



**UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO**  
DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS

Título del Trabajo:

**EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL  
COMERCIO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO**

**TRABAJO MONOGRÁFICO**

Para obtener el Grado de  
**LICENCIADO EN DERECHO**

Presenta:  
**DARANI MAGAÑA LIMA**

Supervisores de Trabajo Monográfico:

**LIC.SALVADOR BRINGAS ESTRADA.  
LIC. GUILLERMO MAGAÑA ROSAS.  
LIC. ADDY PAULINA PECH PECH.**

Chetumal, Quintana Roo, Septiembre de 2010.

## **DEDICATORIA**

### **A Dios:**

Doy gracias a Dios nuestro señor,  
Porque él ilumina mi camino a lo  
Largo de mi carrera, y porque nunca  
Me Abandonó cuando más lo necesité.

### **A mis padres:**

Como un testimonio de infinito aprecio y Agradecimiento  
Por toda una vida de sacrificios, Brindándome siempre  
Cariño y apoyo cuando más lo necesite. Deseo de todo  
Corazón que mi triunfo como Mujer y profesionalista lo  
Sientan como el suyo propio. Con Amor, Admiración  
Y Respeto les debo todo lo que soy.

### **A mis amigos:**

Por guiarme por el buen camino, y  
Por enseñarme a luchar por lo que quiero.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	3
---------------------------	---

### **CAPITULO I. PRINCIPIOS REGISTRALES**

1.1. La regulación conceptual de la actividad registral.....	6
1.2. Clasificación de los Principios Registrales.....	7
1.2.1. Principio de publicidad.....	8
1.2.2. Principio de legitimación. ....	11
1.2.3. Principio de rogación.....	12
1.2.4. Principio de consentimiento.....	13
1.2.5. Principio de prioridad o prelación.....	15
1.2.6. Principio de calificación o de legalidad.....	16
1.2.7. Principio de inscripción. ....	18
1.2.8. Principio de especialidad.....	20
1.2.9. Principio de tracto sucesivo. ....	21
1.2.10. Principio de autenticidad. ....	21
1.2.11. Principio de fe público registral.....	21

### **CAPITULO II. DESARROLLO HISTÓRICO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

2.1. Panorama Histórico del derecho registral.....	24
2.1.1. En Roma.....	24
2.1.2. La Mancipatio.....	24
2.1.3. Injure Cessio.....	25
2.2. En Alemania.....	25
2.3. En España.....	26
2.4. Evolución Histórica del derecho Registral en México.....	27
2.4.1. El Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la California de 1870.....	28
2.4.2. Reglamento del Registro Público del 22 de Febrero de 1871.....	29

2.4.3. El Código Civil para el Distrito y Territorios de la Baja California de 1884.....	30
2.4.4. Reglamento de 8 de Agosto de 1921.....	31
2.4.5. Registró Público en el Estado de México.....	32
2.5. El Registro Público de la Propiedad y el Comercio En Quintana Roo.....	32
2.6. Generalidades.....	35
2.6.1. Definición.....	35
2.6.2. Finalidades del registro público de la propiedad.....	36
2.7. El registro público de la propiedad como organismo público.....	37
2.8. Derecho del Registro Público de la Propiedad Denominaciones del Derecho Registral.....	38

### **CAPITULO III. PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SU REGULACIÓN.**

3.1. Sistema registral. ....	41
3.2. Procedimiento registral.....	46
3.3. Organización y estructura del registro público de la propiedad y del comercio.....	58
3.4. Documentos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.....	76
3.4.1. Registro de las sociedades conyugales.....	79
3.4.2. Registro de los bienes muebles.....	80
3.4.3. Inscripción de la inmatriculación.....	84
3.4.4. Registro de operaciones sobre muebles.....	90
3.4.5. Registro de las personas jurídicas.....	93
3.4.6. Registro de testamentos ológrafos.....	94
3.5. Responsabilidad de los servidores públicos del registro.....	97
3.6. Relación que existe entre la legislación de notarías y el registro público de la propiedad y el comercio.....	98
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>100</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>103</b>

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación se refiere al tema del el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Quintana Roo, que se puede definir como una institución gubernamental dependiente de la Secretaría de Hacienda, que tiene como función primordial entre otras, la de registrar los acontecimientos jurídicos que conforme a las leyes deban registrarse, preservando de tal manera, la seguridad jurídica de los actos registrados, así mismo, también tiene la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en sus registros, así como de los documentos relacionados con las inscripciones, estén o no archivadas.

La característica principal de este tipo de institución es que versa en el principio de publicidad debido a que es la base del derecho registral, y alrededor de él funcionan todos los demás principios, ya que es inconcebible para el procedimiento del registro.

Para analizar esta característica es necesario mencionar que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, es la institución, a través de la cual, el Gobierno del Estado proporciona el servicio de inscribir y dar publicidad a los actos y negocios jurídicos que conforme al Código Civil deban registrarse, los cuales enumerare en el desarrollo del presente trabajo.

