad de que se carga a la finca con el pago de una suma de dinero a términos periódicos), derecho de tanteo real, derecho de readquisición en el sentido de la Reichssiedlungsgesetzes (ley imperial de la colonia), propiedad de vivienda.

1.2 Derechos sobre los derechos sobre la finca: usufructo, derecho de prenda sobre derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (sólo sobre cosas muebles y derechos).

2. Según el Derecho de los Länder:

Propiedad sobre minas, derechos de pesca, autorización de actividad profesional material, derechos de uso.

Son derechos no registrables:

Derecho de superestructura; Notwegrente; derechos de ventana, de luz y de tejados según el derecho legal de vecindario; derechos de tanteo, de compra y de recompra por derecho de obligaciones; derechos que no están sujetos a la inscripción en el Registro (como las servidumbres aparentes).

b) La finca registral:

Se entiende por finca registral: “una finca es cada parte de la superficie terrestre delimitada, que es registrada individualmente en un folio registral (folio real) o conjuntamente con otras de un mismo titular (folio personal) estando identificada por un mismo número de inventario”.

El folio tiene la siguiente estructura (arts. 4 y ss del GBV):

Encabezamiento:

Juzgado de Primera Instancia, término municipal o territorio de competencia, número de folio

Datos de hecho:

- Número actual de la finca
- Descripción física de la parcela

- Descripción de la finca (uso, lugar, extensión)
- Derechos que existen sobre la finca
- Partes en copropiedad
- Notas de cambio

#### Sección I:

- Titular como persona física o jurídica
- Número actual de la finca en el Catastro.

#### Sección II:

- Cargas (por ejemplo, servidumbres, usufructo,...) salvo los derechos de garantía.
- Notas para aclarar el rango de los derechos y ejecuciones.

#### Sección III

- Derechos de garantía.

#### 1.1f) EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Algunos derechos reales necesitan de la inscripción para su eficacia.

##### 1ª Parte:

Según el art. 13 del Reglamento del Registro de la Propiedad (Grundbuchordnung) rige en el derecho registral la regla de que las inscripciones en principio sólo se realizan a instancia de parte (principio de inscripción a instancia de parte). La motivación de esta regla fue que la adquisición y pérdida de derechos reales se debe dejar a la libre voluntad del interesado. La consecuencia necesaria del principio de inscripción es que el Registro no puede inscribir nada distinto a lo que es querido y solicitado por el interesado. El cambio jurídico entra con la inscripción en el Registro de la Propiedad como acto supremo de la jurisdicción voluntaria (principio de inscripción).

Existen sin embargo excepciones al principio de inscripción a instancia de parte, esto es, casos en los que se produce la inscripción de oficio según el Reglamento del Registro:

- Procedimiento forzoso de rectificación (arts. 82 y 83 GBO), por ejemplo en el caso de sucesión hereditaria
- Cancelación de inscripciones superfluas (según arts. 84 y ss. GBO)



-

### Inscripciones de tipo fáctico

- Proceso de preparación conservación de la coincidencia entre el catastro y el registro
- Activo para cursar las cartas de hipotecas, deudas inmobiliarias y deudas en rentas.

### 2ª Parte:

La adquisición de una finca o de un derecho sobre una finca es regulado en el art. 873 del Código Civil alemán:

“Para la transmisión de la propiedad de una finca, para instaurar una carga sobre una finca, así como para transmitir dicha carga es necesario el acuerdo del interesado y de la otra parte y la inscripción del cambio jurídico en el Registro de la Propiedad, mientras la ley no prescriba lo contrario.

Antes de la inscripción, el acuerdo sólo vincula a las partes si la declaración de voluntad ha sido realizada ante notario o entregada por escrito a la autoridad del Registro o si se han presentado los interesados ante ella o si el interesado ha hecho partícipe a la otra parte de su voluntad de inscribir según las prescripciones del Reglamento del Registro.”

Sólo quedan fuera de esta norma las adquisiciones mortis causa, las adjudicaciones judiciales, las expropiaciones y algunos actos especiales relativos a comunidades de bienes o herencias. Ya hemos visto que los derechos reales sólo existen tras su inscripción.

De esto se extrae la conclusión de que un derecho inscrito tiene una condición mejor que uno no inscrito. Los derechos inscritos gozan de la fe pública registral, lo que significa:

- El contenido del Registro sirve como prueba (presunción jurídica contenida en el artículo 891 Código civil alemán).
- Para el tercero, que ha adquirido un derecho confiando en el Registro, rige el contenido del Registro como válido bajo la condición de que sea un tercero de buena fe (art. 892 CC alemán).

### 1.1 G) ACCESO E INFORMACIÓN

Condición imprescindible para el acceso al Registro es que exista un interés legítimo (no interés jurídico). El interés no tiene que estar relacionado con un derecho previo o con una relación jurídica. Es suficiente con un interés fáctico, por ejemplo económico.

## 1.2. El Catastro

### 1.2.A) ORÍGENES

El sistema catastral actual tiene su origen en los comienzos del siglo XIX.

Surgió con un objetivo fiscal, de recaudar impuestos sobre las fincas y terrenos. Con la llegada de Napoleón a Prusia decae la catastralización de los terrenos ocupados.

Tras la derrota de Napoleón los prusianos continuaron construyendo un catastro según las reglas francesas. Hasta 1876 siguió funcionando este catastro.

Aunque como ya hemos visto en un principio su finalidad era exclusivamente fiscal, ya con Napoleón se descubrió la utilidad de los planos del Catastro, que delimitan las fronteras de las propiedades y evitan procesos innecesarios.

### 1.2.B) CONCEPTO Y OBJETIVOS:

El sistema es conocido como "Liegenschaftskataster", que vendría a ser Catastro de bienes inmuebles.

Se entiende por Catastro: el Registro público dirigido por las autoridades catastrales, en el cual los bienes inmuebles de cada estado alemán son descritos y representados gráficamente. El Catastro es un registro oficial de las fincas y prueba los resultados de las riquezas del suelo. Por bien inmueble se entiende fincas

y edificios. En algunos estados alemanes (por ejemplo Hessen, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen) también se incluyen los derechos reales. En cuanto a las funciones del Catastro:

1. Es un registro oficial de fincas en el sentido del art. 2.2 del Reglamento del Registro (el catastro no forma parte del Registro, pero la cartografía catastral sirve como referencia para los datos registrales, existiendo un reenvío mutuo entre ambas instituciones).

2. Órgano geográfico: realización de trabajos de creación y mantenimiento de la red geodésica y triangulación, levantamientos topográficos oficiales, elaboración de la cartografía catastral y creación y mantenimiento de la Cartografía Básica de Alemania, escala 1:5000.

3. Es la base de un sistema de información territorial:

a. Estudio de los usos del suelo y recursos naturales, sobre la base de los datos que se incluyen sobre usos del terreno, características del mismo y cubierta vegetal y presencia de recursos minerales.

b. Sirve a la seguridad de la propiedad del suelo, del tráfico de fincas, del orden de fincas y terrenos.

c. Determinación de normas sectoriales y urbanísticas aplicables. Los Catastros alemanes incluyen referencias a la existencia de limitaciones o condicionantes derivados de la aplicación de la legislación sectorial o urbanística, como pueden ser las resultantes de una declaración de espacio natural protegido o de monumento histórico.

#### 1.2. C) NORMATIVA APLICABLE:

En cuanto a la normativa aplicable, debemos tener en cuenta que desde la Constitución de Weimar de 19 de agosto de 1919 se traslada

la responsabilidad de la materia catastral a los estados federales. Éstos han regulado por sí mismos el Catastro. Con la Ley sobre reforma de la materia catastral de 3 de julio de 1934 se hace depender la materia del Ministerio del Interior.

Tras la II Guerra Mundial ambas Alemanias siguen caminos distintos, descentralizado en la RFA y centralizado en la RDA. Con la reunificación

En 1990, Vuelve A Regir Un Sistema Descentralizado En Toda Alemania.

#### 1.2. D) MARCO ADMINISTRATIVO:

En cada estado alemán es un ministerio diferente el responsable de la materia.

Estado Administración Catastral Baden-Württemberg Ministerio para la Economía, el Estado Medio y la Tecnología Bayern Ministerio bávaro de Finanzas

Berlin Administración del Senado para la materia de Obras Públicas y Vivienda

Brandenburg Ministerio del Interior Bremen El senado para la materia de Obras Públicas.

Hamburg Autoridades de Obras Públicas Hessen Ministerio para la Economía, el Tráfico y la Tecnología

Mecklenburg-Vorpommern El Ministerio del Interior Niedersachsen El Ministerio del Interior Nordrhein-Westfalen El Ministerio del Interior Rheinland-Pfalz Ministerio del Interior y para el Deporte Saarland Ministerio de Finanzas

Sachsen Ministerio del Interior Sachsen-Anhalt Ministerio del Interior Schleswig-Holstein Ministerio del Interior Thüringen Ministerio del Interior

En general, la administración del Catastro se organiza de la siguiente forma:

- Administración superior del Catastro y de la Medición. (por ejemplo el Ministerio del Interior de Rheinland).

- Administración superior del Catastro y de la Medición (instancia media) – por ejemplo, Landesvermessungsamt –Oficina de medición territorial- (Hessen); Bezirksregierungen –gobiernos territoriales- (Rheinland).

- Administración inferior del Catastro y de la Medición (funcionarios del Catastro y de la Medición).

## 1.2. E) CONTENIDO DEL CATASTRO

a) La finca catastral:

La finca catastral es el objeto del catastro, entendida como parte de la superficie terrestre delimitada por una línea fronteriza establecida en el catastro y marcada con un número.

Para identificar cada finca catastral se le dota de un número. Los números se ordenan según un punto de vista topográfico.

En el caso de que se trate de identificar una parcela de nueva creación, existen dos posibilidades:

a. con un número libre: se le da el siguiente número según el orden (se destruye el orden topográfico).

b. Con un número según la finca raíz: el número se construye a partir de la finca matriz (por ejemplo, si ésta era el 120, los nuevos números serán: 120/1, 120/2).

Cuando se dé un número no se puede volver a dar.

b) Contenido del folio catastral:

Datos que se incluyen en todos los casos:

- Datos del titular (nombre, apellido, nombre de nacimiento, fecha de nacimiento, partes en copropiedad y eventualmente el porcentaje).

- Identificación del lugar (calle y número de la calle, valor).

- Demarcación, número de parcela.

- Población.

- Extensión.

- Valor del suelo.
- Uso.
- Clasificación legal del suelo.
- Notas internas: año de formación, año de continuación, mapa catastral, número de división. - Número de identificación registral.

Datos incluidos en algunos Länder:

- Número de inventario.
- Coordenadas de la parcela.
- Advertencia de componentes público-jurídicos (lugares protegidos, procedimientos de concentración y distribución parcelaria).

Los usos se clasifican en las siguientes categorías: residencial, industria, ocio, agricultura, viario, cursos y masas de agua, otros. Cada una de estas categorías se divide, a su vez, en un número variable de clases, que pueden subdividirse también hasta formar una tipología muy variada.

c) El catastro como base de información territorial: La función del catastro de servir de base física al Registro es posible siempre que las fincas estén perfectamente identificadas. Para identificar una finca hay que conocer sus datos físicos (situación en el espacio, extensión, límites) con total exactitud. Para que estos datos sean aprovechables la forma en la que se mide debe ser igual en todos los casos.

En Alemania hay diferentes procedimientos de medición:

- a. Einbindenverfahren (procedimiento de acoplar o conectar): los puntos elegidos se unen según la red de líneas de medida.
- b. Orthogonalverfahren (procedimiento ortogonal): los puntos elegidos se miden a través ordenadas y abscisas.
- c. Polarverfahren (procedimiento polar): los puntos se definen por su dirección y distancia de los polos.
- d. Katasterphotogrammetrie (fotogrametría catastral): utilización analógica y digital de fotos aéreas.
- e. Messtischaufnahme (toma de plancheta) .

Ahora el catastro se lleva de forma numérica,

por lo que han perdido importancia los métodos a y e. Los métodos actualmente más importantes son: el polar y el ortogonal, teniendo el

fotogrametro gran importante en importantes extensiones de terreno. El resultado de la medición se plasma en planos. Estos planos pueden ser generales o aislados.

En la República federal existe un mapa general que cubre toda la superficie terrestre. Las ventajas del plano general se obtienen si se utiliza siempre una misma medida, siendo la elegida 1:1000. Especiales relaciones en ciudades exigen la medida 1:500, mientras que las grandes zonas sin edificar permiten la utilización de la medida 1:2000.

Descripción de los planos:

Los planos forman la parte descriptiva del catastro. En ellos son descritos visualmente las parcelas y edificios, así como otros objetos importantes.

Los planos catastrales se realizan sobre papel transparente. En cuanto a su contenido:

- Los límites de la parcela.
- Los números de la parcela.
- Los edificios.
- Topografía importante y duradera, y objetos topográficos importantes.
- Tipos de usos y sus límites.
- Designación del lugar.
- Límites de la zona de competencia del catastro.
- Puntos de medición.
- Límites en disputa...

#### 1.2. F) EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Los archivos catastrales carecen de valor jurídico, pero el plano o mapa catastral se considera parte de la información registral, y participa de la fuerza jurídica que la ley confiere a las inscripciones registrales. Esto significa que la cartografía catastral tiene valor probatorio ante los tribunales.

#### 1.2. G) ACCESO E INFORMACIÓN

La información contenida en el Catastro y es pública y cualquiera puede tener acceso a la misma con sólo que exista un interés legítimo. No se exige una acreditación de dicho interés, sino tan solo la explicación del uso que se quiere dar a esos datos. Hoy día la consulta de los archivos se suele realizar por ordenador y se obtienen los resultados directamente en pantalla o en listado

impreso. Los mapas pueden ser objeto de manifestación y se puede pedir copia de los mismos. En todo caso se pagar una tarifa, que no llega a cubrir el precio del servicio.

La información contenida en el Catastro puede ser objeto de consulta y pueden solicitarse certificaciones del contenido de los archivos o copias del mapa catastral. No existe, sin embargo un documento equivalente a nuestra Cédula Catastral.

Los certificados emitidos por el Catastro tienen un mero valor informativo y no son exigidos a la hora de formalizar una compraventa o de solicitar una hipoteca. Estos certificados se emiten en forma de notas informativas (Auskünfte) y resúmenes (Auszüge).

La documentación facilitada en el Catastro se puede resumir de la siguiente forma:

Documentación cartográfica Documentación registral Documentación de medición territorial

- Mapa parcelario- mapa de valor del suelo- mapa sobre usos- entrega de original. - Registro de integración- registro de la propiedad- registro de usos- estadística de fincas- estadística de suelos (prueba de las relaciones de uso y los tipos de uso según el principio económico)- control de la superficie circular - distribución- borrador de fronteras/negociación de fronteras.- descripción de coordenadas.- cómputo de superficies- verificación de modificación.- etc.

### 1.3. Relaciones Catastro-Registro

La relación bilateral entre el Catastro y el Registro se lleva a cabo a través del intercambio de datos. Debido a que el Registro tiene su base física directa en el Catastro, cada cambio que se produce en ésta debe reflejarse en el Registro (mediante los formularios “cambio a través de la prueba de la alteración” en el viejo registro manual (NLK) y “notificación de la modificación” en los nuevos registros automatizados (ALB). Por otro lado, cuando la modificación se produce en los datos jurídicos del Registro también deben trasladarse éstos al Catastro, en este caso a través del formulario “Lista de modificaciones”

Por ejemplo, en el caso de que se produjera una adquisición de una parte de una finca, habría que proporcionar al Registro la siguiente documentación:

- Contrato de compraventa.
- Inscripción previa de la transmisión según el art. 883 Código Civil alemán.
- Solicitud de las licencias necesarias

- Solicitud y ejecución de la medición (fraccionamiento)
- Documentación notarial del acuerdo de voluntades según el art. 873 CC alemán
- Solicitud de la inscripción en el Registro (arts. 13, 14 Reglamento del Registro).

En ese intervalo de tiempo, se tiene que recibir el fraccionamiento en el Catastro. A través del formulario oportuno se comunica al Registro el cambio producido. Con base en la prueba de la modificación catastral se hace efectiva la división, esto es, se inscriben las partes de

una previa finca registral con un número en el Libro del Registro. A continuación, el Registro comunica al Catastro la efectividad de la división con los nuevos propietarios mediante el formulario "lista de modificaciones".

Por otro lado, las formas en las que un dato puede entrar en el registro son las siguientes:

- Mediciones solicitadas, llevadas a cabo por el propio Catastro.
- Mediciones solicitadas, que se llevan a cabo por ingenieros elegidos mediante procedimiento público.
- Mediciones presentadas en las administraciones federales, estatales o municipales en cumplimiento de tareas propias.
- Comparación de campos
- Comunicación del Registro (a través de "listas de modificaciones")
- Comunicación de Hacienda
- Otros datos
- Comunicación de los ayuntamientos.

Inscripciones viciosas y sin objeto

- Incripciones carentes de requisitos esenciales.
- Incripciones realizadas por personas no autorizadas.
- Incripciones incompletas.

La relación entre el notario y el Registro



Como la adquisición de un inmueble se realiza en dos fases, el notario y el registrador desempeñan funciones diferentes.

El notario lleva a cabo un control de legalidad general. Certifica tanto la existencia de la transacción que da lugar a las obligaciones de las partes (la causa de la transmisión como, por ejemplo, un contrato de compraventa), como la entrega o traditio que no es más que un negocio jurídico que permite la transmisión de derechos reales.

Otra de las peculiaridades del derecho alemán es que, según el artículo 311b del Código Civil (BGB), los contratos de compraventa de inmuebles deben constar en escritura pública; los contratos privados carecen de validez.

"La inscripción se realiza sin mayor comprobación de los requisitos de derecho material"

De ahí que los documentos notariales consten siempre de dos elementos: un negocio jurídico causal y la traditio o entrega.

El notario responde de la legalidad de todo el documento, es decir, tanto de la legalidad del negocio jurídico causal como de la validez de la traditio.

En una segunda fase, los responsables del Registro de la Propiedad tienen que hacer algunas comprobaciones, pero se trata de una verificación de legalidad meramente formal.

El legislador alemán ha querido que el procedimiento registral fuera sencillo, rápido y barato porque es consciente de que al Registro acuden un gran número de personas. Como de lo que se trata es de racionalizar el proceso, el registrador sólo comprueba que se han cumplido todos los requisitos formales necesarios para la transmisión. No comprueba el documento entero, es decir, no examina el contrato de compraventa. El negocio jurídico causal es responsabilidad exclusiva del notario. De hecho, en la mayoría de las inscripciones, por ejemplo de hipoteca o servidumbre, basta con la declaración unilateral del propietario.

Sólo en el caso de que se solicite la inscripción de una transmisión de propiedad hay que presentar el acuerdo de traditio: el acuerdo mediante el cual se formaliza el traspaso patrimonial. En este caso, el registrador, una vez más, se limita a comprobar que se han cumplido los requisitos formales de la transacción: es decir, que el vendedor figura inscrito como propietario, que tiene título suficiente para disponer del bien, que cuenta con las autorizaciones y licencias exigidas por el derecho público y que se presenta el documento notarial en el que se estipula la traditio. La inscripción se realiza sin mayor comprobación de los requisitos de derecho material.

Ante la disyuntiva de un modelo de registro que realiza comprobaciones a fondo y un procedimiento sencillo, rápido y económico, el legislador alemán ha optado por la agilidad. En realidad esta decisión se tomó en el año 1900 cuando entró en vigor el Código Civil alemán (BGB) en el que se estipula que el único llamado a comprobar la legalidad de fondo es el notario.

#### La traditio

En el artículo 925 del Código Civil alemán (BGB) se especifica que para la transmisión de la propiedad de inmuebles y terrenos se precisa un traspaso, y para ello vendedor y comprador deben comparecer ante el notario para confirmar conjuntamente su acuerdo de traspasar el dominio. Es la traditio, que como ya se ha dicho, es un acuerdo sobre el traspaso de la propiedad que no adquiere validez hasta que no se inscribe en el Registro de la Propiedad. Es, por lo tanto, algo diferente (abstraído) del negocio causal (por ejemplo, un contrato de compraventa).

La traditio se formula como sigue: «Vendedor y comprador están de acuerdo sobre la forma en que ha de efectuarse el traspaso. La aceptan y solicitan la inscripción en el Registro.» Este corto texto contiene el acuerdo efectivo sobre el traspaso de la propiedad.

#### PROCEDIMIENTO REGISTRAL

##### Qué se inscribe

Debido al principio de abstracción, en el Registro de la Propiedad alemán sólo se inscribe la traditio. Los demás elementos del contrato de compraventa del inmueble no son susceptibles de inscripción. Evidentemente lo anterior no se aplica a otros derechos reales como hipotecas, o servidumbres de paso.

"En el Registro se comprueba exclusivamente la legalidad formal, es decir, la presencia de los elementos necesarios para poder efectuar la inscripción"

Lo que no cabe inscribir son las obligaciones consignadas en la escritura. En derecho alemán existe numerus clausus de derechos reales que sólo permite inscribir los derechos reales que determina la ley. La razón es, una vez más, el deseo de agilizar y simplificar los registros. Consultando el Registro de la Propiedad se comprueba rápidamente la existencia de un derecho de propiedad o de derechos reales. Conviene evitar las inscripciones superfluas

##### Qué se califica

Para realizar la inscripción, en el Registro se comprueba exclusivamente la legalidad formal, es decir, la presencia de los elementos necesarios para poder efectuar la inscripción. En el caso de la transmisión de inmuebles también se debe tener en cuenta la validez de la traditio, la suficiencia del título del

propietario para disponer y, en su caso, la existencia de las autorizaciones requeridas por el derecho público.

El resto del documento notarial, es decir aquellas partes en las que se recogen los acuerdos causales y obligaciones de las partes, no se examina en el Registro pues su comprobación es responsabilidad exclusiva del notario. El registrador no tiene por qué comprobar la validez de las obligaciones estipuladas en el documento notarial debido al principio de abstracción. No le compete comprobar la legalidad de fondo, sólo responde de la validez del traspaso de la propiedad.

La razón es que el legislador ha pretendido agilizar el proceso de inscripción e intenta no obstaculizar el tráfico jurídico obligando a repetir comprobaciones ya realizadas. Lo cierto es que el registrador tampoco está en situación de comprobarlo todo ya que no ve a los implicados en persona. Es el notario el que comprueba la identidad de las partes, su capacidad para contratar, la validez del negocio jurídico causal y su adecuación a derecho, etcétera.

Qué documento se presenta para la inscripción

Según la jurisprudencia, la inscripción en el Registro de la Propiedad no puede supeditarse a la presentación del documento notarial completo, es decir basta la presentación del documento que recoja la traditio (abstracta).

Sin embargo, en la práctica, se suele remitir al Registro el documento entero porque el derecho alemán contempla una garantía especial para el comprador, la denominada «nota preliminar» (Vormerkung), una forma de anotación preventiva que, al figurar en el asiento registral, protege el derecho del comprador a que se le formalice el traspaso patrimonial. En la práctica jurídica alemana sólo se procede al pago del precio tras la inscripción de la nota preliminar, y el asiento sólo se modifica a favor del nuevo propietario tras el abono del precio.

"El resto del documento notarial, es decir aquellas partes en las que se recogen los acuerdos causales y obligaciones de las partes, no se examina en el Registro pues su comprobación es responsabilidad exclusiva del notario"

Este proceso escalonado garantiza una protección óptima a vendedor y comprador. Eso sí, puesto que la nota preliminar protege al comprador garantizando el cumplimiento de una obligación, se exige la presentación del documento notarial completo para inscribirla. Pero ni siquiera en este caso comprueba el registrador la validez del contrato sino sólo si en él se solicita el asiento de una nota preliminar.

Qué hacer si se deniega la inscripción de una traditio

Un registrador puede negarse a realizar una inscripción cuando, por ejemplo, en el Registro figure una limitación en la capacidad del transmisor que puede deberse a una situación de insolvencia o algo similar. Sin embargo, en estos casos, el notario no instaría la inscripción ya que es su responsabilidad detectar este tipo de problemas antes de llegar al Registro. Además, hay muchos casos en los que el derecho público obliga a pedir autorizaciones. De faltar éstas, el registrador puede negarse a realizar la inscripción. Es algo muy poco frecuente ya que el notario ha tenido que comprobar antes todos estos extremos y exigir determinados documentos para dar validez a la traditio.

### 8.3 Sistema español



Los estudios históricos-jurídicos con carácter científico constituyen una disciplina moderna. Roma creó su Derecho con fines concretos, prácticos e inmediatos. La Edad Media aportó un concepto teológico. Entre los siglos XVI y XVII, los juristas divulgaron la idea de que el Rey era la fuente del Derecho. En Inglaterra, después de 1688, primó la doctrina de la omnipotencia del Parlamento. Las revoluciones americana y francesa pusieron en primer lugar al "pueblo". A través de toda esa evolución se fue reafirmando el predominio de la razón como elemento jurídico, que posteriormente dio paso a la época contemporánea, en donde una gran parte del Derecho se origina en los distintos organismos del Estado. Este es un fenómeno reconocido y por lo tanto vale la pena iniciar el estudio del presente trabajo, denominado SISTEMA

REGISTRAL ESPAÑOL, y que esta contenido dentro del Derecho Notarial y Registral, tomando en cuenta la legislación, su normatividad, el Derecho positivo que se encuentra imperante dentro del país ya mencionado.

Dentro del trabajo monográfico-compiletivo, nos referimos de una manera concreta, a uno de esos ámbitos institucionales signados por la idea y la práctica tradicional de coleccionar manualmente en libros o protocolos los documentos que sirven para constituir, modificar o extinguir los derechos inscribibles de los ciudadanos. Pero nos detendremos específicamente para hablar detenidamente del sistema registral de España, su conjunto de normas, principios fundamentales, la organización, el funcionamiento, sus reglas fundamentales, las peculiaridades que ofrece esta sistema y por supuesto las críticas a este peculiar sistema, por parte de los juristas; ofreciendo con ello sólidas bases de lo que significa, seguridad jurídica, en el país ibérico.

De esta manera tratamos de ampliar los conocimientos en el campo del Derecho, y así no llegar al ejercicio constante en el Derecho que conlleva, inevitablemente, a poner de lado o, por lo menos, a atenuar al exclusivismo de las investigaciones de detalle. Se plantea la obligación de cubrir la totalidad o siquiera los hitos fundamentales de una materia dada. Es de esta forma que desarrollamos un tema, que pocos juristas desarrollan, por la complejidad del mismo y tratamos de realizarlo de la manera muy adecuada, acorde a los estándares y pautas establecidas, es por este motivo que en las páginas que siguen, se hallará tan sólo la parte dogmática y las fuentes que inspiraron al SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL, también mencionaremos una breve historia del Sistema Registral Español y resaltaremos sus principios, características y que sistemas registrales se inspiran en este particular sistema.

## EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Uno de los temas doctrinarios a los cuales deberíamos referirnos antes de adentrarnos en la amplia gama de los temas del Derecho Notarial y Registral, y más aún, en el análisis exegético de la legislación al respecto, es indudablemente lo relacionado al Sistema Registral en la medida que todos los procedimientos e instituciones registrales, así como los instrumentos públicos finalmente se relacionan entre sí con la temática a tratar.

Antes de iniciar el estudio del Sistema Registral Español del Derecho Notarial como análisis en el Derecho Comparado, creemos por conveniente desarrollar algunos términos de los cuales se desprende en sí el tema. Es así que a continuación presentamos las siguientes definiciones:

### SISTEMA

El sistema (del latín systema, proveniente del griego σύστημα) es un conjunto de funciones, referenciada sobre ejes, bien sean estos reales o abstractos.

También suele definirse como un conjunto de elementos dinámicamente relacionados formando una actividad para alcanzar un objetivo operando sobre datos, energía y/o materia para proveer información.

## REGISTRO

Los Registros son parte del Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, que aleja los conflictos entre particulares de los juzgados, y contribuye a la paz social, ya que tiene como función, facilitar las transacciones mediante la publicidad de sus documentos y/o los derechos, de acuerdo al sistema correspondiente. Los Registros reducen asimetrías informativa, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada derecho, de modo tal que la contratación resulte más fácil y segura, en mayor o en menor medida, según el diseño y eficacia de cada Sistema Registral.

## EL SISTEMA REGISTRAL.

Citando a Alonso de Cossío, se entiende por Sistema Registral al conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y a la constitución de los bienes reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el Crédito Hipotecario, y agrega, “tales principios no son axiomas inconcusos, sino más bien creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral: esta finalidad se legitima por consideraciones éticas y utilitarias, esto es, por la necesidad de proteger la buena fe”.

## LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL.

Siguiendo a Manuel Figueiras Dacal, mencionamos, que si la Justicia es la razón del Derecho, también hay una Justicia objetiva, cautelar y social, de orden público que es la razón del Derecho Hipotecario o Registral.

La única manera de que exista Seguridad Jurídica plena en el ámbito Registral, está en la “protección del tráfico inmobiliario”, que viene a constituir la máxima expresión del superior Principio de Seguridad Jurídica, al que en España se le designa con el enigmático nombre de “tercero hipotecario”, y que está contenido en la idea de que, el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que, confiando en lo que el Registro público, será mantenido en su adquisición, aunque el transmitente no sea su verdadero dueño. Esta idea está plasmada en el Artículo 34 de la Ley Hipotecaria y está soportado a su vez, por otro concepto, que es frente a lo que conocemos como “bien público”, de naturaleza abstracta, están ciertos intereses de personas concretas, a quienes se debe una protección superior.

Esta idea se puede subsumir en la expresión de que “el mejor en el derecho sea el primero en el Registro”. Si este principio pudiera resultar eficaz, la confianza en el Registro sería altísima, y es justamente la confianza plena la que produce los efectos económicos y que convierte a la Institución Registral en motor del desarrollo. “Por esto, todos los Estados Modernos, según su cultura y sus posibilidades técnicas, necesitan implantar y organizar un adecuado Sistema de “publicidad” que proporcione “seguridad” a la propiedad y al tráfico jurídico, para lograr un buen desarrollo económico de la sociedad, cuyo motor va a ser, en todo caso, el crédito garantizado”.

Más adelante hace otra afirmación que no tiene desperdicio, en la cual afirma que “en el campo de las relaciones jurídicas sobre bienes de valor y su tráfico, la “publicidad” y la “seguridad”, por sí mismas y en cuanto facilitan el desarrollo del crédito, son los dos puntales imprescindibles para el mejoramiento progresivo en lo social y en lo económico”.

## FORMACIÓN HISTÓRICA DEL SISTEMA ESPAÑOL

En el Derecho antiguo deberemos distinguir tres etapas, una primera época, la primitiva, que se caracteriza por la falta de publicidad, así como de solemnidades especiales para la transmisión y gravamen de los inmuebles. Una segunda etapa, de recepción científica del Derecho Romano, que se caracteriza por la introducción por la figura de la “traditio”; y una tercera etapa de toma de razón, que se inicia en el s. XVI, que crea una publicidad por medio del Registro de cargas y gravámenes, ya que la existencia de determinados derechos que no tenían contacto posesorio con la persona u objeto, suponían una auténtica dificultad para su aparición, censos, rentas, tributos, hipotecas, eran derechos que existían y necesitaban publicidad.

Aparecen dos pragmáticas, la primera de 1529, de Don Carlos y Doña Juana, que tratan de instaurar un Registro de cargas igual al que Felipe II en 1558, que creó para Castilla, y en cuyo decreto se establecía la necesidad de que existiera un Registro de Propiedad en cada cabeza de partido, ciudad o villa. En segundo lugar la pragmática de 1513 que Felipe V en las Cortes de Valladolid impuso a todo el territorio del Estado.

Es a partir de 1768 cuando aparecen por primera vez los Oficios o Contadurías de Hipotecas, que los sistematizaremos:

Lugar: se establecen en cada una de las cabezas de partido.

Persona al cargo: empiezan a aparecer los registradores.

Forma de llevanza: mediante libros.

Actos sujetos a “toma de razón”: cargas, gravámenes.

Curioso fue el edicto del Gobernador de Catalunya de 11 de julio de 1774 en el que da aplicación en Catalunya a la Real Pragmática, pero por primera vez se incluyen en los Oficios o Contadurías de Hipoteca todas las transmisiones de inmuebles.

Por Decreto de 1957, se permite a los registradores de la propiedad entregar a los archivos.

El sistema registral español tiene una proyección en el encuadre de los sistemas de publicidad, de los sistemas latinos, al recoger el principio de inoponibilidad de los actos no inscritos (artículo 32 LH: ), ese es el primer rasgo fundamental. Por razones de influencia germánica, también se recoge el principio de exactitud registral a favor del adquirente protegido (artículo 34 LH: , que también recoge el principio de fe pública registral). Ello nos lleva a que Lacruz Berdejo llegue a encuadrar nuestro sistema como un sistema "sui generis" puesto que el artículo 32 LH limita su acción al conflicto entre título inscrito y otro no inscrito, mientras que el artículo 34 LH protege al adquirente que reúna los requisitos exigidos por el mismo artículo contra las posibles nulidades o resoluciones del título del que lo transmitió y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

## EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.

Al análisis del trabajo asignado, como es, el desarrollo del Sistema Registral Español del Derecho Notarial, esto a nivel del Derecho Comparado, se ha tomado como referencia variados estudios doctrinales de los autores especialmente ibéricos y, en esta ocasión profundizamos en tema a tratar desde el enfoque presentado por Gunther Gonzales.

En 1539, a petición de las Cortes, se dicta la real pragmática de los Reyes Carlos y Juana, en donde se ordena que en todas las cabezas de jurisdicción hubiera una persona encargada un libro donde se registrarían los censos y las hipotecas. Si no se registraban estos gravámenes en seis días no perjudicarían al tercer adquirente. La primera preocupación fue perseguir el estelionato, es decir, la venta maliciosa de fincas con cargas ocultas. Todavía no se siente tanto el problema referido a la propiedad de la tierra, como más bien ocurre con el tema de las cargas ocultas que pueden ser desconocidas por el adquirente, y a pesar de ellas va a tener que soportarlas. No obstante lo ambicioso de este proyecto, o tal vez por ello mismo, el sistema no se llevó a la práctica. Nuevamente en 1713 una pragmática de Felipe V vuelve a recordar la necesidad de publicidad inmobiliaria, atribuyendo a los llamados "escribas de ayuntamiento" la función de registradores.



En el mismo sentido se aprobó posteriormente la Real Pragmática de Carlos III (1768) que creo la llamada “Contaduría de Hipotecas”. Era éste un registro de gravámenes, pero no de propiedad, porque solamente se inscribían las hipotecas y los censos, así como su transmisión. Se trataba de un registro embrionario cuya publicidad se reducía a las cargas e hipotecas. Sin embargo se tenía un grave defecto: no aseguraba quién era el propietario de la finca, por lo que el titular tenía un derecho ilimitado para reivindicar el inmueble, y si ello ocurría, el creador hipotecario quedaba sin protección alguna al haber contratado con un non – domino.

Este estado de cosas resulto incompatible con la España del siglo XIX, en la cual se deseaba capitalizar la agricultura y la naciente industria a fin de promover las inversiones y el desarrollo económico. Para ello se necesitaba dotar a los capitalistas de una sólida garantía que permitiese captar dinero en beneficio de los propietarios de la tierra. Por ello, el Proyecto del Código Civil de 1851 contempló la instauración de un Registro Público, siendo que su autor FLORENCIO GARCÍA GOYENA decía a este respecto lo siguiente:

“... es necesario que la propiedad misma ofrezca en su transmisión una completa seguridad al que trata de adquirirla (...) el legislador debe procurar que la propiedad no esté incierta, que le fraude y la clandestinidad no vengán a frustrar los contratos, y sobre todo que el dominio del suelo sea tan seguro que sirva de base para sentar sobre él con toda confianzas el crédito, de tal modo que ofrezca a los prestamistas mayor garantía que el que se funda en la industria. Por esta razón se ha extendido ya generalmente el principio de publicidad a todos los actos traslativos de la propiedad territorial el valor o la circulación de la misma propiedad, por hallarse en un caso idéntico a la hipoteca”.

El proyecto nunca fue aprobado, pero las palabras de GARCÍA GOYENA hablan de un derecho de propiedad moderno, alejado de las vinculaciones y trabas a la circulación que existían en el antiguo registro feudal.