La investigación de esta problemática del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Quintana Roo se realizó por el interés de conocer por qué los actos jurídicos inscribibles en nuestro Estado son constitutivos en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca, siendo el único Estado, que requiere de la inscripción para perfeccionar el acto jurídico realizado ante notario o particulares.

Por otra parte, establecer sistemáticamente el procedimiento registral que se debe de seguir para el registro en materia inmobiliaria, mobiliaria y de personas jurídicas

o morales. Así mismo, analizaremos la finalidad que persigue el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Quintana Roo.

Profundizar la indagación desde la perspectiva histórica los antecedentes de la institución a través del tiempo. Asimismo, nos interesamos por aportar la estructura y organización del Registro Público.

En el marco de la teoría del derecho registral, la investigación se realizó con una investigación documental que se obtuvo de diversas fuentes de información como de libros, fuentes de internet y en bibliotecas de archivo general del estado.

El siguiente trabajo consta de tres capítulos; En él se capítulo I se hace mención de los principios registrales, en el capítulo II se analizará los antecedentes históricos, generalidades, definición, finalidad, el registro público de la propiedad como organismo público y el Derecho del Registro Público de la Propiedad denominaciones del Derecho Registral, en el tercer capítulo se hará referencia a los Sistemas Registrales, al Procedimiento Registral, Organización y estructura del Registro y los documentos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

**CAPITULO I.**  
**PRINCIPIOS REGISTRALES.**

## 1.1. La regulación conceptual de la actividad registral.

Para poder comprender la naturaleza de los fundamentos registrales se propone llevar a cabo una revisión de diversas fuentes, iniciando por lo que es un principio, los rasgos de un principio jurídico y poder llegar a determinar lo que es un principio registral.

Como lo señala Rafael de Pina se puede entender por principio lo que señala el termino como "... razón, fundamento, origen//máxima o norma."<sup>1</sup>

Asimismo, para Juan Palomar de Miguel, principio es "...Aquel que establece que, debido al interés público y al de las partes en un proceso, este solo se interrumpa o suspenda en determinados casos permitidos por la ley o cuando las situaciones de hecho impidan su continuidad".<sup>2</sup>

"Los principios pueden concebirse como criterios que regulan las diferentes actuaciones que integran el procedimiento."<sup>3</sup>

Así tenemos que," los principios son fundamentales, porque establecen las razones para la acción, los fundamentos de una acción."<sup>4</sup>

Por esta razón, los principios expresan el proceso que ha de desarrollarse hasta lograr su fin la parte interesada.

Por lo tanto, "Los principios jurídicos son la expresión de los fundamentos y de los fines del ordenamiento jurídico, y representan la síntesis de las razones, de los sentimientos de justicia, de las creencias, de los mitos, de las prácticas, etc., según una cosmovisión dada. Constituyen el modo particular de una persona o una sociedad de concebir un orden social justo, y están sedimentados en sus conciencias."<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Pina, Rafael y Pina Vara, Rafael Diccionario de Derecho Ed. Porrúa, México, 1965 p.418.

<sup>2</sup> Palomar de Miguel Juan Diccionario para juristas. Ed. Porrúa, México, 2000 p.1245

<sup>3</sup> Oscar Tautiva. Principios del derecho procesal. Colombia, 30 de Septiembre del 2003, <http://www.monografias.com> › Derecho; consultado...4 de abril del 2010.

<sup>4</sup> Castro Cid, Benito. Manual de teoría del derecho. Ed. Universitas, Madrid, 2004, p.201.

<sup>5</sup> Sebastiao Batista. Aproximación al concepto del Derecho desde la perspectiva triádica: Descripción de su estructura, su dinámica y su finalidad 2004 <http://www.eumed.net/tesis/sb/>; consultado...7 de mayo del 2010.

En razón de que los principios jurídicos son verdades jurídicas que se encuentran establecidas en las normas legales y constituyen una fuente supletoria de la ley que permiten a los juzgadores y las partes resolver las controversias que se le presenten.

Carral y de Teresa Luis señala que “Los principios registrales. Son el resultado de una exageración que hacemos de los preceptos legales sobre el Registro Público. Por lo tanto los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.”<sup>6</sup>

Nuestro Estado dice:

"Artículo 6. En términos de las disposiciones del Código, el Registro deberá respetar y aplicar los principios registrales de publicidad, inscripción, especialidad, buena fe, legalidad, prelación, anotación, tracto sucesivo o continuo, calificación registral y, en su caso, el de la obligatoriedad."<sup>7</sup>

Finalmente, cabe destacar que los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

## **1.2. Clasificación de los Principios Registrales**

En este capítulo se explica el contenido y la definición de cada uno de los principios registrales. Asimismo se podrá observar que dichos principios se encuentran totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Para esto se realizara un análisis de diversos autores.

---

<sup>6</sup> Carral Y De Teresa Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral.- Duodécima ed. Ed. Porrúa, México, 1997.p.319

<sup>7</sup> Poder judicial de Quintana Roo. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, 27 de septiembre de 1997. [www.tsjqroo.gob.mx/index.php?...reglamento-del-registro...quintana-roo...consultado el 8 de mayo del 2010](http://www.tsjqroo.gob.mx/index.php?...reglamento-del-registro...quintana-roo...consultado el 8 de mayo del 2010).