Teniendo en cuenta la nueva realidad social y económica de España en el siglo XIX, no es casualidad que al poco tiempo se vuelva a estudiar la posibilidad de instaurar un régimen inmobiliario que garantice la seguridad de los adquirentes y promueva el crédito territorial. En este sentido, los mayores problemas que enfrentaba el tráfico patrimonial sobre inmuebles eran los siguientes:

“El que adquiría una finca no tenía medio de comprobar con seguridad el dominio del transmitente, ni podía eludir, en su caso, la acción reivindicatoria del verdadero propietario: pero también el que prestaba

con hipoteca había de fiarse de que el concedente fuera verdadero dueño de la finca gravada, pues caso de no serlo, tampoco la hipoteca era eficaz (...)

Finalmente, afectaban al inmueble y se sobreponían al derecho del acreedor hipotecario (con mayor razón, al del adquirente) las llamadas hipotecas legales, que la ley concedía a ciertos acreedores privilegiados sobre todos los bienes del deudor sin necesidad de tomar razón de ellas en la contaduría (de hipotecas), y que una vez establecidas seguían a los bienes a través de cualesquiera manos por las que pasasen. En consecuencia, el adquirente de un inmueble nunca podía tener la seguridad de que fuera realmente de quien se lo transmitía como propietario, ni tampoco de que se halle libre de cargas. Si después el inmueble resultaba ser propio de otro, el adquirente perdía el objeto adquirido, y sólo conservaba una acción contra quien se lo vendió sin ser suyo. Si surgía una hipoteca desconocida, provocando la venta del inmueble, el adquirente quedaba igualmente despojado, y no tenía más recurso que la acción civil de evicción, y, mediando dolo, la acción penal del estelionato; acciones estas, que no podían restaurar el derecho del adquirente cuando su autor fuera insolvente o huyera con el predio percibido”.

Tratando de remediar estos problemas se dictó la memorable Ley Hipotecaria de 1861, cuya influencia en el derecho comparado, especialmente en el latinoamericano, ha sido notable. Actualmente se encuentra en vigor la Ley de 1944, autoritativa al Poder Ejecutivo a fin que éste apruebe una nueva edición de la Ley Hipotecaria, cuyo texto refundido se dictó el 08 de febrero de 1946. Posteriormente se aprobó su reglamento del 14 de febrero de 1947. Ambas disposiciones normativas (Ley y Reglamento) han sido objeto de múltiples modificaciones, especialmente en los últimos años.

El ordenamiento registral español[7] fue establecido en sustancia por la Ley Hipotecaria de 1861, radicando su importancia en el hecho de ser fuente de la mayoría de las legislaciones americanas, entre ellas el régimen registral peruano, pues, en el sistema español para poder transmitir un bien se requiere justa causa o título y la entrega de la cosa o tradición, lo que significa que la virtualidad del acto transmisión inmobiliario, descansa en la escritura notarial como exteriorización de las relaciones obligacionales. La inscripción, es declarativa de los derechos y su objetivo es, simplemente, la información a terceros, pero un acto inscrito obtiene una presunción de exactitud “juris tantum”, que debe ser destruida para invalidarlo. A su vez, los terceros que adquieren de buena fe un derecho, que conste perfecto en el registro, pueden apoyarse en la fe pública registral que legitima el derecho haciéndolo inatacable. La inscripción de los derechos de dominio es facultativa, pero es obligatorio para la constitución del derecho real de hipoteca. Existe tal garantía en tanto y en cuanto la misma está inscrita en el Registro.

## CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Tiene como características más importantes:

- Se utiliza el sistema de folio real.

Esto es, el Registro se lleva por fincas. El acta de ingresar una finca en los libros (la in matriculación) no es una inscripción corriente, como ocurría en un registro que fuera un puro depósito de contratos, sino que supone, a la vez, la apertura del folio, donde se consignaran las características del predio, así como su área, linderos y medidas perimétricas, que permitan identificarlo plenamente. Así mismo, la apertura del folio o de la partida supone la inscripción de la primera de dominio y las sucesivas titularidades sobre el bien y desmembraciones del derecho de propiedad. En el sistema español, al igual que en el nuestro, como se verá al analizar el artículo 2019º del Código civil, la in matriculación se realiza necesariamente a través de la primera de dominio. En este sentido, el artículo 7º de la ley hipotecaria señala que la “primera inscripción de cada finca en el registro de la propiedad será de dominio”.

- Se recoge el principio de especialidad.

En beneficio de la claridad absoluta de las inscripciones. Así, diversas artículos de la ley hipotecaria (artículos 9º,12º y 119º) y del reglamento hipotecario (artículos 51º, 216º, 219º, 220º, 221º) determinan en casos concretos que deben contener y especificar los asientos de inscripción.

- Es un registro declarativo y no constitutivo.

Es decir, las modificaciones reales se producen con independencia del registro, salvo la hipoteca y el derecho de superficie, que excepcionalmente requieren de la inscripción para su constitución. En los demás casos, el contrato (título) acompañado de la tradición (modo) basta para transmitir la propiedad y constituir otros derechos reales limitados. Así, el segundo párrafo del artículo 609º del código civil español termina diciendo que la propiedad se adquiere “por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”. Conviene señalar, sin embargo, que en España se aplica la llamada tradición instrumental. Esto es, se entiende efectuada la tradición con el otorgamiento de la escritura pública, salvo que de la misma escritura resulte lo contrario (artículo 1462º del Código Civil español).

- Es un sistema causal.

No convalidante ni abstracto. El artículo 33º de la ley hipotecaria señala que la inscripción “no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

- El efecto principal del registro es el de la inoponibilidad de lo no inscrito.

Si bien el registro, por regla general, no es constitutivo, si genera este importante efecto de la inoponibilidad. Así, los artículos 606º del Código Civil

español y 32º de la ley hipotecaria señalan que los “títulos de dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro de la propiedad, no perjudican a terceros”.

- Se recoge la presunción de exactitud relativa.

(Artículo 38º de la ley hipotecaria), que se manifiesta a través del principio de legitimación. Es decir, las inscripciones se presumen exactas, salvo prueba en contrario. El titular inscrito puede hacer valer esa presunción de exactitud en el proceso, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba, se trata, sin embargo, de una presunción “iuris tantum”, por lo que demostrada la inexactitud registral, el registro no podrá atribuir una titularidad o un derecho en discordancia con la realidad externa al mismo.

- Se recoge también la presunción absoluta de exactitud.

(Artículo 34º de la ley hipotecaria), que se manifiesta a través del principio de fe pública registral. Es decir, el que adquiere a título oneroso y de buena fe confiado en la titularidad de su transmítete que consta en el registro, es protegido, de tal modo que será mantenido en su adquisición por más que luego dicha titularidad devenga en inválida o ineficaz. La buena fe se refiere a que el adquirente desconozca la situación real y, además, que no consten en el registro las causas de la inexactitud; es decir, las causas de que el título de su transmítete en realidad sea ineficaz inválido, es también fundamental que el adquirente, para ser protegido por este principio, inscriba su derecho en el registro, lo que le otorga la condición de tercera registral frente a la situación jurídica que resulta ineficaz o inválida.

- La inscripción es voluntaria o facultativa.

A diferencia del sistema francés en que es obligatoria. Salvo limitadas excepciones, ninguna norma obliga a inscribir, a castiga al que no inscribe. Evidentemente, en materia de hipoteca el no inscribir impide el nacimiento del derecho; pero más que de una obligación se puede hablar de una carga. En todo caso, los importantes efectos del sistema registral español, a pesar de no ser obligatoria la inscripción, la estimulan o incentivan.

- Los cambios registrales se producen exclusivamente a instancia de parte.

Con lo que el sistema español recoge el principio de rogación. El artículo 6º de la ley hipotecaria señala que la inscripción podrá pedirse indistintamente por el que adquiere el derecho, por el que lo tramita, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscripción, o, por quien tenga la representación de cualquiera de ellos. El artículo 39º del reglamento Hipotecario agrega, en el último supuesto, a quien presenta los documentos en el registro con el objeto de solicitar la inscripción.

- Cada asiento, salvo el primero, debe apoyarse sobre otro anterior, vigente y suficiente para poder servirle de base.

Tratándose de transmisiones de propiedad, esta regla quiere decir que cada adquirente solo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del último titular según el registro. Con esto se recoge el principio de tracto sucesivo. El artículo 20º de la ley hipotecaria señala lo siguiente: “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen extingan el dominio y de más derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

- Se regula la calificación registrales.

Sobre todo en su modalidad de legalidad de los títulos que regresan al registro. El artículo 18º de la ley hipotecaria señala lo siguiente: “los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro”.

## PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Los principios fundamentales del Sistema Registral Español pueden sintetizarse de la siguiente manera:

a) El Registro de la Propiedad abarca todas la situaciones jurídicas que recaen sobre los bienes inmuebles, ya sea que se traten de derechos reales, derechos con trascendencia real, expectativas del derecho real, etc.

b) El Registro de la Propiedad está ordenado por fincas, y en ella se agrupa toda la información jurídica que le corresponde (folio real). Por los demás, los actos o negocios referentes a una finca se encuentran debidamente entrelazados por el trato sucesivo, esto es, cada transmitente debe tener su derecho inscrito.

c) El titular inscrito es preferido frente a los titulares no inscritos, ya sean propietarios, o titulares de otras cargas. El registro se presume íntegro: lo que no está inscrito, no es oponible a los terceros. En este sentido, la publicidad registral es “necesaria”, pero no constitutiva. Como sostiene CABELLOS DE LOS COBOS, “la publicidad del derecho, de forma ordenada, aun no siendo constitutiva del mismo la inscripción, es un elemento esencial de la adquisición. Sin ella, no cuestionada su validez del negocio, aparece claudicante frente a la titularidad registral y necesitado de reconocimiento judicial en caso de

contienda". El registro añade un decisivo valor al derecho real: su plena oponibilidad.

d) El titular inscrito goza de una presunción de exactitud a su favor, la cual sólo puede ser vencida si se aporta prueba en contrario. Esta presunción de exactitud se vincula con la idea de que el título inscrito es un "título de legitimación", término utilizado por FEDERICO DE CASTRO para aludir a la inscripción como una verdad oficial (exactitud de su contenido) declarada por el Estado, y cuyo fin es evitar las dificultades y complicaciones derivadas de la necesidad de investigar la realidad y validez de cada título de adquisición, creándose de esta manera un mecanismo de seguridad suficiente para la vida jurídica normal, aún cuando esta "verdad oficial" pueda ser impugnada. Sin embargo, si un tercero de buena fe y a título oneroso confía en el contenido del Registro, su adquisición será mantenida aunque padezca de inexactitud. Es decir, para el tercer adquirente se presumirá de forma absoluta que es exacta la información brindada por el Registro (fe pública).

e) Se coloca como centro del sistema a la figura del registrador, quien enjuicia la validez de los títulos que pretenden su acceso al registro. En opinión del este autor, empero la función calificadora del registrador será sobredimensionada, y menos debe ser imitada por países que no tienen el mismo nivel de desarrollo jurídico.

f) La mayor eficiencia se encuentra sin dudas, en la inexistencia de un catastro, por lo cual existen problemas de la identificación física de las fincas, con los consiguientes inconvenientes de dobles matriculaciones, superposiciones, delimitaciones incorrectas, fincas inexistentes. Etc.

La moderna doctrina española considera que su sistema registral es el más perfeccionado de los que existen en el Derecho comparado; sin llegar a las soluciones radicales que se derivan de la inscripción constitutiva, se ha logrado arbitrar un sistema que brinda adecuada seguridad jurídica al tráfico patrimonial sobre inmuebles. POVEDA considera que el servicio registral en su país es totalmente eficaz, ya que en España el Registro garantiza anualmente transmisiones por un valor superior a los ocho billones de pesetas y garantiza créditos hipotecarios con una cuantía aproximada de seis billones anuales. Se agrega, además, que el crédito hipotecario constituye el 48 % del total del crédito del país, lo cual demuestra que la extensión de la vivienda a todos los sectores sociales se debe, en gran medida, a la sólida garantía que representa la hipoteca. En fin:

"el registro español es un modelo enormemente flexible en su funcionamiento y grande en sus efectos, lo cual ha permitido que partiendo de un registro que nació para el comercio de la propiedad rural, se haya pasado a las adaptaciones, por supuesto, pero manteniendo la esencia el mismo sistema, a una economía urbana e industrial. También la flexibilidad del registro

presupone que en general puede adaptarse a sistemas de derecho material distintos. Como es conocido, en España a lado del Derecho Civil Común existe Derecho Civil Foral y Derecho Civil Especial. Hay Comunidades Autónomas que tienen un derecho material distinto del derecho de otras Comunidades Autónomas, y lo mismo puede decirse de si Derecho Administrativo. Pues, bien el mismo sistema sirve o se puede adaptar en general para sistemas en que existan otras distintas culturas jurídicas”.

Otras de las clasificaciones de los Principios Registrales de este sistema es la presentada por la doctrina los mismos que se pueden estudiar distinguiendo según sean:

A) Previos a la inscripción:

- Principio de rogación o instancia.

La inscripción de los títulos en registro podrá pedirse indistintamente:

- Por el que adquiera el derecho.
- Por el que transmita el derecho.
- Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

Dicho principio de rogación no es otra cosa que la manifestación de voluntad por parte de la persona física o jurídica mediante el que se inicia el procedimiento registral o de registración, normalmente implica la aportación al R. Prop. Como oficina pública del documento o documentos susceptible de provocar una inscripción; de ello se deduce que la petición puede ser expresa o tácita, e incluso podemos hablar de petición presunta para los supuestos regulados en artículo 353 RH. La petición tácita se entiende por el simple hecho de aportar documentos (artículo 39 RH: ), y la presunta es la que conforme al artículo 353 RH permite al registrador cancelar todas las inscripciones, anotaciones o notas marginales que estuvieren caducadas y que son objeto de apreciación por el registrador, por ej. anotaciones preventivas cuya vigencia son de cuatro años, salvo que la Ley señale plazo inferior de vigencia (artículo 86 LH: ); se hace esta última, por tanto, de oficio.

- Principio de calificación registral o de legalidad.

Implica que los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo

que resulte de ellas y de los asientos del registro (artículo 18 LH). Ello implica que dicha calificación, que ejercita el registrador bajo su exclusiva responsabilidad, se extiende a tres extremos:

- Legalidad, implica confrontar el acto o negocio jurídico con el Derecho vigente, encuadrándolo en la norma que le sea de aplicación.

- Capacidad, implica examinar el estado civil de las personas, tanto físicas como jurídicas, intervinientes en el acto, atendiendo en las físicas, a sus aspectos de mayoría de edad, estado civil, poder de disposición, etc... y lo que resulte del libro de incapacitados, que llevará el propio registrador.

- Validez del acto, implica confrontar la realidad civil con la realidad registral.

La calificación es única y exclusivamente del registrador, el notario y el juez sólo tienen la apreciación.

B) Simultáneos a la inscripción:

- Principio de prioridad:

Se consagra en el artículo 17 LH (); a través de éste se afirma el principio del Derecho Hipotecario, que es lema de los registradores "Prior Tempore Potior Iure". Este principio implica que inscrito o anotado preventivamente en el registro, cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos NO PODRÁ INSCRIBIRSE O ANOTARSE NINGÚN OTRO DE IGUAL O ANTERIOR FECHA que se le oponga o contradiga, por el que se transmita o grave la propiedad del inmueble o derecho real mismo, pero con una excepción, si sólo se ha practicado el asiento de presentación no podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes dicha durante el plazo de 60 días (vigencia del asiento, artículo 97 RH: ) contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

- Principio de especialidad:

Implica que en los derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales para que surtan efecto contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaiga. Las servidumbres reales también podrán constar en la inscripción del predio dominante como cualidad del mismo. El artículo 13 LH recoge el principio de especialidad, y responde a la llevanza del Registro por fincas o Folio Real ().

- Principio de Tracto Sucesivo:



(Artículo 20 LH) implica que para anotar o inscribir títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite que fuere inscribible con arreglo al artículo 205 LH (inmatriculación) los registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 LH (son 60 días de su fecha prorrogables por 180 días más, siempre por justa causa y en virtud de providencia judicial) [excepción al principio de que la primera inscripción será de dominio]. El Principio de Tracto Sucesivo no es riguroso, admite excepciones de manera que no será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes, pero además tampoco es necesaria dicha inscripción previa para inscribir los derechos otorgados por los herederos:

Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante siempre que consten por escrito y firmados por éste (por el causante).

Cuando vendieran o cedieran a un coheredero fincas adjudicadas pro indiviso a los vendedores o cedentes, si bien en este caso en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro indiviso con referencia al título en que así conste.

Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta, verificada en nombre de los herederos del ejecutado, en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste, los bienes que a aquél correspondan, se inscribirá a favor de los adjudicatarios pero haciéndose constar en la inscripción las transmisiones realizadas.

C) Posteriores a la inscripción:

- Principio de legitimación o presunción de exactitud del R. Prop. y de lo que publica, mientras no se demuestre lo contrario:

El artículo 1 LH consagra el principio de salvaguardia y vigencia de los asientos del registro, los cuales producirán todos sus efectos mientras no se

declare judicialmente su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria; por eso dicho principio implica que a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio, de los inmuebles

o derechos reales, tiene la posesión de los mismos (se trata de una presunción "iuris tantum"); como consecuencia de ello, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmueble o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa la LH cuando haya de perjudicar a terceros (sentencias de 7 de abril de 1981, de 7 de diciembre de 1982, de 29 de diciembre de 1995, etc...).

En cambio, en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos bienes o de sus frutos, productos o rentas, en el instante en que conste en autos por certificaciones del R. Prop. que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la que se decretó el embargo, o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiera dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el registro, al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor o ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento. Cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de la LH (art. 134 LH: ); las mismas reglas se aplicarán después de efectuado en el registro alguna de las anotaciones preventivas reguladas en el artículo 42.2 y 42.3 LH, en el supuesto de que pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor. Dicho principio de legitimación se recoge en el artículo 38 LH y para la extinción de los derechos inscritos en el artículo 97 LH ().

· Principio de la fe pública registral o la presunción sin posibilidad de prueba en contra de lo que dice el registro:

Este principio se manifiesta a través de que el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección

registral de la que tuviese su causante o transferente (artículo 34 LH: ). Además, los títulos de dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el R. Prop. no perjudican a tercero (artículo 32 LH: ). El artículo 32 LH enfrenta título inscrito frente a título no inscrito, mientras que el artículo 34 LH consagra el principio de la fe pública registral.

## ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA ESPAÑOL

El sistema registral español presenta como organización externa los 3 siguientes caracteres:

- Se trata de registros múltiples y descentralizados. Recordar que viene recogiendo la idea ya consagrada en la 1ª Real Pragmática en el sentido de que existirá un R. Prop. En cada cabeza de partido judicial. Ello se consagra en primer lugar en la LH de 1861, si bien atendida a la evolución de la propia sociedad, se produce la división de registros, pudiendo existir en cada cabeza de partido, en la actualidad más de un registro; ello lleva ahora a la necesidad de hablar de “Distritos Hipotecarios”, o como dice el artículo 1.2 LH, que las expresadas inscripciones o anotaciones se practicarán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los bienes inmuebles.

- Los registros los sirve un funcionario público. El Registrador de la Propiedad al frente de cada registro existe un registrador de la propiedad, que bajo su exclusiva responsabilidad ejerce las funciones propias de su cargo, con la única excepción de lo dispuesto en el artículo 275 LH cuando se refiere a los registros en división personal, y así el artículo 274 LH nos dice que cada R. Prop. Estará a cargo de un registrador (art. 275.2: )

- El Registrador de la Propiedad está sujeto a una jerarquización orgánica. El conjunto de registradores que sirven los R. Prop. están agrupados en un organismo llamado “Colegio Nacional de Registradores” dependiente del Ministerio de Justicia y dentro del mismo, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA ESPAÑOL

Supone la contemplación de esta institución a través de los medios técnicos de que se sirve para el logro de sus fines, así podremos señalar:

- La oficina pública. Cada registro supone la existencia de una oficina pública a cargo de uno o varios registradores, y en la que se desarrollan bajo la exclusiva responsabilidad del registrador las operaciones necesarias para la publicidad de los derechos inscritos.

- El conjunto de libros. De conformidad con el artículo 1.3 LH los asientos se practicarán en los libros existentes en el R. Prop., en cuanto se refieran a los

derechos inscribibles, y producirán todos sus efectos mientras no se decrete su inexactitud en los términos que establece la Ley, estando por lo tanto dichos asientos bajo la salvaguarda de los tributos. Es necesario saber de antemano que cada título según entra en el registro, se asienta primero en el Libro Diario, y de aquí al Folio de Inscripciones. En la actualidad, todos los R. Prop. se encuentran informatizados, a la vez que existe el intento de recoger todas las bases gráficas del catastro, de manera que la titularidad de la finca se dará con el plano catastral de la misma.

- El Folio Real. El R. Prop. se lleva a través del Folio Real (artículo 243 LH: ); se llevará abriendo un folio particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación sin dejar claros entre los asientos (concatenación). Esto nos lleva a decir que nuestro registro es de fincas.

- La publicidad.

Los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (artículo 221 LH: ). Así el registro es público para el que, a juicio del registrador, y notificado el interés legítimo, juzgue conveniente.

Fueron razones de urgencia y necesidad, lo que motivó la aparición de la legislación hipotecaria, junto con otras leyes de carácter especial que con posterioridad debería de unirse a dicho texto legal (Cc., por ej.). En virtud a ello, en la propia legislación hipotecaria se contienen normas de carácter civil sustantivo, por un lado, y por otro, se contienen normas de carácter procesal y procedimental; las primeras deberían recogerse en el Cc., y las segundas deberían recogerse en las leyes de procedimiento. Es por ello necesario, señalar que la nueva LEC, recoge todas las normas procedimentales de ejecución hipotecaria, de forma que lo recogido en LH en su artículo 131, pasará a ser regulado por los preceptos de la nueva LEC (en vigor desde el 8/1/2001), luego en parte la nueva legislación solventa la recopilación de las normas procesales de la legislación hipotecaria. Por lo demás subsistirán normas de carácter sustantivo en la legislación hipotecaria, pudiendo conectar el Cc. con la LH mediante las diferentes normas que, primero se remiten a la LH, segundo atribuyen a la legislación hipotecaria la regulación de relaciones civiles y tercero, aquellas normas que regulan en el propio Cc. relaciones del propio registro, así como la eficacia de su publicidad.

En la actualidad no basta con señalar la posible coexistencia y relaciones de Cc. con la L.H., sino que habrá que tener en cuenta toda aquella legislación (LEC, por ej.) que desarrolla, cuando no, amplía, la propia normativa hipotecaria. Ello implica que la mayoría de autores se haya planteado el problema de qué norma debe prevalecer en el caso de conflicto de legislaciones, ante lo cual hay tres posturas diferentes:

Primacía de la L.H. sobre el Cc, así La Rica Maritorea nos dice que habrá que distinguir entre propiedad inscrita frente a la propiedad no inscrita, de manera que para todo lo relativo a la inscrita, prevalecerá la LH, y por el contrario cuando sea propiedad no inscrita prevalecerá el Cc.

Predominio absoluto del Cc., el autor más relevante es Núñez Lagos, que atiende sólo al criterio de rango legislativo, señalando que por lo tanto, al ser el Cc de fecha posterior, el mismo debe prevalecer frente a la LH.

Unidad legislativa e igualdad de rango. Lacruz Berdejo estima que al promulgarse la LH de 1861, sus numerosos preceptos civiles modificaron lo relativo al Derecho Civil, no se trata de derogar ni oponerse, sino de complementarse, cuando no simplemente ampliar los propios conceptos del Derecho Hipotecario. Así, se dice que la forma, extensión y efectos de la Hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación o extinción, y a lo demás no comprendido en el título regulador de la hipoteca en el Cc, queda sometido a las prescripciones de la LH, que continúa vigente (artículo 1880 Cc), y en iguales términos el art. 608 Cc: ().

Por su parte, Amorós Guardiola señala que el problema fundamental es sólo el de la concurrencia y coexistencia de dichas normas, problema que no ha de dar lugar a entender que la propia legislación hipotecaria, lo único que hace, es ampliar el campo del Derecho Civil mediante la garantía de la publicidad y de la aplicación de determinados principios al campo civil.

## REGLAS FUNDAMENTALES DEL REGISTRO ESPAÑOL

Lacruz Berdejo, en su libro “Derecho inmobiliario Registral”, nos explica muy claramente las reglas fundamentales del registro español, en los siguientes términos:

a) El Registro de la propiedad es una oficina pública constituida por el personal que recibe y valora los documentos (8º realiza tareas auxiliares), y libros en los que se practican las inscripciones. No hay, en el derecho español, una sola oficina, sino muchas repartidas por el territorio nacional, cada una con su circunscripción propia. El acceso a los libros es, en principio, público.

b) El Registro se lleva por fincas, es decir, sigue un sistema de folio real. El acto de ingresar un finca en los libros, la inmatriculación, no es una inscripción corriente, como ocurriría en un Registro que fuera un puro depósito de contratos, sino que supone, a la vez, la apertura del folio, con la descripción que ha de servir para la identificación del inmueble en lo sucesivo, y la determinación del propietario y titulares de derechos reales limitados. Determinación que, al no existir una inscripción anterior de la que pueda derivar

su derecho el inmatriculante, requiere un cierto procedimiento de comprobación de su titularidad.

c) Las modificaciones reales se producen con independencia del Registro, salvo la hipoteca. Es decir, que, en general, el título y modo bastan para transmitir la propiedad, crear la servidumbre, etc., y ello aun cuando se trate de inmueble que ya están inmatriculados en el Registro. El adquirente de ellos, inscriba o no su título, es verdadero propietario, y lo mismo el que adquiere la servidumbre a favor de su finca, etc. Solo la hipoteca necesita indispensablemente, para nacer, de la inscripción: solo entonces, pues la inscripción tiene, además de los efectos propios de la publicidad, valor constitutivo: con relación a los demás derechos reales es, según la terminología en uso, meramente declarativa. A esto le podríamos llamar "principio de no inscripción".

d) La inscripción es voluntaria. Salvo limitadas excepciones, ninguna norma obliga a inscribir, o castiga al que no inscribe: evidentemente, en materia de hipoteca el no inscribir impide el nacimiento del derecho; pero más que de una obligación podemos hablar aquí de una carga. Sin embargo, nuestra legislación registral estimula la inscripción por diversos medios.

e) Las declaraciones del Registro se presumen exactas. El titular inscrito puede hacer valer esa presunción de exactitud en el proceso, con la siguiente inversión de la carga de la prueba. Pero se trata de una presunción iuris tantum, demostrada la inexactitud registral, el registro no atribuye, per se, una titularidad en consonancia con lo constatado en el (presunción de exactitud del registro).

f) Sin embargo el que adquiere fiado en la apariencia de titularidad de su transmitente, es protegido (dadas ciertas circunstancias) de tal modo que su adquisición deviene válida y eficaz, una vez que ingresa en el Registro, como si la situación aparente fuera real. Para algunos, únicamente quien adquiere del que aparece como titular en el Registro tiene segura su adquisición (principio de publicidad). Más, probablemente en determinados casos no es preciso la previa inscripción del transferente para obtener la protección registral.

Evidentemente, la confianza en la apariencia, solo puede ser protegida cuando existe, es decir, cuando el adquirente desconoce la situación real y es engañado por la aparente (principio de buena fe).

Dada esa buena fe, la transmisión se produce a pesar del dolo o fraude con que actuó el transmitente: el hecho de ser éste titular registral, determina que tenga la posibilidad de hecho de hacer adquirir, a la persona que con él contrata, unos bienes –los registrados a su nombre- que el mismo no tiene (principio de legitimación).

Queda, entonces, en evidencia, la última naturaleza del Registro como aparato oficial creador de apariencias formales: juega el mismo papel que la posesión con relación a los bienes muebles, si bien con las diferencias que median entre la publicidad a través de un aparato oficial y la que proporciona un hecho natural. La constancia registral no es, sobre todo, una forma de ser, sino una forma de valer. No quiere decir esto que los derechos no valen por sí, pero, en cambio, las apariencias registrales tienen un valor formal que puede llegar a ser independiente del valor material en tanto en cuanto se den las condiciones precisas para invocar la protección del Registro.

g) El Registro publica derechos y no hechos. Sin embargo, los derechos inscritos hacen presumir la existencia de correlativas situaciones de hecho. Si Primus aparece inscrito como propietario, por este mero hecho se presume iuris tantum que es poseedor de la finca (presunción posesoria derivada de la de exactitud).

h) La protección registral se otorga a quienes inscriben en el Registro sus títulos, y por orden de ingreso de aquellos, conforme a la naturaleza propia de cada derecho (principio de prioridad).

i) En principio, los cambios registrales se producen exclusivamente a instancia de parte, o sea que el Registrador no pueda realizar asientos en los libros si no es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él (principio de rogación).

j) Cada asiento, salvo el primero, debe apoyarse sobre otro anterior, vigente y suficiente para servirle de base. Tratándose transmisiones de propiedad, esta regla quiere decir que cada adquirente solo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del último titular según el Registro (principio del tracto sucesivo).

k) El Registrador debe negarse a inscribir cuando no se den los presupuestos materiales y formales para la inscripción en el título, el solicitante y el Registro, por consiguiente, debe examinar en cada caso si existen tales presupuestos (principios de legalidad).

l) Para conseguir una claridad absoluta en las manifestaciones del Registro, es preciso que la inscripción pueda publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre que recae, el contenido del derecho y la proporción en que al titular corresponde, y, en su caso, el importe del crédito que es asegurado con hipoteca y el objeto individualizado sobre que recae (principio de especialidad y determinación).

PECULIARIDADES DEL SISTEMA ESPAÑOL

a) La transmisión de un bien requiere justa causa o título y la entrega de la cosa o tradición.

b) La inscripción es declarativa de los derechos y su objetivo es, simplemente, la información a terceros;

c) Un acto inscrito obtiene una presunción de exactitud "juris tantum" que debe ser destruida para invalidarlo;

d) Tiene plena vigencia el Principio Registral de Fe Pública Registral que legitima el derecho haciéndolo inatacable;

e) La inscripción de los derechos de dominio es facultativa, pero es obligatoria para la constitución del derecho real de hipoteca.

## CRITICAS AL SISTEMAS REGISTRAL ESPAÑOL Y PRINCIPIOS.

### a.- Estructuras jurídicas y sistemas de valores.

Otro sería el reforzamiento de los principios registrales ante un revisionismo, simétrico, pero evidente, en lo que se denomina siguiendo a ORTEGA Y GASSET, en el plano filosófico, "Estructuras Jurídicas y sistemas de valores". Hay aquí una tarea de aproximaciones, que se dan cuando los bloques de la unidad e integración europea o interamericana, OCDE, plantean cuestiones de intercomunicabilidad legislativa, en forma de directivas, u orientaciones, o resoluciones, o criterios, que en no pocas ocasiones, aunque no tengan carácter imperativo, sí, en cambio, inciden en una problemática concreta, a veces causa de inseguridades. Todo lo anterior, en cuanto que pueden afectar a una revisión a ultranza de instituciones básicas, como la propiedad, la familia y la empresa, como en el caso español, ante normativas, o tendencias que pueden desfigurar el campo de la publicidad registral o hacerlas ineficaces, o burocráticas. Y no digamos respecto a movimientos, sean fundamentalistas, libertarios, o apócrifos, que se acercan o llaman a una sociedad de bienestar, que han tenido siempre unos pilares de fuerza y esperanza en la publicidad registral, en razón de su seguridad.

### b. La defensa del "tercero": el Registrador fiscal de una justicia registral.

Un tercer aspecto estaría en la aplicación acelerada, desmedida y contraproducente de las técnicas informáticas, electrónicas, telemáticas o digitales - a las que nosotros hemos prestado atención — para transformación de lo que es instrumentación, o absorción de una calificación registral que presenta el Registrador de la Propiedad, como defensor o fiscal registral. Es decir, preocupado, más que por aquel que llega al Registro, por el tercero. No insisto en este aspecto, muy vivo en algunos países, y en otros, con efectos negativos, respecto al profesional, y a la propia función.



c. Principio de publicidad registral.

La publicidad registral en cuanto a la contratación de inmuebles o negociación de derechos reales sobre los mismos, debe ser para los Estados una cuestión básica para orientar su ordenamiento jurídico, en cuanto que es el instrumento formal de una seguridad jurídica preventiva.

d. Sistema registral y realidad jurídica.

Cada sistema de publicidad registral debe tener en cuenta las singularidades y propias raíces, y no puede ser ajeno a los rituales, formalismos, o criterios que tengan un basamento real, sean de carácter civil o fiscal-catastral, lo que, aun partiendo de ellos, no quiere decir que no se produzcan las aproximaciones doctrinales y programáticas convenientes en una sociedad en globalización, ya que ésta también puede operar en las directrices sustantivas civiles, o en la conexión catastral o fiscal.

e. La seguridad jurídica preventiva.

La publicidad registral, cuando se encuentre ante tipos de realidades o en sociedades que tiendan a homologarse, o a acercarse en sus propios ordenamientos jurídicos, cuando se produzcan los ordenamientos tendentes a lograr cierta homogeneidad o integración, debe de resaltarse el principio de publicidad registral, para la realización de una justicia preventiva. Así, en la redacción de una Constitución Europea, este principio de publicidad registral, de forma flexible pero creadora, debe establecerse o los propios fines de la proyectada Constitución Europea, a nivel de la Unión Europea, ya que con independencia de los sistemas —continental, anglosajón, latino, germánico, español— está en sus propias raíces el juego de libertad-seguridad.

f. El tercero.

La protección anterior no es exclusiva para el titular que negocia y publica su negocio jurídico, sino que ha de tenderse a vislumbrar o considera el tercero que todavía no ha tenido acceso al Registro de tal manera que desde la propia redacción material del asiento, hasta sus efectos se contemple mejor que como “consumidor”, como tal “tercero”

g. Naturaleza de la función calificador: el fiscal de la justicia registral.

En esa aproximación de sistemas, debe partirse u orientarse a que el acceso al registro suponga una documentación pública fehaciente —dentro del margen de cada legislación—, y a su vez, una calificación más estricta para tal acceso al público, en tanto en cuanto que la formalización documental y la formalización registral sean dos momentos —no contrapuestos, sino convergentes— al hecho de los efectos, no sólo inter partes, sino respecto de terceros ajenos, e incluso inexistentes. En tal sentido, el papel homologante del

registrador puede considerarse como un fiscal de la “justicia registral”, ya que, velando por el cumplimiento de las leyes, al dar publicidad por los asientos registrales, su papel trasciende a los asientos mismos.

h. Tracto sucesivo.

Para el acceso al Registro de la Propiedad, de los actos y negocios jurídicos que afecten a inmuebles o derechos reales sobre los mismos, es necesario que previamente conste inscrito en dicho registro. Ha de producirse no sólo un estímulo a la inscripción, sino que habrá una continuidad que refleje la historicidad de esa propiedad, de tal manera que cada asiento registral, y en su conjunto, sea como “pequeñas constituciones e derechos privados”

i. Ámbito-fuerza de la publicidad.

La publicidad registral debe afectar, por razón de los sujetos, no sólo a los particulares, sino al propio Estado y entidades de naturaleza pública territorial menor, sin excepciones derivadas de la personalidad jurídica del titular – público, privado o institucional. Asimismo, sin limitaciones –aunque sí con las modalidades urbanísticas o de ordenación rústica— respecto a determinados tipos de propiedad, complejos inmobiliarios, de multipropiedad, espacios y superficies comerciales, consorcios urbanísticos, polígonos industriales, etc.

j. Límites de la publicidad registral.

Los Registros inmobiliarios son públicos, y en tal sentido sus asientos gozan de la protección o tutela judicial, y de la presunción de legalidad y de legitimidad, mientras no se demuestre lo contrario. Dentro de cada Estado, y partiendo de que la Administración y a los tribunales de justicia tienen acceso directo, motivado, respecto a los particulares, ha de procurarse que no se desborde la publicidad de información, para no convertir en negocio. De otro lado, ha de exigirse que exista un interés conocido y legítimo, siempre con identificación y motivación del solicitante. Los datos registrales no desbordarán el propio derecho a la intimidad que supone un historial inmobiliario o crediticio, o las leyes de protección de datos personales.

k. Instrumentación y coordinación técnica.

Los sistemas registrales deben de guardar formas instrumentales, primero, de conexión y coordinación con los notariales, que deben ser reforzadas y coordinadas en una actividad afectada por la globalización de intereses. Y, segundo, han de usar los medios técnicos más propios a su función, evitando que la instrumentación-tecnificación, informatización o digitalización, primero sobre los efectos calificadorios, que son la fase de la seguridad jurídica registral preventiva,

Y en el fondo de la Justicia Registral, y la asistencia humano-personal asesora del servidor de los Registros de la Propiedad.