En el presente capítulo analizare los principios registrales en el siguiente orden:

- Principio de publicidad.
- Principio de legitimación.
- Principio de rogación.
- Principio de consentimiento.
- Principio de prioridad.
- Principio de calificación.
- Principio de inscripción.
- Principio de especialidad.
- Principio de tracto sucesivo.
- Principio de tracto breve.
- Principio de autenticidad.
- Principio de fe público registral.

### **1.2. 1. Principio de Publicidad.**

Este principio nos señala que es la base de nuestro Derecho Registral, y alrededor de él funcionan todos los demás principios, ya que es inconcebible el Registro Público sin este principio.

"El registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan."<sup>8</sup>

De lo apuntado se observa que el Registro Público de la Propiedad da publicidad y seguridad jurídica frente a terceros, sobre la propiedad y posesión de bienes inmuebles, garantías sobre muebles y sobre la Constitución de sociedades y asociaciones civiles.

Este principio está expresado en nuestro Art. 3161 del Código civil vigente en el Estado.

---

<sup>8</sup> Pérez Fernández Del Castillo Bernardo.- Derecho Registral, 4ª ed. Ed. Porrúa, México, 2007.p. 73

“Artículo 3161.- 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 sus folios, así como de los documentos y datos electrónicos relacionados con los asientos registrales archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en dichos folios al igual que certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de una especie determinada, sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.”<sup>9</sup>

En este sentido, 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, tienen 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 de los bienes que se señalen; y 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 le soliciten.

“La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera tener la propiedad, y que además, el que tenga derechos que conforme a la ley puedan inscribirse, y que no obstante, no quiso inscribir por depender de él tal determinación, no cause perjuicio al tercero que ignorando la situación jurídica del caso, adquiera.”<sup>10</sup>

El principio de publicidad es esencial porque permite que terceros tengan acceso a la información de la situación jurídica de todos los antecedentes de lo que desea adquirir ya sea un bien mueble, bien inmueble, etc.

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

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

---

<sup>9</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, Ed. HTSJEQROO, Quintana Roo, México, 2006, p. 396.

<sup>10</sup> Colín Sánchez Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad, 2ª ed., Ed. Porrúa. México, 1972, p.51.

“Desde un punto de vista formal, el Registro es Público, lo que significa que además de ser institución del Estado, está obligado a permitir a cualquier persona, con interés o sin él, la consulta de las inscripciones y /o la obtención de certificaciones de los folios y/o de los asientos que lo integran”<sup>11</sup>

Esto consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios.

Sin esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; en cambio gracias a la existencia de tal principio nos permite conocer del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar el propietario original.

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

“Artículo 3162.- Sólo se registrarán, no por transcripción sino por inscripción de los documentos relativos, los derechos, gravámenes, actos, negocios y contratos que conforme a este Código sean registrables y cuya existencia fehacientemente se compruebe por:

I.- Los testimonios de las escrituras o actas notariales, u otros documentos auténticos;

II.- Las copias certificadas de resoluciones y providencias judiciales; y

III.- Los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador o el Juez de Primera Instancia, Menor o de Paz, se cercioraron, en la ratificación de las firmas, de la autenticidad de éstas y de que las partes, gozando de su cabal juicio, expresaron su voluntad libres de toda coacción. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y por su secretario, en su caso, y llevar el sello correspondiente.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con la anotación de la fecha, folio y número en que quedaron registrados”<sup>12</sup>.

El artículo anterior nos señala los documentos que se inscribirán y la manera de cómo se deberá comprobar la existencia de tales.

---

<sup>11</sup> López Juárez, Registro Público De Comercio, Ed. Porrúa, México, 2008, p 20.

<sup>12</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, Ed. HTSJEQROO, Quintana Roo, México, 2006, p. 396.

Con el análisis hecho, nos encontramos ante la posibilidad de dar un concepto para comprender las consideraciones expuestas. A este efecto decimos que el principio de publicidad otorga seguridad jurídica a terceros, y publicidad a la propiedad debido que en este se puede observar todo sus antecedentes que tiene el predio y sobre posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan. Ahora bien abordaremos al estudio al siguiente principio de legitimación que es básico para el proceso registral.

### **1.2.2. Principio de legitimación.**

La legitimación es la posibilidad que da la ley para realizar eficazmente, un acto jurídico. El principio también conocido como de exactitud, es uno de los más importantes en la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad, transmisión, exactitud y veracidad de los bienes inscritos.

La definición que expone Carral y de Teresa al respecto:” Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.”<sup>13</sup>

En este sentido, podemos observar que la legitimación otorga eficacia a lo que se encuentra registrado, que es lo que se le llama calificación registral.