## ANEXO

1. Los Registros públicos y la certeza en la transmisión de derechos sobre inmuebles.

La transmisión de un derecho ,y, en particular, el de propiedad. Requiere su previa titularidad por quien lo transmite. Esta condición inicial no representaría ningún problema si las personas conociesen en todo momento la situación jurídica de cualquier bien inserto en el tráfico; pero vivimos en un mundo en el que la información es limitada y costosa, por lo general. Por ello, existe una incertidumbre en los intercambios de derechos que el derecho privado contribuye a mitigar a través de mecanismos informativos.

Cualquiera que sea el tipo de derecho transmitido, las normas jurídicas persiguen que quienes proyectan adquirirlo puedan reconocer con facilidad la legitimidad del título de aquellos que pretenden transferirlo. A tal fin, se valen de dos clases de mecanismos .al menos en la literatura económica sobre transmisión de la propiedad. Los basados en la posesión y los de registro de derechos, cada uno de los cuales resulta adecuado para informar sobre la titularidad de diferentes tipos de bienes.

La posesión es un instrumento útil para demostrar la propiedad de los bienes muebles, de ahí que la entrega de la cosa se configure como un requisito esencial de los negocios que la tienen por objeto. El ordenamiento protege el título del adquirente que, además de haber llegado a un acuerdo de transmisión, haya obtenido la posesión del bien mediante su entrega por el titular previo. Por la vía de asociar posesión y transmisión se logra obtener, de un modo simple, información sobre el estado jurídico anterior de una cosa, y, al mismo tiempo, producirla para subsecuentes transmisiones.

Pero la posesión tiene importantes límites como instrumento de información sobre derechos. En particular, la posesión no es un instrumento adecuado para establecer la titularidad de un bien cuando se hace necesario remontarse a momentos lejanos en el tiempo, o en aquellos casos en que han tenido lugar sucesivas transmisiones sobre aquel, o si el derecho adquirido no implica la posesión de la cosa sobre la que recae.

Los registros de información permiten expresar con mayor precisión la situación jurídica de un bien material o inmaterial, suministrando una información alternativa a la proporcionada por la posesión. Aunque la superioridad de la información registral puede predicarse respecto de cualquier derecho, el que, en efecto, rija su transmisión depende de que los beneficios superen los costes de su implementación. Precisamente, la transmisión de

derechos sobre inmuebles, constituye el ejemplo más nítido de ventaja neta del sistema de registro.

Las especiales características negócias de los derechos inmobiliarios y de las cosas sobre las que recaen hacen que los costes en que se incurre para conseguir la inscripción de los derechos inmobiliarios se compensen sobradamente con los beneficios de la inscripción. Por lo que a los negocios sobre inmuebles se refiere, ha de notarse que se realizan por un valor económico relativamente considerable, de modo que evitar o reducir el riesgo de la posible pérdida del derecho adquirido compensa, en la mayoría de los casos, los costes de registro<sup>22</sup>. Respecto a los inmuebles en sí, por su larga vida útil, debe considerarse la sucesión en el tiempo de múltiples titulares, y la frecuencia con la que sobre ella recaen simultáneamente los derechos de diferentes personas, lo que determina mayor probabilidad de que surjan conflictos de titularidad.

La historia de los negocios para la transmisión de inmuebles es fiel a esta lógica, desde las civilizaciones más antiguas se ha asumido los costes de una publicidad registral de estos bienes, a cambio de los beneficios derivados de la certeza en su titularidad. Cuenta LACRUZ como en la Grecia antigua los actos traslativos y constitutivos de derechos reales sobre inmuebles eran grabados sobre placas de mármol que se exponían públicamente. En algunos casos, en especial los relacionados con la constitución de garantías reales, su creación se inscribía en piedras o tablas de madera, denominadas horoi, que eran colocadas en la propia finca sobre la que se creaba la hipoteca.

Todavía más estilizado es el procedimiento empleado en el Egipto de la época ptolemaica, donde consta que los documentos acreditativos de la transmisión de fundos, redactados por funcionarios, eran inscritos en oficinas públicas o Tamiai. Haciendo prueba de la nueva titularidad.

Por encima de las dudas que puede suscitar el valor jurídico que tuvieron tales mecanismos, su función económica es análoga a la que cumplen actualmente los modernos registros de la propiedad. Ayer como hoy, con la inscripción de la titularidad para las operaciones de menor cuantía económica el coste puede ser demasiado elevado, dado que hasta el mecanismo registral más simple implica gastos que no admiten su reducción para adecuarse a lo que las partes están dispuestas a invertir en seguridad jurídica. Visto de otro modo, si se reduce la inversión por debajo de ese mínimo, la escasa calidad del registro le haría perder su valor informativo adicional respecto a la posesión.

Por ejemplo, en la mayoría de los casos la vida útil del suelo es indefinida, sin perjuicio de que a lo largo del tiempo su valor patrimonial pueda aumentar o reducirse considerablemente, y de que, en algún caso, ciertos fenómenos naturales puedan hacerlo desaparecer.

## 2. El problema del conflicto de derechos.

La publicidad de la información contenida en los Registros contribuye a hacer más seguras las transmisiones de bienes inmuebles, reduciendo la probabilidad de que se lleven a cabo negocios sin un conocimiento exacto de la situación de la finca objeto del derecho transmitido. Sin embargo, no existe ningún sistema registral que consiga reflejar plena y fielmente, en todos los casos y en todos los momentos, la realidad jurídica de las fincas inmatriculadas en él. El problema de que dos personas puedan adquirir derechos incompatibles sobre un mismo bien inmueble puede plantearse cualquiera que sea el sistema de Registro empleado. Puesto que en el mundo real no existe ningún mecanismo que asegure una información perfecta en quienes adquieren derechos sobre inmuebles, cualquier ordenamiento jurídico ha de prever soluciones a los conflictos entre quienes reclamen para sí su titularidad. Pero escoger la solución adecuada a este problema no es fácil. Cuando el Registro no refleja fielmente la cadena de sucesivos titulares de un bien hasta el último transmisor, existe la posibilidad de que dos personas reclamen para sí los derechos sobre el mismo: aquella que haya adquirido de quien en el Registro resulte legitimado para transmitir, y aquella otra cuya pretensión jurídica se funda en un título que no aparezca en la información registral pero que pueda ser considerado preferente.

Ante esta controversia, se plantea el dilema señalado por BAIRD y KRONMAN: o se opta por conferir el derecho al titular-registrado o al titular no registrado, pero no hay modo de satisfacer plenamente a ambos.

Tanto el Registro griego como el egipcio nos parecen fórmulas estilizadas de inscripción de la propiedad. Creemos que, en el tránsito desde la legitimación por la posesión hasta Registros tan evolucionados, hubieron de existir otras modalidades de prueba registral menos complejas y costosas.

Aunque, el asunto merece, probablemente, una indagación más penetrante de la que en estas páginas podemos dedicarle, no podemos dejar de apuntar a soluciones intermedias presentes en el derecho romano y en el germánico. Así, la intervención de los testigos en la mancipatio romana no era más que un mecanismo de registro colectivo de la nueva titularidad. En esta misma lógica, resulta curiosa la costumbre germánica de incluir entre los testigos de los negocios de transmisión a algunos niños, que garantizaban una pervivencia más prolongada de la nueva titularidad. Los testigos, así empleados, son también "registro", en la noción laxa que de él hemos empleado en este apartado, como mecanismo colectivo de producción de información con vocación de permanencia, aquellos actuarían como registros vivientes, utilizando la afortunada expresión de LACRUZ BERDEJO (Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, op.cit., pág. 23).

En la disyuntiva entre proteger a quien confía en el Registro o al titular no registrado de un bien inmueble, el derecho norteamericano y el español han optado por soluciones opuestas. En EEUU y a tenor del sistema registral más extendido, cuando existe un error en la cadena de títulos inscrita, no se otorga el derecho al último adquirente registrado, mientras que en España, en la misma situación, el ordenamiento jurídico concede al adquirente registrado una completa protección jurídica de su interés.

## **UNIDAD IX: REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO**



El Registro Público de la Propiedad es el tema que nos ocupa, para ello he seleccionado ciertos puntos referentes al mismo para hacer más fácil el entendimiento de su esencia, y así mismo conocer sus funciones básicas.

Es importante mencionar los antecedentes que dan origen a esta institución, en una visión general, así como la particular de nuestro país, porque en ellos vamos a encontrar que tanto ha evolucionado, que diferencias ha habido y que rumbo a tomado esta institución.

Cuando tomamos en cuenta que Aristóteles hacía mención que el Estado se comporta como si fuera un organismo o un "ser vivo", rápidamente tomamos

la explicación que nos da el maestro Fernando Savater en "Política para amador" al referirnos que el Estado es un cuerpo humano, de tal manera que así tiene también cabeza, brazos, y que los brazos al ser fundamentales para

que un cuerpo humano desarrolle sus actividades, el Estado los tiene en forma de instituciones.

Miguel Ángel Zamora y Valencia en su libro "Contratos Civiles" nos da el concepto de este Registro Público de la Propiedad afirmando que este es una institución del Estado, de esta manera entendemos que como somos parte del Estado el Registro Público de la Propiedad está ahí para darnos una utilidad en la sociedad, y es por eso que debemos como habitantes de ella, como estudiosos del Derecho, como futuros compradores de un bien mueble o inmueble, conocer las funciones que desarrolla y en qué problema nos puede ayudar esta institución, que a fin de cuentas es uno de los brazos creado para un fin; solucionar problemas en sociedad.

Dicho lo anterior, pasemos a la información que nos ofrecen ciertos autores acerca del tema que nos ocupa.

Registró Público de la propiedad.

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. Por ultimo con el término "registro" se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

Miguel Ángel Zamora y Valencia dice que el Registro Público de la Propiedad es la institución que depende del Poder Ejecutivo, teniendo por objeto dar publicidad 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.

Guillermo Colín Sánchez dice que el Registro Público de la Propiedad 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, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

Estamos de acuerdo que el Registro Público de la Propiedad es una institución, la dependencia, al menos en nuestra legislación mexicana, es al Poder Ejecutivo, pero es importante mencionar que hay otros países en los cuales esta institución no depende siempre del Poder Ejecutivo, como por ejemplo Nicaragua que en su página de internet encontramos:

"Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil son órganos auxiliares de Poder Judicial."

También en Costa Rica el llamado Registro Nacional depende del Poder Judicial y este mismo autoriza revisar lo que solicite por internet.

Así mismo encontramos otras denominaciones que van más allá del Registro Público de la Propiedad, y vamos entendiendo que cada país tiene una institución así, que cumple con las características y funciones que en nuestro país cubre el Registro Público de la Propiedad.

Antecedentes.

El antecedente directo de nuestro Derecho actual, ya sea aquí y en diferentes países, se lo debemos al Derecho Romano, por eso es importante hacer mención de ciertas actividades que llevaban a cabo los Romanos en su sistema jurídico para cubrir la función del tema que nos ocupa.

El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes remontan al Derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad Registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in iure cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público.

A continuación mencionaremos cada uno de los puntos en donde se ha encontrado un antecedente de esta institución:

\* Mancipatio: forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. Aquí las partes que intervenían eran el transferente (mancipio dans), el adquirente (mancipio accipiens), un agente público (libripens) y cinco testigos (testis classicis).

La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (nuncupatio), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

\* La in iure cessio era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindicante) comparecía, al igual que el demandado (in iure cedens), frente a un magistrado y como el vindicaus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante.

Años más tarde, superada la etapa de las legis actiones, cuya característica de formalismo acentuado decreció considerablemente, la traditio supero y eclipsó a las instituciones a las que hicimos referencia.

\* En Alemania se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el Thinx con la mancipatio, y las observadas ante el Auflassung con la in iure cessio, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos



solemnes, en un principio orales y más tarde escritos. Primeramente, los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después, en libros especiales.

La influencia del Derecho Romano debilitó las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor, para después alcanzar inconstitucionalidad jurídica en el Código Civil Alemán de 1896.

\* En España una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robracion, a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (Carta o escritura).

La robracion fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española.

Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe. Esta ley estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo. A la vez, como fuentes de inspiración, hasta cierto punto,

el sistema del Acta Torrens, establecido en Australia, y algunos principios del Derecho Germánico.

#### Antecedentes del Sistema Registral Mexicano

Los antecedentes del actual Registro Público de la Propiedad datan del antiguo derecho español en el que destacan los siguientes ordenamientos:

La Bula Inter Coetera expedida por el Papa Alejandro VI, por petición de los reyes católicos de España, la cual sirvió para poner fin a las disputas entre España y Portugal. Posteriormente, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir de 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México, los siguientes ordenamientos jurídicos españoles: las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales podemos decir que se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral.

La anterior legislación española metropolitana fue reemplazada o complementada por otras disposiciones de carácter colonial; es así como encontramos las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

En años subsecuentes, la instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, conoció del oficio de hipotecas; esa ley que fue aprobada por la Audiencia en septiembre de 1784, distinguió al oficio con calidad de vendible y renunciable en todas las ciudades y villas, señalando la diferencia entre un escribano del ayuntamiento y uno de hipotecas.

Una vez lograda la independencia de México, el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, otorgó vigencia a las leyes, órdenes y reglamentos promulgados hasta el 24 de febrero de 1821, siempre y cuando no se opusiesen a aquel; así como a las leyes, órdenes y decretos que se expidieren en consecuencia de la lucha de independencia.

La Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, expedidos el 20 de octubre de 1853, regularon la venta del oficio hipotecario y lo señalaron como un oficio vendible y enajenable.

En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público.

Un Código Civil importante por ser uno de los más completos en su época fue el del Estado de Veracruz, expedido en 1868, cuyo Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad estuvo integrado por los capítulos siguientes: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción, Del modo de hacerse la inscripción, De los efectos de la inscripción, De los modos de extinguirse la inscripción, De la anotación preventiva, De las subinscripciones, y De la Teneduría del Registro.

El Código Civil del Estado de México del año de 1870, por su parte, mantuvo la forma anterior y agregó un capítulo más de Disposiciones Transitorias.

En virtud de la ingobernabilidad prevaleciente en la época, el proyecto de Justo Sierra y otro proyecto de Ley de Hipotecas y Registro Público preparado por José María Iglesias, así como uno más iniciado por una comisión nombrada por el Emperador Maximiliano, no pudieron culminar en ordenamientos vigentes. Es decir, que el Distrito Federal careció de un código civil, hasta el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, aprobado después de la restauración de la República.

Durante la presidencia de Benito Juárez, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la California, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad. Este Registro dependía del Ministerio mencionado y contemplaba entre otras materias los requisitos para fungir como director y las obligaciones del mismo; los títulos sujetos a inscripción; las bases para aquellos problemas de

duplicidad de títulos y la carencia de los mismos; la calidad de los documentos auténticos; los efectos de la inscripción, de los asientos, así como la fijación de reglas de observancia para los registradores; diferenció la propiedad del suelo, edificio o plantaciones existentes en el mismo; regulaba la sesión de derechos, la inscripción de derechos hereditarios, la rectificación de los actos del registro; la publicidad del registro; la consulta de los libros existentes, certificaciones de inscripciones y solicitudes para atención, entre otras actividades.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1° de junio de ese año y dispuso, en su artículo 3213, que un reglamento especial establecería "los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro", dicho reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1871. El Código de 1884 dedicó su título vigésimo tercero a regular el Registro Público de la Propiedad en cuatro capítulos titulados: Disposiciones generales, De los títulos sujetos a registro, Del modo de hacer el registro y De la extinción de las inscripciones. Dispuso además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de primera instancia.

Mediante el decreto del 3 de abril de 1917, Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral. En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932. El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Don Manuel Borja Soriano. Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1952, pero nunca entró en vigor. En 1973 fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como Aviso Preventivo.

Las reformas de 1979 al Código Civil abrogaron todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, en virtud de las cuales se estableció el Folio Real en sustitución del anacrónico sistema de libros, a fin de conocer en un solo documento la situación de la finca, su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas, además de haberse instituido el folio para los bienes muebles y las personas morales. Estas reformas de 1979 también se refirieron al depósito de los testamentos ológrafos diferidos del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarías, y al procedimiento de inmatriculación administrativa.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979 entró en vigor el 17 de enero de ese mismo año y fue derogado por un nuevo Reglamento el 6 de mayo de 1980. En 1988 fue reformado el Código Civil en lo se refiere a los

requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así como respecto de los avisos preventivos en tratándose de documentos privados y sobre la inmatriculación.

El actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988, consta de 118 artículos distribuidos en tres títulos: De las disposiciones generales, Del sistema registral y Del procedimiento registral.

Antecedentes en México prehispánico.

El régimen de la tenencia de la tierra en el derecho azteca tuvo un carácter público, y dentro de un círculo muy limitado existió una forma de tenencia parecida a lo que conocemos como propiedad privada.

El tlacuilo fue el antecesor del escribano cuya tarea primordial consistía en dejar constancia de todo tipo de acontecimiento dentro de la sociedad azteca, por medio de signos ideográficos y pinturas.

Durante la etapa de aculturación y colonización

el oficio de escribano era específico de los españoles peninsulares, más tarde este oficio fue practicado también por los criollos nacidos en la Nueva España. Los rasgos principales de la actividad del escribano fedatario eran asentar por medio escrito la fundación de las ciudades, la creación de instituciones, los asuntos tratados en los cabildos y todo hecho relevante en la vida de la época.

La publicidad registral.

Cuando hablamos del concepto de Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a los doctrinarios encontramos que el objeto de esta institución es dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles algunos muebles y a las personas morales civiles.

La publicidad del registro significa que todas las personas que lo soliciten sin necesidad de demostrar un interés jurídico tienen derecho a consultar los asientos que obren en los folios y los documentos archivados que se relacionen con las inscripciones, y además, tiene derecho a obtener copias certificadas de las inscripciones, o de las constancias que figuren en los folios, y a obtener certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que señalen; correlativos a estos derechos, existe la obligación de los encargados del registro a permitir las consultas y a expedir las copias y certificados que se les soliciten.

Para esto citamos el artículo 3001 del Código Civil para el D.F.

ARTICULO 3001.- El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público

y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

La Materia de las Inscripciones.

La razón principal del Registro Público es la de dar publicidad a la situación jurídica que guarden los inmuebles; sin embargo por la efectividad del sistema, el Código Civil permite el registro de bienes muebles y de las personas morales civiles privadas.

a) Bienes inmuebles: todos los bienes inmuebles que consisten en el suelo o las construcciones adheridas a él, son susceptibles de inscribirse en el Registro Público, con el único requisito que se encuentren ubicados dentro de los límites territoriales de la demarcación de la oficina. En el caso del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que se encuentren en el indicado distrito; existiendo ya el registro de un inmueble, se puede registrar cualquier instrumento por el que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o la posesión del bien, o cualquier derecho real sobre el mismo.

Artículo 3016 Código Civil para el D.F.: Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento,

deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

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

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

Si el testimonio respectivo

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

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

b) Bienes muebles: por lo que se refiere a los bienes muebles, solo son registrables los que sean identificables indubitablemente y solo pueden inscribirse los derechos que se originen para su titular de los siguientes actos:

\* La cláusula resolutoria expresa que se pacte en los contratos de compraventa en bonos, en los términos de la fracción II del artículo 2310.

\* La cláusula de reserva de dominio que se pacte en un contrato de compraventa en los términos del artículo 2312, y

\* La constitución del derecho real de prenda, respecto de un bien que no se entregue al acreedor prendario, sino que se convenga que quede en poder de un tercero o del mismo deudor prendario, en los términos del artículo 2859.

c) Las personas morales: por último, también son objeto de registro en los folios de las personas morales los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y las fundaciones y asociaciones de beneficencia, y los que contengan la protocolización de los estatutos de las asociaciones y de las sociedades civiles extranjeras y de sus reformas, siempre que hayan satisfecho los requisitos que exige la ley, para que puedan ejercer sus actividades en el Distrito Federal.

Los Documentos Registrables y su calificación.

Solo son registrables los documentos auténticos, y son de esta clase las escrituras y actas notariales en forma señalada; las resoluciones judiciales y los documentos privados que tengan la certificación del notario, de un juez o el registrador, en el sentido de haberse cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Artículo 3005 del Código Civil para el D.F.: “Sólo se registrarán:

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

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

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.”

Por otra parte, solo son registrables en el registro de inmuebles: los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, la Constitución del patrimonio familiar y los contratos de arrendamiento por un periodo mayor a seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años. En el registro de muebles y en el de personas morales se registrarán los títulos que ya precisaron en el apartado III.

Los registradores deben calificar los documentos que se les presenten para la práctica de una inscripción o de una anotación.

Artículo 3021.- Código Civil para el D.F.: “Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

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

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

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

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

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que

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

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

Debe tenerse siempre presente que el Registro Público es una institución de servicio, no de ejercicio de poder ni recaudadora de contribuciones.

El Registro Público de la Propiedad puede llegar a convertirse en un gran centro de información y datos, que sirva tanto a las autoridades como a los particulares, para tomar decisiones fundadas en documentos e información confiables. Por lo tanto, debe orientarse la tendencia de la calificación a conseguir el mayor número posible de inscripciones y no el de disuadir a los interesados a lograr una inscripción por actitudes despóticas, intransigentes o arbitrarias. Hay que tener en cuenta que el registro es potestativo y que, en términos generales y con las excepciones que después se mencionan, solo produce efectos declarativos y que por lo tanto una actitud intransigente del registrador puede ahuyentar a los particulares.

La facultad de calificación del registrador debe ejercitarse en forma sensata y equilibrada y procurar, si existe algún error o falta, que estos se corrijan en forma económica y ágil, ya que por regla general, siempre causara un daño mayor la denegación de una inscripción, que un registro imperfecto,

si se toma en consideración, además, que tal inscripción no convalida los actos nulos o irregulares.

La Función Registral.

La actividad registral es eminentemente técnica y, por ende, deben satisfacerse varios requisitos para que el resultado y efectos sean confiables

1. La rogación del servicio: el registrador no puede o no debe efectuar ninguna inscripción ni anotación en forma oficiosa, sino que su actuación debe ser rogada. Tiene derecho a solicitar el asiento la persona que demuestre un interés legítimo y el notario que haya autorizado el instrumento de que se trate.

Artículo 3018 Código Civil D.F.: “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho



que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

2. La necesidad del antecedente. Para que pueda efectuarse un asiento válido, debe existir previamente en el registro, una inscripción o anotación que valla a alterar el documento a registrar y que confiera derechos a la persona que haya otorgado el nuevo documento o a la que vaya a resultar perjudicada por el mismo asiento, con la única excepción de que se trate de una inscripción de matriculación original.

3. Las anotaciones preventivas: son los asientos que preceden o que es necesario anotar previamente, a una inscripción. La anotación preventiva más importante es la que asienta el registrador cuando

el notario o quien haga sus veces, da aviso al registro de haberse firmado una escritura o título registrable en los términos del apartado IV, y conforme a lo dispuesto en el artículo 3016.

Artículo 3016 Código Civil D.F.: “Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

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

contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

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

También se anotaran preventivamente, las demandas relacionadas con la propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles; las actas

de embargo sobre inmuebles, los títulos presentados cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador; las fianzas legales y judiciales en los términos del artículo 2852 y los decretos de expropiación o de ocupación y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles.

Artículo 3043 Código Civil D.F.: “Se anotarán previamente en el Registro Público:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Las inscripciones: Son los asientos definitivos que se incorporan al folio en el registro, tanto respecto de inmuebles, como de muebles y de personas morales.

Los asientos de inscripción respecto de inmuebles deberán expresar con toda precisión:

- \* El nombre y demás señas o atributos del titular del derecho.
- \* La descripción del inmueble.
- \* La naturaleza, extensión y demás características del derecho que se trate;
- \* El valor de los bienes o derechos;
- \* La naturaleza o calificación del hecho o acto jurídico que origina la inscripción;
- \* La fecha del título, su número si lo tiene y el nombre del funcionario o notario que lo haya autorizado, y
- \* La fecha en que se practique la firma del registrador.

Artículo 3061 Código Civil D.F.: “Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

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

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

Los asientos de inscripción respecto de muebles y de personas morales civiles contendrán los requisitos que se señalan en los artículos 3070 y 3072. Por lo que se refiere a los bienes muebles, con los ajustes necesarios a esta clase de bienes, las inscripciones deberán contener los mismos datos que las inscripciones de inmuebles; y respecto de las personas morales: el nombre de los otorgantes y de la persona moral y además, respecto de esta, su objeto, duración, domicilio y capital si lo tuviere, la manera de distribuirse las utilidades y en su caso las pérdidas y el nombre de los administradores.

5. Las anotaciones en rectificación: la rectificación de una inscripción o de una anotación puede hacerse por causa de error material o de concepto y solo procede cuando exista una discrepancia entre el título y el asiento.

El error es material cuando no altera sustancialmente el contenido del asiento; por ejemplo: cuando se escriban unas palabras por otras o se equivocan los nombres propios o cantidades.

El error es de concepto, cuando existan discrepancias de fondo y se altere o varíe el sentido del asiento; por ejemplo: cuando el registrador se hubiere formado un juicio equivocado o se haya hecho una calificación errónea del contrato o acto inscrito.

El error material se rectifica con la simple presentación del título. El error de concepto solo puede rectificarse con el consentimiento unánime de los interesados o por resolución judicial.

Efectos del registro.

Si los asientos del registro se clasifican en inscripciones y anotaciones, es porque producen efectos diversos, además de tener una mecánica también diferente.

Se trataran primero los efectos de las inscripciones y después de las anotaciones.

1) De las inscripciones. Las inscripciones pueden referirse, como ya se anotó, a bienes inmuebles, a muebles y a personas morales. En términos generales todas las inscripciones en el Registro Público solo tienen efectos declarativos.

Artículo 3008 Código Civil Distrito Federal: La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

a) Respecto de inmuebles. La regla general es que los efectos de estas inscripciones solo tienen efectos declarativos. Tratándose de hipotecas y prendas, mientras no estén inscritas en el Registro Público de la Propiedad, no pueden producir efectos contra terceros, y siendo una característica de todos los derechos reales el ser oponibles a cualquier persona, para que se genere el derecho real tanto de la hipoteca, como de la prenda, cuando la cosa quede en poder del deudor, o de un tercero, debe inscribirse en el registro; por lo que esta inscripción producirá efectos constitutivos y no solamente declarativos.

Artículo 3011 Código Civil D.F.: Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

b) Respecto de muebles. Las inscripciones que se practiquen en relación con los bienes muebles, solo producen los efectos precisados en los artículos 2310 frac. II y 2312 ya comentados en relación con la clausula resolutoria expresa contenida en los contratos de compraventa de este tipo.

c) Respecto de personas morales. La inscripción de las personas morales se hace para que puedan producir efectos contra terceros, en los términos de los artículos 2673 y 2694.

2) De las anotaciones preventivas. Las anotaciones preventivas, en términos generales, producen el efecto de guardar la prelación registral a favor de su titular, mientras se efectúa la inscripción definitiva, como se establece en el art. 3016 antes transcrito. La anotación preventiva relacionada con la fianza produce el efecto de presumir fraudulenta la enajenación del bien al que se refiere la misma,

si de ella resulta la insolvencia del fiador.

ARTICULO 2,854.- Si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto en el artículo 2,852, y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta.

Los asientos de cancelación.

Los asientos de cancelación son las anotaciones que originan la extinción de la inscripción o de otra anotación y presumen extinguido el derecho a que el asiento se refería.

Artículo 3036 Código Civil D.F.: “Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.”

d) Las anotaciones preventivas. Estas pueden extinguirse “por cancelación, por caducidad o por convertirse en inscripciones”

Artículo 3029 Código Civil D.F.: Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

e) Las inscripciones: Las inscripciones solo se extinguen “por su cancelación o por el registro de la transmisión de dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona”

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

La cancelación de las inscripciones y de las anotaciones puede hacerse “por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial”

Artículo 3030 Código Civil D.F.: Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden

judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

El consentimiento de las partes, para tales efectos, debe constar en escritura pública.

Artículo 3031 Código Civil D.F.: Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

f) Cancelaciones totales o parciales. La cancelación de las inscripciones y de las anotaciones puede ser total o parcial, dependiendo de que solo se

reduzca el bien o derecho de asiento, o de que llegue a extinguirse por completo; o cuando se declare la nulidad del título inscrito o del asiento, o sea enajenado el bien, mediante el procedimiento mal llamado de “venta judicial”, en los términos del artículo 2325.

Artículo 2325 Código Civil D.F.: Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del DF, se encuentra ubicado en Av. Manuel Villalongín N° 15, Col. Cuauhtémoc, a un costado del Monumento a la Madre y a una calle del cruce de las avenidas Reforma e Insurgentes. En esta Unidad Administrativa se encuentra la información de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, siempre y cuando no sean de propiedad federal, ejidal o comunal; y tratándose de las sociedades y asociaciones con domicilio social en esta Ciudad.

Leyes, Códigos y Reglamentos

- \* Código civil para el Distrito Federal
- \* Código Financiero para el Distrito Federal
- \* Reglamento del registro público de la Propiedad del Distrito Federal
- \* Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal
- \* Reglamento interior de la administración Pública del Distrito Federal

Estructura.

Trámites y servicios.

Trámites

- \* Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes
- \* Certificado de Inscripción de los Asientos Registrales en libro ó folio
- \* Certificado de No Inscripción
- \* Certificado de adquisición o Enajenación de Bienes Inmuebles (No Propiedad)

\* Consulta de Datos Registrales mediante la Expedición de Copias Simples de Folio Real, Folio Mercantil, Folio Real de Personas Morales, Folio Real de Bienes Muebles, Antecedentes de Libro y Microfichas

\* Expedición de Copias Certificadas de los asientos registrales de Libro o Folio

\* Inscripción de Actos y Hechos Jurídicos (Consultar Anexo "A")

\* Rectificación de asientos registrales en Libro o en Folio

\* Recurso de Inconformidad

\* Reposición de antecedentes registrales en Libro o en Folio Servicios

\* Búsquedas de Antecedentes Registrales por Índices de Libro

\* Búsquedas de Antecedentes Registrales por Pantalla

\* Búsqueda Oficial de Antecedentes Registrales

\* Comunicado de Conclusión de Asiento

\* Asesoría e Información Telefónica

\* El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Poder Ejecutivo en nuestro sistema jurídico mexicano, tiene como objetivo dar publicidad a la situación jurídica de bienes inmuebles, algunos muebles y personas morales civiles, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, con el fin de dar seguridad jurídica en beneficio de la colectividad.

\* En nuestro país es dependiente del Poder Ejecutivo, pero en otros países como Nicaragua es dependiente del Poder Judicial, lo cual quiere decir que es diferente su dependencia de acuerdo al país que se trate.

\* El Derecho Romano ha sentado las bases del derecho actual, es muy importante hacer referencia a él, ya que se llevaban a cabo ciertas actividades que los doctrinarios consideran antecedente del Registro Público de la Propiedad.

\* En otros países como España y Alemania también encontramos antecedentes, en Alemania q están y fueron sustituidas por el Derecho Romano y en España con la Ley Hipotecaria y las Robraciones.

\* En el Derecho Prehispánico encontramos los antecedentes de un sistema de tenencia de tierra que funciona como la propiedad privada ahora.



\* En México se han dado cambios en esta institución y está regulada en el código civil desde el artículo 2999.

\* Como razón principal del Registro Público de Propiedad, que es dar publicidad, todas las personas que lo soliciten aunque no tengan interés jurídico, tienen derecho a consultar los asientos que obren en los folios y los documentos archivados que relaciones con las inscripciones, así como obtener copias certificadas o de las constancias que figuren los folios, es obligación de los encargados permitir consultas y expedir copias si es que se las solicitan.

\* Da publicidad de la situación jurídica de:

\*bienes inmuebles

\*bienes muebles

\*Personas morales.

\* Los documentos registrables son autenticos como:

\*escrituras y actas notariales

\*las resoluciones judiciales

\*documentos privados que tengan certificación de notario.

\* Son registrables en el registro de inmuebles: los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, la Constitución del patrimonio familiar y los contratos de arrendamiento por un periodo mayor a seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por mas de tres años. En el registro de muebles y en el de personas morales se registrarán los títulos que ya precisaron en el apartado III.

\* La actividad registral, para llevarse a cabo deben satisfacer ciertos requisitos, para que el resultado y efectos sean confiables.

\*La rogación del Servicio

\*La necesidad del antecedente

\*Las anotaciones preventivas

\*Las inscripciones

\*Las anotaciones de rectificación

\* Los asientos del Registro se clasifican en inscripciones y anotaciones y cada uno con sus respectivos efectos.

-Inscripciones:

\*Respecto de muebles

\*Respecto de inmuebles

\*Respecto de personas morales

-Anotaciones preventivas.

\* Los asientos de cancelas son anotaciones que dan origen a la extinción de la inscripción o de otra anotación y presumen extinguido el derecho a que el asiento se refería.

\*Anotaciones preventivas

\*Inscripciones

\*cancelaciones totales o parciales.

\* El Registro Público de la Propiedad y Comercio ubicado en el D.F. se rige por los siguientes:

Código civil para el Distrito Federal

Código Financiero para el Distrito Federal

Reglamento del registro público de la Propiedad del Distrito Federal

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal

Reglamento interior de la administración Pública del Distrito Federal

\* El Registro Público de la Propiedad es una Institución, creada por el Estado para brindar seguridad jurídica respecto de bienes muebles, inmuebles, y personas morales, es una institución de servicio, y sus funciones están dentro de las normas de nuestro ordenamiento jurídico, y es importante saber del ya que alguna vez realizaremos un acto jurídico, o estaremos en la posibilidad de representar al alguien y es ahí donde vamos a echar mano de esta institución.

## **UNIDAD X: PRINCIPIOS REGISTRALES DEL DERECHO MEXICANO**

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 no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática:

Roca Sastre, dice que "Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral". Jerónimo González, al estudiar el tema expresa: "No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración (por no decir que han bordeado el ridículo) los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos".

Por su parte Carral y de Teresa, manifiesta: "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con el desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales".'

Estudios del derecho consideran que este sistema de estudio es anacrónico y anquilosante pues se ha convertido en dogmático entorpeciendo la evolución del Registro Público de la Propiedad.

#### Principio de publicidad

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

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; en tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida "prueba del diablo", o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal. La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Ésta se encuentra concentrada en el Código Civil de la siguiente manera:

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

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

Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito. Se distingue al tercero registral del tercero negocia!. Este último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio res inter alios acta.

### Principio de legitimación

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica." Por su parte, Landaria expresa que: "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.

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

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

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

#### 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 consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

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 (Art. 2014). Sólo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero (erga omnes) se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. Como decía Ramón Roca Sastre: "El Registro no es cuna sino palacio". De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad. La institución registral como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo. Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación

y se entrega al interesado. El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podría admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica. El gestor oficioso, sin embargo, no puede modificar o extinguir un asiento. El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

#### Principio de prelación o prioridad

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la relación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo

el mundo que prior tempore, potior jure, éste, según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en "el que es primero en registro es primero en derecho".

Analizado este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia. Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 establece:

La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

#### Principio de calificación

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

"calificadora" y puede ser concurrente con la notarial y la judicial. Por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura; más tarde, es motivo de la calificación judicial, con la intervención del ministerio público; finalmente el registrador lo califica para su inscripción.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe de ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece las atribuciones de los registradores:

I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según recibe de su forma y contenido

y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

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

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

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

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

#### Principio de inscripción

a) Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

Como se ha visto con anterioridad, el sistema registral declarativo es el que se sigue en México. Art. 3008. "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público. En otros sistemas como el sustantivo, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad. b) Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivo y certificaciones.

## Principio de especialidad

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

Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, en los artículos

2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se "repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones".

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil que dice:

Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes.

Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;



VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

#### Principio de tracto sucesivo

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que hayan ruptura de continuidad. En el

Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

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

2a Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

En la práctica es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces porque la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento

y firma de escritura pública en el que el demandado no era titular registral de la finca.

#### El tracto breve

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A este procedimiento la doctrina lo denomina tracto breve o comprimido. Así el artículo 3065 dispone:

Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga. Creo que un ejemplo de este procedimiento sería el caso de una albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cuius, con el consentimiento de los herederos o con

autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta. Así lo establece el Código Civil.

## **UNIDAD XI: ESTUDIO Y ANALISIS DE LAS DISTINTAS CLASES DE ANOTACIONES E INSCRIPCIONES REGISTRALES**

A medida que nuestra sociedad avanza, sea con la tecnología, ideologías, los modos de rechazar el tráfico comercial, económico y jurídico y por el hecho de manejar grandes o pequeñas actividades, nos vemos en la necesidad de recurrir a los diferentes medios de formalidades que la ley regula a efectos de asegurar nuestro patrimonio y que el mismo circule para que se vaya incrementando y poder tener una estabilidad económica relativa que es, a lo que todas las personas (sean empresarias, personas jurídicas o naturales) esperan. Entonces vemos la importancia que tienen los temas que tratamos en este trabajo.