“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 la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.”<sup>14</sup>

Los efectos de esta clasificación son indispensables porque en la ordinaria es el reconocimiento de un derecho y realidad jurídica que es el verdadero dueño del bien mueble, inmueble, etc. En cambio en la extraordinaria se realiza el acto

---

<sup>13</sup> Carral Y De Teresa Luis.- Derecho Notarial...Op.cit. p.325.

<sup>14</sup> Perez Fernández Del Castillo Bernardo, Derecho... op.cit. p.76

jurídico a través de una tercera persona que no goza de la titularidad del derecho y no respeta la esfera jurídica ajena del verdadero propietario.

Este principio esta expresado en lo siguiente artículo del Código Civil de Quintana Roo que dice:

“Artículo 3172.- Todo registro tiene a su favor la presunción, *juris tantum*, de haber sido hecho legalmente, por ninguna inscripción registral convalida los hechos, actos, negocios o contratos que sean nulos con arreglo a la ley.

Para destruir tal presunción y evitar así que se pueda seguir teniendo como legal una inscripción incompatible con la que se pretende alcanzar, se dispone que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos e inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.”<sup>15</sup>

El artículo 3172 dice que todo registro tiene como medio de prueba la legalidad y que ninguna inscripción registral convierte en valido un acto jurídico carente de validez sin que se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

### **1.2.3. Principio de rogación.**

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro, solo a petición de parte.

“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”.<sup>16</sup>

Del principio de rogación, resulta la posibilidad de realizar el registro a instancia de parte expresando su consentimiento de ejercer su derecho y la facultad de inscribir o cancelar derechos reales, gravámenes, etc.

---

<sup>15</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado Libre y Soberano... Op. Cit. pp. 398 y 399.

<sup>16</sup> Perez Fernández Del Castillo Bernardo. Derecho...Op.cit. p.78.

El Registro Público tiene su función declarativa debido que sólo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero se inscriben y siempre a petición de parte legitimada.

“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 tramite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.”<sup>17</sup>

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

Dicho principio está contemplado en el artículo 3182 de nuestra ley sustantiva, la cual señala:

“Artículo 3182.- La inscripción y la anotación de los títulos en el Registro pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Esta facultad se convierte en obligación de las personas acabadas de mencionar interesado y notario cuando se trate de títulos cuya inscripción tenga, conforme a la ley, efectos constitutivos.”<sup>18</sup>

Los derechos que se inscriben o la anotación de los títulos en el Registro Público deben ser ejercitados por una persona, que se llama titular y es indispensable manifestar cuando corresponda a una persona distinta al titular.

#### **1.2.4. Principio de consentimiento.**

Consiste este principio en que para que se realice el Registro, para cualquier inscripción, cancelación o modificación de los asientos debe existir el consentimiento de la parte.

---

<sup>17</sup> Idem.

<sup>18</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado libre y soberano... Op.Cit. p 400.

“ Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por lo tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos, se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento.”<sup>19</sup>

Partiendo de esto tenemos que necesitamos de la voluntad del titular registral para cualquier cambio o modificación de los asientos de los actos jurídicos, ya que se necesita de su consentimiento tácito o expreso.

El consentimiento está señalado en los artículos 3188 y 3191 de nuestra ley sustantiva.

“Artículo 3188.- Cuando se trate de errores, sean materiales o sean de concepto, los asientos practicados en los folios podrán rectificarse por la propia oficina registral cuando ésta se percate de dichos errores, o a petición de parte, previo procedimiento administrativo seguido en los términos que fije el Reglamento. La resolución que rectifique los asientos deberá ser notificada y consentida por todos los interesados en el asiento.

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

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación se observará lo dispuesto en el artículo 3186.

Los efectos de la rectificación se retrotraerán a la fecha en que se hizo el asiento; pero en ningún caso la rectificación perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del asiento antes de ser rectificado.”<sup>20</sup>

El artículo anteriormente citado trata sobre los errores de concepto se puede rectificar a petición de parte, de la propia oficina registral o mediante un procedimiento administrativo la cual debe ser notificada y consentida por todos los interesados. Pero a falta de conocimiento unánime, la rectificación podrá efectuarse por resolución judicial.

“Artículo 3191.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes 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

---

<sup>19</sup> Jorge Ríos Hellig La práctica del Derecho Notarial.- 6ª ed. Ed. Mc Graw -Hill., México, 2004.p. 393.

<sup>20</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, Código Civil para el Estado libre y soberano... op.cit. p.401

resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento, éste deberá constar en escritura pública o en cualquier otra forma auténtica.<sup>21</sup>

Como podemos observar en el presente artículo se necesita del consentimiento de la parte o por orden judicial para cancelar una inscripción o anotación, el cual debe contar en una escritura pública o en cualquier otra forma autentica donde expresen su voluntad de manera tacita.

### **1.2.5. Principio de Prioridad o Prelación.**

Este principio también es conocido como prelación, es uno de los pilares de la seguridad del 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.