Para el mejor desarrollo del mismo hemos convenido dividir al trabajo en tres capítulos; el primero capítulo trata de los principios registrales que rigen al derecho material y más específicamente en los que se basa el notario para dar fe y dar forma al trabajo que realiza; el segundo capítulo, veremos todo lo referente al procedimiento registral, quise decir cuáles son los primeros pasos que debemos de dar, antes de llegar a la inscripción de algún acto o contrato que realicemos o para llegar a Ud. y por último el tercer capítulo tratamos sobre las anotaciones preventivas – bloqueo registral para conocer cuáles son aquellos actos que pueden ser inscribibles para asegurar la ejecución de una sentencia de salir a nuestro favor.

Como observamos, podemos afirmar que lo expresado líneas arriba es cierto; esto quiere decir que estos temas son muy importantes, debido a que las personas naturales o jurídicas no quieren perder patrimonio o quebrar ya que buscan las formalidades y protección que las leyes conceden a través de los notarios ya que estos son los nexos para llegar a la inscripción del acto o contrato que se desea tenga protección para asegurar nuestro futuro.

Por todo lo expuesto, esperamos que éste trabajo llene las expectativas de todos los docentes, estudiantes y otros, ya que es un trabajo que le hemos puesto bastante empeño por la misma trascendencia jurídica de que trata.

La Alumna

## 2. Principios registrales

### Principios registrales.

Son las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema. Resultado de la sintetización o condensación jurídica registral. Según Sanz, los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo. Roca Sastre, es el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

Concepto. Son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral.

### Clases:

Principio de Rogación: Llamado también principio de instancia, y significa que las inscripciones en los Registros Públicos se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del Registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria. Este principio está contenida en el Art. 2011cc "Los registradores califican la legalidad de los documentos en CUYA VIRTUD SE SOLICITA la inscripción..." y el Art. 131 del Reglamento General de Registros Públicos: "Toda inscripción se efectuará a instancia de quien adquiera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo. Los notarios o sus dependientes expresamente autorizados para ello, pueden ser representantes de títulos, están también facultados para hacer valer los recursos que permitan los reglamentos de los registros".

Cualquier persona puede solicitar la inscripción o anotación preventiva de un título, sin necesidad de acreditar legítimo interés o personería.

### Excepciones:

Cuando se haya incurrido en error material; cuando sin intención de causar daño, se han escrito unas palabras por otras, emitido por la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios al copiarlos del título, sin cambiar por eso

Cuando se trata de la hipoteca legal (Art. 1119 CC) "Las hipotecas legales a que se refiere el artículo se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del Registrador.

Según el Decreto Ley N° 26135, que para efectos del cobro de deudas laborales que tuviera el empleador, cierre del centro de trabajo sin autorización expresa de la AAT y siempre que no se haya abonado la CTS de sus trabajadores, de tratarse de embargo sobre bienes muebles del empleador, la inscripción en los registros públicos será de oficio y en el día de recibida la notificación pertinente, sin costo alguno para los demandantes.

En el caso del Art. 1 de la Ley N° 26785, COFOPRI remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos, para que el Registrador proceda a realizar la inscripción correspondiente.

En virtud a la Ley N° 26887, Ley General de Sociedad, novena, décima, y décima primera disposición transitorio se presume la extinción de las sociedades inscritas en el Registro cuyo período de duración se encuentra vencido siempre que no se nombren liquidadores en el plazo previsto, la respectiva oficina registral procederá a cancelar de oficio la inscripción de las sociedades extinguidas.

Principio de Prioridad. Se refiere que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación. El apotegma jurídico "prior in tempore in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho). Nuestro código civil reconoce este principio y establece dos clases:

Prioridad de Rango: Contenido en el artículo 2016, es la posibilidad de concurrencia registral, los derechos inscritos no se excluyen, pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción. Son permisibles los siguientes negocios de rango:

Reserva de rango: Se hace referencia a lo prescrito en la Ley N° 26481, que se refiere al bloqueo registral.

Permuta de Pago: Intercambio de rangos por dos hipotecas ya inscritos.

Posposición de Rango: Una sola de las hipotecas esta inscrito, cediendo ésta su lugar a otra, que se constituye recién.

Coparticipación: Pluralidad de Derechos hipotecarios de dos formas: Compartida Inicialmente, que esté autorizada la coparticipación.

Prioridad excluyente: Contenida en el método 2017, si un título que pretende inscribirse, si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podría inscribirse. Existe un cierre registral y se expresa de 2 modos: erga omnes oportunidad.

Si un título está inscrito, el cierre es definitivo, es decir se rechazará la inscripción del título incompatible.

Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre registral, para el título incompatible, es condicional, en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y éste podría lograr acceso al registro.

Principio de Fe Pública Registral. Este principio está incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y el C.C. en su Art. 2014. Se halla justificados por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros. Pero, cabe señalar que la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de Buena Fe que adquieren a título oneroso (deben ser concomitantes) por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la obligación de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.

Principio de Legalidad. Se refiere que todo título que pretenda su inscripción y/o anotación preventiva, sin excepción, debe estar sometido a una previa calificación registral, a fin de que en los asientos correspondientes solamente tenga acceso los títulos válidos y perfectos. Calificación.

Registral, es el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el Registrador respecto a la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros Públicos, que son los asientos pre-existentes, índices. La calificación de acuerdo al principio de legalidad, consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico – registral. Según el artículo 2011; el registrador debe calificar lo siguiente:

Legalidad de Documentos; en caso de documentos notariales, se debe apreciar: La competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de

formalización del documento, como el uso del papel adecuado, el pago de los tributos correspondientes, la autenticidad de los tributos correspondientes, la autenticidad del parte notarial así como la pertenencia del tipo de documento del cual se trate con relación al acto.

#### Capacidad de los Otorgantes

La Validez del Acto; el registrador debe efectuar la calificación verificando si existe o no razones de nulidad en las manifestaciones de voluntad, conforme lo dispone el artículo 219 C.C.

Identificación. El registrador debe verificar la identidad entre el titular del Derecho inscrito y la persona que interviene en el acto jurídico de materia de inscripción.

#### Principio de Publicidad.

Por este principio se presume, sin admitirse prueba en contrario, de que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es "juris et de jure" porque no se admite prueba en contrario nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las formas y/o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados.

Hay dos clases de publicidad.

Publicidad Material. Es la contenida en el enunciando mismo del principio; está "in re" en el Texto mismo del principio; por lo que nadie puede alegar su desconocimiento.

Publicidad Formal. la misma que se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; se da dos maneras.

b.1) Publicidad Formal Directa. Es decir directamente en las oficinas de los registros públicos a la que se puede acudir cualquier persona y pedir que se exhiban los tomas y/o fichas.

b.2) Publicidad formal Indirecta. El usuario puede solicitar cualquier certificado que requiere como son los certificados de gravámenes, copia literal, etc. Previa la presentación de una solicitud y el pago de los derechos correspondientes. Nuestro código incorpora este principio en su artículo 2012.

#### Principio de Legitimación.

Conocido en la doctrina como "principio de credibilidad general del asiento", en virtud del cual el asiento produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; su fundamento es esencialmente facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo. En nuestro ordenamiento jurídico existe cierta uniformidad en el tratamiento de este principio, el artículo 2013 CC. el artículo VII del T.P. del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) el artículo 3 de la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y de la SUNARP, Ley N° 26366 que establece como garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y el artículo VII del Reglamento de inscripciones del Registro Predial Urbano, D.S. 001-90-VC 18.01.90 (RRPU), que dice en su segundo párrafo: Ninguna inscripción podía ser rectificadas o invalidada por resolución administrativa.

Se habla presunción, esta es iures tantum, se extingue en cuanto se demuestre que la situación es, en realidad, distinta de la declarada por la inscripción. Sanz Fernández enumera cinco puntos distintos en los que pueda incidir la prueba contraria a la presunción de exactitud, a saber:

Nulidad, falsedad o error del asiento.

Nulidad, o defecto del título

Falta de conformidad de la inscripción con el título, por recogerse en aquella, de manera errónea o incompleta, el contenido real de éste.

Existencia de títulos posteriores que hayan modificado aquél, cuya inscripción está vigente en el Registro.

Extinción del Derecho Inscrito.

Existen dos clases de Legitimación:

Legitimación activa. El titular registral, por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación.

Legitimación Pasiva. Es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien sí lo tiene. Por ejemplo, el dueño de un predio puede ejercer una acción relacionada a los límites con el predio de propiedad de otra persona; en ese caso la legitimidad previa le permitirá dirigir la acción contra quien aparece como titular registral de la finca vecina, a no ser que conozca que el propietario verdadero es un tercero.

Principio de Tracto Sucesivo.

Llamado también de tracto continuo está contenido en el artículo 2015 C.C. que a la letra dice: "ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito, salvo la primera, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane". Roca Sastre dice: Que el principio de tracto sucesivo tiene carácter formal por estar impuesto por una norma que no es de Derecho Inmobiliario Registral Material, sino formal ya que pertenece al procedimiento de inscripción y se dirige al Registrador, mandándole que cierre el libro de inscripciones a todo título que pretenda su inscripción cuando no cumpla el tracto sucesivo.

Este principio no solamente se da en el Registro de Propiedad inmueble, si no también en todos los Registros. Por ejemplo, en el Registro de Mandatos y poderes, no podrá inscribirse una sustitución de poder si previamente no se ha inscrito el poder que se sustituye; en el Registro de Testamentos no se podrá anotar una demanda sobre nulidad de testamento si previamente no está inscrito el testamento cuya nulidad se pretende, no podrá inscribirse un aumento de capital si previamente no está totalmente pagado el capital suscrito. Existen excepciones:

En el registro de propiedad inmueble por ejemplo, procede solicitar la anotación preventiva o cualquier medida cautelar sobre bienes no inmatriculados es decir sobre bienes que no tiene vida registral, para lo cual el Registrador Público deberá abrir una partida o ficha espacial sin tener en cuenta el tracto sucesivo. Tenemos también cuando se trata de sociedades irregulares, es decir de aquellas que funcionan sin estar inscritos en el libro de Sociedades Mercantiles. Dicha sociedad al acordar su disolución, es posible inscribir dicho acuerdo no obstante, no haberse inscrito el acto constitutivo, para lo cual se abrirá partida especial.

Principio de Especialidad.

Llamado también de determinación y tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, determina que cada inscripción se haga en partida separada. Roca Sastre afirma que este principio es expresión que denota un criterio singularizador, particularizado y de especificación. Pérez Isola, señala "en sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los Derechos Reales inscribibles y la organización del Registro Sobre la base de la unidad registral finca. En sentido estricto se circunscribe al segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia.



Principio de Impenetrabilidad.

Tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el asiento de presentación. El artículo 149 del Reglamento General de los Registros Públicos dice "Encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asiento. Este principio tiene un valor normativo de finalidad inmediata, porque va dirigido al Registrador para que se abstenga de inscribir el título o acto registrable que simplemente resulte incompatible con otro, cuyo asiento de presentación esté vigente y que fue presentado con anterioridad al Registro. Por ejemplo: Si A vende un mismo inmueble a B y a C, siendo la venta a C de fecha posterior al de B, pero ingresa la venta hecha a C, en primera instancia, el Registrador no podía inscribir la venta hecha a B, aunque este sea de fecha anterior con respecto a C, precisamente por aplicación del Principio de Impenetrabilidad. Ahora si la vigencia del asiento de presentación de la venta hecha a favor de C, caduca, recién podía inscribirse la venta hecha a favor de B. pero, si se inscribe la venta hecha a favor de C, el otro título referente a la venta hecha a favor de B, tendrá que ser denegada y por consiguiente tachado el título, aunque esta sea de fecha anterior.

### 3. Procedimiento registral

Procedimiento registral.

Instrumentos que dan mérito a las inscripciones:

Las Escrituras Públicas y demás documentos extendidos ante Notario, Cónsules o representantes diplomáticos en ejercicio de sus atribuciones.

Los documentos extendidos ante funcionarios públicos o representantes de entidades estatales o paraestatales, a los cuales la ley haya concedido funciones análogas a las notariales.

Las extendidas por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones.

Las partidas de los Registros de Estado Civil.

Las partidas parroquiales en los casos previstos en el Artículo 2115 del del Código Civil: "referentes a los hechos antes del 14-11-1936 conservan la eficacia que les atribuyen las leyes anteriores". Tratándose de matrimonios,

solo tendrá valor lo referente a nupcias contraídas antes de la vigencia de la Ley N° 6890 del 8-10-1930.

Las inscripciones se realizarán en virtud de testimonios o copias certificadas por el mismo funcionario o institución que conserve en su poder la matriz correspondiente.

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Los títulos que emanen autoridades o funcionarios públicos extranjeros son inscribibles, siempre que contengan actos de la ley peruana considere lícitos y se encuentren legalizados y traducidos de ser el caso, los cuales deberán estar sujetos a las leyes y reglamentos que al respecto deben observar los funcionarios del Ministerio de Relaciones Exteriores. De igual manera las sentencias expedidas en el extranjero se inscriben, si las leyes peruanas le otorgan el exequatur. Se requiere de igual manera autorización del Poder Judicial peruano para anotar demandas planteadas ante tribunales extranjeros. Los actos de jurisdicción voluntaria o resoluciones en procedimientos o contenciosas otorgados en el extranjero se inscriben sin necesidad de exequatur, sin perjuicio de acciones de validez o nulidad que se pueda interponer.

Presentación de los Títulos:

Solicitud de Inscripción: En concordancia con el principio de rogación la inscripción a los registros se rechazan de parte, de quien adquiere el derecho, quien lo transmite o el que tenga interés en asegurarlo. Lo puede solicitar cualquiera y a ésta persona se le denomina representante y está facultado para interponer los recursos impugnatorios conforme a Ley.

Forma de Presentación: Puede ser verbal o por escrito, único requisito el pago previo de los derechos registrales; Deben de realizarse dentro de las horas de atención; ya que su trasgresión lleva a la nulidad del asiento de presentación. Debe efectuarse en un solo original o parte, puede ser por duplicado.

El Diario su Importancia: Es el libro en el que se extienden los asientos de presentación, indicándose a su margen las actuaciones que se han originado. Es por ello que es muy importante para poder aplicar el principio de prioridad. Tratándose de Registros Públicos el alcance de este diario es mucho mayor, porque los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación, concordante con el artículo VI del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que dice: "La prioridad en el

tiempo de las inscripciones, determina la preferencia de los derechos que otorgan los registros". Si se encuentra vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asiento, lo que demuestra una vez más la importancia del Diario.

Asiento de Presentación: Se llama asiento de presentación al extendido en el Diario, cuyo objeto es hacer contar inmediatamente el momento o instante de ingreso o entrada en el Registro, de cada título, presentando en forma para su registración se considera como fecha de inscripción para todos los efectos la fecha del asiento de presentación.

#### d.1) Contenido del Asiento de Presentación

Nombre, apellido y domicilio del presentante.

Hora de presentación.

Naturaleza del título presentado y el nombre y cargo del funcionario que lo ha expedido.

El derecho que se constituya, reconozca, trasmita, modifique o extinga por el título que se presentó a inscribir.

Al margen de cada asiento se consignará el tomo y folio de la inscripción o de que ha sido denegada. En el caso de Provincias, el diario se lleva entonces, en el que se extiende una anotación que diga: "Prestación del día... de 200... y su correspondiente diligencia de cierre".

#### d.2) Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación

Tiene un plazo de 30 días hábiles, computables a partir del día siguiente al de su presentación. E incluye el último día. Para efectos registrales se considera días inhábiles domingos y feriados y los días en que el Registrador dejó de concurrir a su oficina.

#### d.3) Prórroga del Término del Asiento de Presentación

Puede ser prorrogado 60 días en los casos que los títulos presentados por su extensión, número u otra causa demanden una labor extraordinaria.

La prórroga será solicitada por el Registrador dentro de los primeros quince días del plazo ordinario y será autorizado por el jefe de la Oficina Nacional de

los Registros Públicos, el Vocal o Juez Visitador, a falta de éstos los Presidentes de las Cortes. Se prorroga también:

Si se interpone recursos de apelación y revisión.

Si se entabla queja contra el Registrador.

Si se promueve acción judicial contra lo resuelto por la Junta de Vigilancia.

En caso de apelación y revisión, la prórroga no tiene plazo fijo de duración.

En caso de revocarle la tacha y de ordenarse la inscripción, la prórroga del asiento de presentación dura 20 días más, contados a partir de la fecha en que el expediente es devuelto a la oficina de origen.

Si los órganos superiores al Registrador confirman la tacha la prórroga del asiento dura 30 días más computados a partir de la fecha, en que se devuelve el expediente a la oficina de origen el interesado puede promover acción judicial y solicitar la anotación preventiva de la demanda y si ésta es declarada fundada y se ordena la inscripción, los efectos de ésta se retractan a la fecha del asiento de presentación.

Desistimiento:

Se puede plantear el desistimiento solo en relación con la incitación solicitada del procedimiento registral, porque, las normas no lo establecen, pero, tampoco lo prohíben. Será viable el desistimiento y debe aceptarse, sólo en actas y contratos cuya inscripción es facultativa; por Ej. Compraventa más no cuando es obligatoria Ej. Hipoteca. Debe ser presentada mediante una solicitud del presentante o del beneficiado con la inscripción, conforma legalizada por Notario y mientras esté vigente el asiento de presentación.

#### 4. Anotaciones preventivas bloqueo registral

Anotaciones preventivas.

Concepto.

Es el asiento provisional que se hace en los Registros Públicos para asegurar el cumplimiento de los fallos judiciales o la eficacia de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva.

Clases.

Por vías de enumeración de las Anotaciones Preventivas.

Los embargos preventivos y definitivos.

Las demandas a juicio del juez que se refieren a actos inscribibles.

Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por no estar inscrito el derecho de donde emane la transmisión gravamen.

Los títulos cuya inscripción no puede hacerse por que adolecen de defectos subsanables

Los títulos que en cualquier otro caso deben anotarse conforme a las leyes

Los contratos de préstamos hipotecarios por adquisición de vivienda única otorgados por entidades financieras especiales (Banco de la Vivienda, Banco Central Hipotecario del Perú, Mutuales de Vivienda, etc.)

Por su función.