Resulta, obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia. Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, la contradicción puede ser de dos tipos:

- a) Porque se trate de derecho cuya coexistencia sea imposible; verbigracia dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí de un caso de impenetrabilidad ó de preclusión registral.
- b) Que se trata de los derechos que aunque puedan coexistir, exigen un puesto diferente, como por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma cosa. La existencia aquí si es posible, pero en orden diferente como por ejemplo, dos hipotecas sobre una misma cosa. La existencia aquí si es posible, pero en orden diferente como se llama rango.

---

<sup>21</sup> Ibidem. p. 402.

Es aquí donde entra en acción el principio de prelación que consiste en que “el primero en inscripción es primero en derecho”.<sup>22</sup> Esto es, el primero que compra es el propietario o sea el titular del mismo o también, el titular tiene el derecho de inscribir debido a sus atribuciones que posee.

Lo anteriormente expuesto se encuentra señalado en los artículos 3173, 3174 y 3176 en nuestra norma sustantiva que expresa:

“Artículo 3173.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, ya se trate de derechos cuya coexistencia sea imposible, ya de derechos que sí pueden coexistir pero en orden o rango diferente, se determinará, dicha preferencia, por la prioridad de la inscripción del derecho en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. Se tendrá en cuenta, en su caso, lo que sobre el particular dispone el artículo 3184.”<sup>23</sup>

Se reconoce que el registro en derechos reales producirá sus efectos de acuerdo al derecho del primero que los inscribió.

“Artículo 3174.- El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se haya dado, aunque sea extemporáneamente, el aviso que previene el artículo 3177.”<sup>24</sup>

Confirma la preferencia entre los derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinara la prioridad de su inscripción en el registro.

“Artículo 3176.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos al Registro para su inscripción.”<sup>25</sup>

Esto es que de acuerdo a las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro producirá efectos desde el día y hora en que el documento se hubiere presentado.

---

<sup>22</sup> Jorge Ríos Hellig La práctica del Derecho Notarial. Sexta ed. Ed. Mc Graw -Hill., México, 2004.p. 399.

<sup>23</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado Libre y Soberano,.. p.399

<sup>24</sup> Idem.

<sup>25</sup> Idem.

## 1.2.6. Principio de Calificación o de Legalidad.

Este es un principio se le denomina también de legalidad, según este principio es donde el registrador realiza un análisis de los documentos que desea inscribir el titular en el registro, el registrador debe examinar si cumple con los requisitos legales para que dicho acto surta efectos jurídicos constitutivos.

“...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.”<sup>26</sup>

El Principio de calificación se da para que en el Registro Publico se realice un análisis desde el momento de la presentación del documento se inicia proceso de inscripción, la cual es examinada por el registrador para que este analice si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato.

Ya que examinar el título y los documentos es una obligación del registrador, quien debe de examinarlo en el plazo que se establece en el reglamento, tal calificación debe ser de manera personal y conforme a la ley. Se analiza los requisitos de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos que sean auténticos y fidedignos.

Nuestro Código Civil para el estado de Quintana Roo, lo señala en su artículo 3185 que al pie de la letra dice:

“Artículo 3185.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, las 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;

---

<sup>26</sup> Perez Fernández Del Castillo Bernardo. Derecho... \_Op.Cit. p.89.

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado 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 notoriamente contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez;

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

VII.- Cuando se trate de resoluciones judiciales que provengan de Juez notoriamente incompetente;

VIII.- 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; y

IX.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código u otras leyes aplicables.”<sup>27</sup>

Como mencione anteriormente sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley.

### **1.2.7. Principio de inscripción.**

Por inscripción se entiende todo asiento que se haga en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Jorge Ríos Helling citan, que “...Todo asiento registral debe ser materializado para que de manera objetiva se pueda conocer el acto que se celebre.”<sup>28</sup>

De manera que, toda inscripción deber ser material para que terceros puedan conocer el acto, el cual debe de contar en folios, que estén en documentos o electrónicamente, o en libros de los registros logrando de esta manera surtir efectos frente a terceros.

---

<sup>27</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado libre y soberano... Op.Cit. p .401.

<sup>28</sup> Jorge Ríos Hellig La práctica del Derecho Notarial.- 6ª ed. Ed. Mc Graw -Hill., México, 2004.p. 403.

Es necesario realizar la inscripción ya que existen dos casos muy particulares donde es obligatorio realizar tal acto:

- Cuando existe coercitividad, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada.
- La inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro.

Dicho principio está contemplado en los artículos 3159, 3160 y 3162 de nuestro código civil que señala:

“Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.”<sup>29</sup>

Al respecto el registro a través de sus registradores y conforme a los convenios y contratos podrán adquirir, tramitar, modificar o extinguir el dominio de bienes raíces o de hipotecas.

“Artículo 3160.- Los contratos a que se refiere el artículo anterior se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren.

La función en los casos de adquisición de la propiedad por usucapión, accesión, sucesión hereditaria o ejecución forzosa se realiza mediante la inscripción de la resolución judicial que la declare o decrete respectivamente.

Es también constitutivo el registro tratándose de asociaciones y sociedades civiles.

En todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de ésta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios.”<sup>30</sup>

El artículo anterior nos menciona que la inscripción surte sus efectos hasta que el registrador lo registra en ese momento se consideran constitutivo.