Publicidad Registral; en caso de anotarse preventivamente una demanda.

Constitutivas de Especial Garantía Registral y el embargo.

Por su Modo de Producirse en el Registro.

De Oficio, puede hacerlo el registrador.

Solicitada, solicita los interesados.

Ordenadas, por los Jueves y Tribunales así como autoridades administrativas.

Por su Duración.

Pre – Determinada, regla dominante.

Indefinida es la excepción

Por su Naturaleza.

Judiciales; por demandas u otra que emane el Poder Judicial.

Registrales propiamente dichas, por defectos subsanables

Legales; según por imperio de la ley.

Efectos de las Anotaciones Preventivas.

En el caso de los bienes muebles e inmuebles, éstos podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se ha hecho la anotación.

Un caso típico de anotación preventiva es el embargo, y en la cual no se coacta la facultad dispositiva del dueño.

No se puede enajenar en los siguientes casos:

Anotaciones Preventivas de Prohibición de enajenar; durante la vigencia de la anotación.

Anotaciones Preventivas por defectos subsanables del título

Anotaciones preventivas del derecho hereditario

Estas tres anotaciones provocan cierre del Registro o cierre de partida, ya que la relación básica anotada acapara toda la titularidad del inmueble o derecho real objeto de la anotación.

El Bloqueo. Mientras éste vigente ésta anotación.

Diferencias entre Anotaciones Preventivas e Inscripciones.

Donde se extienden las anotaciones preventivas.

Se extienden en la partida respectiva de cada finca en el Registro de Propiedad y si no está inscrita la finca se abrirá en el libro respectivo, partida especial.

Si la anotación procede de Resolución Judicial se transcribirá además, de ésta, expresando en todo caso los nombres del juez y del secretario.

Faltas no subsanables.

En este caso no se anotará preventivamente, pero se pondrá el asiento de presentación una nota marginal, en la que se exprese en forma breve del porqué se ha denegado la inscripción y la respectiva anotación.

Faltas subsanables.

Son faltas subsanables que afectan la validez del mismo título, sin producirse necesariamente la nulidad de la obligación en ellas constituida. Si el título se encuentra en ésta condición el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva, en caso de que la solicite el que presentó el título. Cuando a juicio del Registrador la falta no es subsanable denegará la inscripción.

En virtud de que se extienden.

En la Anotación Preventiva Judicial (embargo) se extiende en virtud de las partes: judiciales que contengan el auto del juez decretando el embargo, la diligencia por la suma que se ha tratado el acto de embargo y el decreto ordenando la anotación.

En el caso de demandas, es a mérito de las partes judiciales y la orden del juez ordenando la anotación.

En el caso que sean defectos subsanables, es a mérito de la misma parte que ha sido observado, previa solicitud del presentante o interesado.

Extinción de las Anotaciones Preventivas.

Caducan a los 60 días de la fecha del asiento de presentación correspondiente, puede prorrogarse hasta por 180 días por justa causa o resolución judicial.

La cancelación puede ser total o parcial. En el caso de una cancelación total puede pedirse u ordenarse.

Cuando se extinga del todo el derecho inscrito.

Cuando se declare, la nulidad del título que se extendió la anotación.

Cuando se declaré la nulidad de la anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales.

La cancelación procesal puede pedirse u ordenarse cuando el derecho que ha sido inscrito se reduzca o disminuya a favor de la finca gravada.

Las anotaciones preventivas extendidas en virtud de escritura pública no se cancelan sino por otra escritura pública otorgada por la persona a cuyo favor estuviese extendido o por su representante legal. En caso de oposición, se puede solicitar que sea judicialmente como la hipoteca.

Si se extienden en virtud de una orden judicial no se cancela sino, por otro mandato de juez, competente como los embargos y demandas.

Contenido de los Asientos de Cancelación de Anotación Preventivas.

Clase de documento en cuya virtud se extiende la cancelación.

Fecha de dicho documento y la de su presentación en el Registro.

El nombre del juez o autoridad que lo haya extendido el Notario ante quien se haya otorgado.

Nombre de los interesados la anotación preventiva.

Forma en que la cancelación se haya ejecutado.

Clasificación de las Anotaciones Preventivas.

Anotación Preventiva de Demanda.

A.1) Concepto: Es una medida cautelar que sirve para asegurar el cumplimiento de las decisiones judiciales. La anotación de la litis da a conocer a los terceros adquirentes la existencia de un litigio sobre un bien inmueble o respecto a la validez o invalidez de un asiento de inscripción cualquiera. Esta anotación ampara el derecho del solicitante y le permite asegurar en última instancia la decisión de la autoridad judicial.

Se busca el respecto a la administración de justicia y el prestigio de las sentencias, que se podrían frustrar en su ejecución con los actos del demandado.

A.2) Requisitos.

Verosimilitud del derecho que se invoca, la misma que deberá ser apreciada por el juez en cada caso, teniendo en cuenta los fundamentos jurídicos y las circunstancias de hecho de la demanda.

Que exista peligro en la demora (*periculum in mora*) pues el propósito de ésta medida es que, quien va a contratar con el demandado conozca la existencia de litigio.

A.3) Formalidades:



Se extiende por orden el juez competente directamente o por medio del exhorto y previa petición de la parte legítima al iniciar la demanda o en el curso del litigio, cuando la autoridad judicial determine que existe motivo para ello.

A mérito de las partes se extenderá:

La demanda y la orden del juez mandándola a anotar.

Fecha de la proveída en que se haya acordado la admisión de la demanda.

El mandamiento expresado el objeto de esta demanda.

Las circunstancias del demandante y el demandado.

A.4) Finalidad:

Es la de ser una medida cautelar, por estar encaminada a asegurar que cuando recaiga sentencia, dando lugar a todo o en parte de lo pedido en la demanda anotada, puede esta sentencia ejecutarse en las mismas condiciones o circunstancias en que la finca o derecho inscrito se encontraban cuando se planteó la instancia judicial correspondiente. Registralmente está anotación de demanda es un instrumento de publicidad registral en la cual puede recaer sobre ella una posible nulidad, anulación, resolución, rescisión o de otra clase que implique la inoperancia de lo que figure inscrito.

A.5) Duración:

Su duración es temporal, pues depende de circunstancias que fatalmente habrían de darse: Ej. Terminación del litigio, renuncia y su nulidad. Existen varias razones para la terminación de un litigio cuya demanda se halle anotada preventivamente.

Por haber sido absuelto el demandado.

Demandante abandona el plato, se separa de él o se declara la caducidad de la instancia.

Por haber prosperado la demanda anotada, entonces se practicarán las anotaciones o cancelaciones según sea la pretensión de la demanda, ya que depende de ésta que se persiga la eliminación de un asiento registral o la práctica de otro nuevo.

A.6) Cancelación:

Se produce esta acción cuando se cumple la sentencia condenando al demandado o cuando se deja sin efecto por no haber prosperado la demanda (en este caso se cancela la anotación).

Las demandas anotadas quedan canceladas por prescripción a los 30 años de haberse anotado, si el demandante no ha ejercido sus derechos conferidos por ley.

#### A.7) Derechos Registrales:

Se dan dos casos:

Demanda por acto valorado.

Ej. Demanda de indemnización se abonará el 2 por mil de la VIT, por presentación, y por inscripciones el uno por mil sobre el monto demandado y más el 10% por la ley 11240.

Si por Acto invalorado; los mismos derechos.

Anotación Preventiva de Embargo.

#### B.1) Concepto

Es una medida precautoria dirigida a asegurar la realización de un crédito y que afecta un bien o bienes determinados de un presunto autor, limitando sus facultades de disposición, hasta que se obtenga la sentencia que condena o desestima la demanda principal. Se hará efectivo en bienes inscritos del deudor. Tratándose de embargo en un juicio ejecutivo, la anotación es obligatoria, previa calificación registral; será directamente por el juez por medio de exhorto.

#### B.2) Finalidad.

Es impedir que el deudor embargado pueda burlar o eludir el embargo con sólo disponer del bien inmueble objeto del mismo, a favor de posteriores adquirentes, frustrando con ello las legítimas esperanzas del acreedor y dejando inoperante el procedimiento de ejecución.

#### B.3) Requisitos.

Existen dos posibilidades:

Vía Civil; las anotaciones se extenderán en virtud de las partes judiciales que contengan:

El auto del juez decretando el embargo.

La diligencia de este con expresión de la suma por la que se ha trasladado.

El decreto mandándolo anotar en el registro.

En la Vía Penal; al abrir instrucción o en cualquier estado del proceso, el juez de oficio o a solicitud del Ministerio Público o de la parte civil, podrá ordenar que se traben embargo preventivo en los bienes del inculpado que sean bastantes para cubrir la reparación civil. Si se ordena la detención definitiva del inculpado, el juez dicta obligatoriamente esta medida. Esta resolución del juez es apelable y se transmitirá después de ejecutada la medida precautoria. Estas inscripciones no están afectas al pago de derechos y se harán por el sólo mérito de la resolución judicial que ordena el embargo no es necesario el acta de embargo y el monto del mismo es potestativo del juez, quiere decir que puede anotarse esta medida aunque no se indique el monto por el motivo de que ésta medida está sujeta al resultado del proceso penal.

B.4) Duración:

Es temporal, por estar al servicio de la seguridad de un proceso de ejecución de bienes para la afectividad de créditos. La subsistencia de ésta dependerá de:

La terminación del proceso de ejecución.

La caducidad de la anotación.

Renuncia

Nulidad

La terminación del proceso de ejecución está sujeta a varios motivos:

Mandarse alzar el embargo anotado o si enajenarse o adjudicarse en pago la finca o derecho anotado.

El que promovió el proceso de ejecución desistirá o abandonará la acción y también porque caducará la instancia ejecutiva.

### B.5) Cancelación.

Procede cuando la misma que da extinguida por alguna de las causas antes indicada que originen su inoperación. Puede ser también por prescripción de los 30 años de su anotación.

### B.6) Derechos Registrales.

Siendo un acto valorado se cobrará por:

Presentación el 2 x 1000 de la VIT

Inscripción el 1 X 1000 sobre el monto del embargo más el 10% según ley 1T240

Anotación Preventiva en el Registro Mercantil.

Introducción.

Los principios aplicables a estas anotaciones son las mismas ya referidas, pero tienen una especial peculiaridad que debemos tomar en cuenta. El Principio General es lo estipulado en el Art. 86 del Reglamento de Registro Mercantil: "Solamente permiten anotaciones preventivas en el libro de sociedades en el caso de embargo, o demandas que se refieran a la validez de los actos o contratos inscritos en los cuales se impugnan los acuerdos tomados por los socios y de los cuales se concluye que:

Los embargos que recaigan sobre acciones no son inscribibles en el Registro Mercantil.

Solo procede en los casos de embargo o demandas que se refieran a la validez de los actos o contratos inscritos en la partida de la sociedad.

Procede de la anotación de demandas que impugnan los acuerdos tomados por los socios (carácter interno de la sociedad)

Lo que se embarga en una sociedad son los bienes que posee más no la universalidad de su patrimonio (Ej. No puede embargarse de la propia sociedad, comprometer la fatalidad de su patrimonio).

Clasificación Según las Sociedades.

#### B.1) Embargo a Sociedades Colectivas o Comanditarias

Es inscribible el embargo de la cuota del socio siempre y cuando se haya trabado con la reserva de que la medida recaerá sobre el posible derecho que corresponda al socio cuando se liquide la sociedad en la fecha fijada en la sociedad; es decir, si no se señala ésta condición futura será observado por el registrador así como será observado cualquier otro tipo de embargo.

#### B.2) Embargo en Sociedades Anónimas y Comanditaria por acciones

No es inscribible el embargo en las acciones de estas sociedades. Por la razón de que el Registro Mercantil no se inscribe las transferencias de acciones, por lo que no constándole a los Registros quien es el titular de una acción, mal podría anotarse el embargo sobre ella.

Las transferencias de acciones de estas sociedades se inscriban en el Libro del Registro de Transferencia de acciones, por lo que la medida procede en forma de secuestro de la acción en el referido libro que lleva cada sociedad.

#### B.3) Embargo en Sociedades Comerciales de Responsabilidad Limitada

Estas sociedades no tienen acciones, su capital está dividido en participación y cuando hay transferencia de participaciones, estas se inscriben en el Registro Mercantil en la partida correspondiente. Es por ello que se puede decir que como al Registro le consta quien es el titular de las participaciones es inscribible sin restricciones. Puede anotarse la resolución judicial que ordena la suspensión de un acuerdo adoptado en sociedad.

#### B.4) Demandas en el Registro Mercantil

Se pueden referir a dos situaciones:

Demandas que se refieren a la validez de los actos o contratos ya inscritos en el libro de Sociedades. La acción deberá ser por la vía ordinaria y cuando las impugnaciones sean fundadas en las causales de nulidad que establece el código civil. Anotación preventiva de la demanda. Juez competente es del lugar donde se encuentra la sociedad. Las demandas anotadas el normal desenvolvimiento de una sociedad; éstas siguen operando regularmente.

Bloqueo Registral.

Antecedentes.

Fue creado x D. Ley N° 18278 del 19/05/1970 y ampliado y modificado por D. Ley N° 20198 del 30/10/1973.

Concepto:

El bloqueo registral es una anotación preventiva que se realiza en la partida de inscripción de un inmueble con la finalidad de asegurar y garantizar la efectividad de un derecho reconocido, pero, todavía no consumado, es decir, es una medida precautoria que asegura la eficacia de un derecho real, que en el momento de la anotación, no puede ser inscrito en forma definitiva.

El bloqueo de las partidas de inscripción (es versión peruana); en otros legislaciones se llama RESERVA DE DOMINIO O RESERVA DE PRIORIDAD; que consiste en que quien se proyecta la celebración de un contrato, puede solventar al Registro se le reconozca dicha preferencia, antes de suscribir la escritura pública. Se da para toda clase de actos inscribibles, sin excepción. La existencia del bloque no impide que una vez inscrito el contrato para el que fue solicitado, se inscriban los títulos solicitados durante la vigencia de dicho término, salvo que el bloqueo haya sido originado por un acto traslativo de dominio.

Naturaleza Jurídica:

Es una anotación preventiva, instituida a favor de algunas entidades, entonces se habla que el bloqueo es una medida precautoria que asegura la eficacia de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva.

A favor de quienes se ha establecido el bloqueo.

Banco Central Hipotecario del Perú

Bancos Mutuales: Agrario, Industrial, de Vivienda y Minero

Mutuales de Crédito para Vivienda

Cooperativas

Caja de Ahorros de Lima

Según Decreto Ley N° 20198 se establece por un lado que los bloqueos se anotarán tanto en el Registro de la Propiedad Inmueble como en el Registro

Público de Minería y, por otro lado, se amplía el N° de las entidades beneficiadas en el bloqueo.

## COFIDE

### Empresas Bancarias y Financieros

En este punto el bloqueo debe darse para todo contratante no en forma limitativa, (como lo es en la actualidad), sino para toda persona natural o jurídica que contrate, porque tiene los mismos derechos que los beneficiados con esta medida precautoria por lo que consideramos injusta la discriminación que por sí misma es inaceptable.

### Término del Bloqueo.

Será de 60 días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que del notario, éste puede levantarse antes de dicho término.

Actualmente el término del bloqueo en forma indeterminado, contraviniendo la naturaleza jurídica de una anotación preventiva, cuya característica esencial es su temporalidad y que, además, en el derecho no puede haber nada indeterminado, por razones obvias.

### Requisitos para su Anotación en los Registros:

Se requiere:

Solicitud del Notario o Fedatario que debe ser en el término perentorio de 24 horas de ingresado el instrumento a su oficio.

Debe acompañarse copia del instrumento pertinente (minuta generalmente) firmada por los contratantes.

El notario está obligado a comunicar a los Registros, previa verificación de la limpieza de la partida, es decir, que el inmueble a bloquearse no debe tener ningún gravamen (Art. 3 del D. Ley N° 18278) ahora dicho artículo fue sustituido por el D. Ley 20198 que supone la palabra "limpieza" quedando solo "previa verificación de la partida" lo que da a entender que puede bloquearse inmuebles que tienen gravámenes.

### Efectos del Bloqueo:

Son los siguientes:

Durante la vigencia del término de 60 días en que se presentó al diario el oficio notarial, no podrá extenderse ninguna inscripción que no sea del contrato para el cual se solicitó dicha medida.

La existencia del bloqueo no impide la presentación de títulos en el diario referentes al mismo inmueble. Dichos títulos podrán ser inscrito después de inscrito el acto o contrato que ha dado lugar a la anotación preventiva del bloqueo.

La inscripción solamente podrá realizarse cuando no exista incompatibilidad entre el contrato favorecido con el bloqueo y el título posteriormente presentado. En todo caso, la prioridad corresponde al título citado en primer lugar.

Los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación del aviso.

Derechos de Inscripción.

Como es un acto invalorado pagará los derechos ya conocidos.

Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país.

Los principios registrales en nuestro dispositivo legal se encuentra tanto en el código civil como en el reglamento general de los Registros Públicos.

Los principios registrales son nueve y es: principio de rogación, prioridad, fe pública, registral, legalidad, publicidad, legitimación, tracto sucesivo, especialidad e impenetrabilidad.

El procedimiento registral es muy importante dentro del derecho registral, ya que de esa manera las personas, notarios y abogados, jueces y otros van a conocer cuál es el camino que deben seguir, para que hagan valer sus mejor derechos en cuanto al acto o contrato que deseen inscribir frente a terceros y de esa manera no se vulnera el derecho de las personas que adquieren algo de buena fe.

El procedimiento registral, como todo acto, también es importante conocer los plazos que se tiene para la realización de algún acto o contrato, ya que de esa manera va imperar un orden en cuanto a las inscripciones de dichos actos y se observe con mayor claridad en caso que dos personas crean tener el mejor derecho, ver quien inscribió primero su derecho; además que se hace de conocimiento público por el principio de publicidad.

Las anotaciones preventivas cumplen también un rol muy importante, ya que a través de este medio la persona que se considera afectada en su derecho, aplique este medio para asegurarse que el fallo futuro (sentencia) se ejecute o cumpla realmente; o sea se va asegurar la eficacia de una sentencia de salir a su favor.



Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de poder inscribir una demanda y embargo (sea en la vía civil o penal); de igual manera permite inscribir actos que realicen las diferentes clases de sociedades que ya conocemos.

El bloqueo registral, tiene la ventaja de permitir asegurar la eficacia de un derecho que se adquiere, sin necesidad de que éste se haya consumado.