“Artículo 3162.- Sólo se registrarán, no por transcripción sino por inscripción de los documentos relativos, los derechos, gravámenes, actos, negocios y contratos que conforme a este Código sean registrables y cuya existencia fehacientemente se compruebe por:

---

<sup>29</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado libre y soberano... Op.Cit.p 395.

<sup>30</sup> Idem.

I.- Los testimonios de las escrituras o actas notariales, u otros documentos auténticos;

II.- Las copias certificadas de resoluciones y providencias judiciales; y

III.- Los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador o el Juez de Primera Instancia, Menor o de Paz, se cercioraron, en la ratificación de las firmas, de la autenticidad de éstas y de que las partes, gozando de su cabal juicio, expresaron su voluntad libres de toda coacción. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y por su secretario, en su caso, y llevar el sello correspondiente.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con la anotación de la fecha, folio y número en que quedaron registrados.<sup>31</sup>

Una vez más analizando el artículo anterior es obligación del registrador examinar los documentos para que se puedan inscribir el acto jurídico en la que se debe de comprobando que cumplen los requisitos conforme a la ley y cuya existencia es fehaciente.

### **1.2.8. Principio de especialidad.**

Este principio también es conocido como especificación o determinación debido a que el acto jurídico que se vaya a inscribir o anotar se debe de especificar muy bien sus características.

Al respecto, López Juárez expresa: “Exige a determinar con precisión los bienes objeto de inscripción, su titular, la naturaleza y alcance del derecho inscrito.”<sup>32</sup>

Ahora bien, de acuerdo a López Juárez, debemos de especificar de manera clara las características del objeto a inscribir como es: su naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación a inscribir, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombre y generalidades de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizo y hora de presentación del documento, entre otros.

---

<sup>31</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado libre y soberano... Op.Cit. p .396.

<sup>32</sup> López Juárez Registro Público De Comercio, Ed. Porrúa, México, 2008 p.31.

### **1.2.9. Principio de tracto sucesivo.**

Este principio se caracteriza porque otorga la protección hacia los derechos inscritos los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.

Para el autor López Juárez, define al tracto sucesivo como:

“La suposición para hacer una inscripción que debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones. Hay un encadenamiento o sucesión de titularidades de derechos reales”<sup>33</sup>

Lo anteriormente expuesto evita que un mismo derecho real se encuentre inscrito al mismo tiempo este a nombre de dos personas, ya que anteriormente dicho acto de inscripción cuenta con un antecedente y debe de extinguirse para dar lugar a una nueva inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

### **1.2.10. Principio de autenticidad.**

Este principio se basa también en el de Fe Pública Registral, siendo que las certificaciones de los Registradores son documentos auténticos, esto en lo referente a los actos jurídicos registrados.

### **1.2.11. Principio de fe pública registral.**

El principio de fe pública registral parte de la consideración que no siempre existe conformidad entre el contenido del Registro y la realidad extra registral, que pueden existir circunstancias que no han quedado representadas en la inscripción. Dicho de otro modo, que el Registro no siempre es fiel reflejo de la realidad.

---

<sup>33</sup> Ibidem. p .42.

Para Jorge Ríos Hellig, define el principio de fe pública como: "... es un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener como verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir en principio sobre su objetiva verdad. Es decir, la fe pública registral da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral."<sup>34</sup>

Lo anterior es quiere decir que, el encargado del Registro, actúa como fedatario, facultad que la Ley misma le otorga, esto es de que éste principio se refiere a la obligación que tiene como funcionario el Registrador de la Propiedad, esto por la expedición de copias certificadas, ó cualquier constancia que figuren en los libros del Registro Público, incluyendo cualquier tipo de certificados, los cuales sirven como medio de prueba ante cualquier institución ó autoridad como una verdad legal, ya que emanan de un asiento legítimo como lo es el Registro Público de la Propiedad

---

<sup>34</sup> Jorge Ríos Hellig La práctica del Derecho Notarial.- Sexta ed. Ed. Mc Graw -Hill., México, 2004.p. 412.

**CAPITULO II.**  
**DESARROLLO HISTÓRICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA**  
**PROPIEDAD.**

## **2.1. Panorama Histórico del Derecho Registral.**

Este capítulo tiene como objeto de mencionar los acontecimientos más destacados en el surgimiento y evolución del derecho registral en roma, México y el estado de Quintana Roo. No obstante para su mejor comprensión estudiaremos desde el punto de vista histórico de los preceptos básicos del Registro Público de la Propiedad.

### **2.1.1. En Roma.**

En Roma no existió la publicidad registral, pero fueron creadas instituciones como el Mancipatio y el In jure Cessio, en las cuales encontramos antecedentes del registro público.

### **2.1.2. La Mancipatio.**

Si bien es cierto esta solo existía respecto de las res mancipi, que eran tanto bienes muebles como bienes inmuebles. Era un formalismo que constituían ciertos elementos básicos que las partes debían de cubrir para poder adquirir dicha obligación y si estas no se cumplían no surtía efectos las cuales eran como decir frases rituales, ciertos gestos y la actitud de los intervinientes estos simbólicos se realizaba estando presente las personas y quedaba a cargo del agente público, la observación del ritual.

“En la mancipatio, existe el mancipio accipiens, es el adquirente; el mancipio dans, el transferente. E interviene también el librepens, que es el agente público, y los testis classicis, que son cinco testigos. El mancipio accipiens y el mancipio dans, ante el librepens, y los testis classicis comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales nuncupatio, a su vez que ponía su mano sobre la cosa que en acto simbolizaba por ejemplo el predio enajonado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la libra (la balanza), que sostenía el librepens, con una rama de árbol.”<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Carral Y De Teresa Luis Derecho Notarial...Op.cit. p.301

Luis Carral y De Teresa, en sus estudios sobre este tema nos menciona el proceso de como se llevaba a cabo dicho acto de objeto de enajenación, así como las personas que intervenían en el mismo.

### **2.1.3. In Jure Cessio.**

De acuerdo la doctrina del área registral este era una especie de juicio reivindicatorio, que también se usaba solo para las res mancipi en donde el actor (reindicante) comparecía al igual que el demandado (Injure 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.

Estas instituciones Años más tarde, superada la etapa de la legis acciones cuya característica de formalismo acentuado decreció considerablemente, la traditio superó y eclipsó a las instituciones a las que hicimos referencia.

## **2.2. En Alemania.**

En Alemania se puede observar dos formulas que son el Thinx y la Auflassung.

El Thinx era una forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos o simbolismos que se ejecutaba ante la asamblea popular o ante el consejo comunal para la transmisión de bienes muebles o inmuebles en principio esa transmisión fue de manera oral, posteriormente escrito.

“La ceremonia era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa.”<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Ibidem p.303.

Como podemos observar para poder llevar a cabo la transmisión del inmueble o del mueble se tenía que hacer un acto solemne entre la asamblea y las partes para que el adquirente pudiera poseer la titularidad de la cosa.

La *Auflassung* “Es la entrega de la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura”<sup>37</sup>

Aquí podemos observar que no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble y el juez proclama la investidura.

Cabe mencionar que ambas formas, primero fueron de manera oral y luego escritas, en donde los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales, y después, en libros especiales.

“La influencia del Derecho Romano debilito las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entro nuevamente en vigor, para después alcanzar institucionalidad jurídica en el Código Civil de 1896.”<sup>38</sup>

Podemos observar que con la llegada del Derecho Romano, se debilito las instituciones germánicas pero varias ciudades resistieron a la entrada del Derecho Romano, hasta que se restauro el sistema y quedo definitivamente vigente con el Código Civil de 1896.

### **2.3. En España.**

En España, una forma de publicidad registral es la de *Robración*, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble.

“La *Robración* fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española”<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Idem

<sup>38</sup> Colin Sanchez Guillermo Procedimiento Registral...op.cit.p.16

<sup>39</sup> Ibidem. p.16

Poco a poco desaparecieron las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogida en las Partidas como un acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa que versaba en clausulas que subsistió hasta la aparición de oficios de Hipotecas que trataba sobre la publicidad de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas este tipo de oficio era de carácter público, percibían derechos arancelarios.

“...Los oficios de Hipotecas, para el registro se utilizaban la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro”<sup>40</sup>

Así como menciona el autor Colin Sanchez, podemos observar que con este tipo de formalidad puso fin a la clandestinidad que existía, se crea la publicidad registral y se origina con la publicidad la Ley de Hipotecas.

#### **2.4. Evolución Histórica del Derecho Registral en México.**

Con el paso del tiempo y los diversos requerimientos que ha materializado la sociedad podemos observar cómo es que el Registro Público de la Propiedad y el Comercio se ha evolucionado hasta llegar adquirir la organización y funcionamiento que en la actualidad cuenta.

“En México el Sistema Registral a través de la historia ha tenido dos variantes, y así durante la Época de la Colonia se crearon los oficios de hipotecas, habiéndose establecido primeramente en España desde mediados del siglo XVIII, resultando muy limitada la publicidad relativo a los bienes inmuebles ya que se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como, la venta de bienes raíces gravados con cargas, de esta manera era muy difícil conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.”<sup>41</sup>

Así a través de la época colonial en México con la penetración del derecho español (Leyes de Indias, siete Partidas, Cédulas Reales, etc.), Por lo tanto en esta época se crearon oficios de hipotecas, de censos, la venta de bienes raíces y otros gravámenes reales, que se encontraban en los cuerpos legales anteriormente citados.

---

<sup>40</sup> Ibidem.p.17

<sup>41</sup> Sanchez Medal Ramón De los Contratos Civiles, decima ed. Ed. Porrúa, México, 1989, pp. 536 y 539.

Es de hacer notar que con la congruencia de las disposiciones anteriores, se creó el Registro Público de la Propiedad y luego el Registro Publico del Comercio.

Con lo anterior mencionado se concluye que en México se dependía de lo acontecido en España y se baso de ello para únicamente crear y separar los procesos (hipotecas, censos, bienes raíces, y otros gravámenes), así como crear nuevos registros, el de propiedad y comercio.

#### **2.4.1. El Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de California de 1870.**

Para nuestro medio, el Registro Público de la Propiedad se regulo en la legislación del Código Civil de 1870 a 1902, que tenia contemplada el lineamiento de la Ley Hipotecaria Española de 1861.

“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.”<sup>42</sup>

Con lo expuesto anteriormente, es claro que el Código Civil del Estado de México del año de 1870 aun contemplaba los oficios de hipotecas, y las demás disposiciones anteriormente mencionadas, pero se agrego un capitulo mas respecto a las disposiciones Transitorias por todas esas cuestiones de ingobernabilidad que vivía México. Fue hasta la restauración de la República cuando se aprobó el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870.

---

<sup>42</sup> Ciudad de México. Breve Historia [www.consejeria2.df.gob.mx/rppc/historia/index.html](http://www.consejeria2.df.gob.mx/rppc/historia/index.html)..consultado el 8 de abril del 2010.

De igual forma, en el capítulo IV, de dicha norma se regulaba el registro de hipotecas e indicaba que estas solo surgía efectos hasta el momento de la inscripción.

“En relación con la hipoteca se dictaron algunas otras normas concernientes a aquellos casos de donaciones antenupciales; también en cuanto a menores e incapacitados cuyos intereses se constituyen con hipoteca, con el fin de que esta fuera objeto también de Registro. Se ordeno que esos registros se hicieran en los libros de los oficios de Hipotecas, atendiendo para esos fines a la ubicación de los bienes hipotecados, para cuyos efectos, el acreedor debía presentar el título original.”<sup>43</sup>

Lo anteriormente expuesto es que el Código contemplaba los casos de donaciones antenupciales, así como a menores incapacitados, estos supuestos se tenían que registrar en libros de Hipotecas en la que era requisito presentar el título original del acto que se desea registrar.

Sin embargo, las anotaciones que se hacían en el registro eran firmados por el encargado del registro y estas tenían efectos hasta que se declaraba inscrito, no se cancelara o declarara prescrito. Estaba permitido la consulta de los registros a cualquier persona, así como las certificaciones sobre libertad o gravamen de las fincas que fueran solicitadas. Se estableció las obligaciones de los encargados del registro.

#### **2.4.2. Reglamento del Registro Público del 22 de febrero de 1871.**

Durante la presidencia de Benito Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil, del Distrito y de Baja California. Este Reglamento ordeno se instalara la oficina denominada “Registro Público de la Propiedad”, en la capital, Tlalpan y la capital del territorio de Baja California.

Este Registro se dividía en V secciones, dependía del Ministerio de Justicia y contenía los requisitos para fungir como director como sus respectivas obligaciones, los títulos sujetos a inscripción, sobre la duplicidad de títulos y las

---

<sup>43</sup> Colín Sánchez Guillermo.- Procedimiento Registra... Op.cit. p.18.

carencias de los mismos, la calidad auténticos, los efectos de la inscripción de los asientos así como 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 Ministerio de Justicia entregaría al Registro los libros que debían contener determinados datos de acuerdo con las secciones a las que pertenecieran.

Ahora bien, una vez realizada la inscripción, los títulos eran devueltos al interesado. “Los asientos se numeraban progresivamente. Las inscripciones de hipotecas además de hacerse en su registro especial se anotaban en el de la propiedad.”<sup>44</sup>

Como podemos observar se tenía que registrar tanto en el registro especial y en la de la propiedad para que estos pudieran surtir efectos constitutivos.

### **2.4.3. El Código Civil para el Distrito y Territorios de la Baja California de 1884.**

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1º de junio de ese año y dispuso, en el Título tercero intitulado: “Del Registro Público” comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones. Expidió además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de primera instancia que se eran los encargados del Registro.

---

<sup>44</sup> Ibidem. p.20.

“La organización establecida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduro hasta el año de 1921 en que se llevo a cabo la centralización del Registro Publico en el Distrito Federal.”<sup>45</sup>

Podemos observar en el párrafo anterior gracias la centralización del registro público en el año de 1921, se eliminaron las organizaciones establecidas anteriormente por los ordenamientos jurídicos.

#### **2.4.4. Reglamento de 8 de Agosto de 1921.**

En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. El cual contemplaba 13 capítulos, en el primero se refería al Registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro Jefes encargados de las secciones y 4 oficiales auxiliare y escribientes. En el capítulo cuarto versaba sobre las inscripciones en general. En el capitulo quinto regulaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los títulos a fin de que aparecieran en la inscripción. En el capitulo sexto versaba sobre la rectificación de los actos del registro. El capitulo séptimo correspondía a las reglas de la sección primera, enumerando los actos inscribibles en dicha sección, e indicando la forma de hacer las inscripciones. En el capítulo octavo contenía reglas relativas a las inscripciones de hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones, etc., estableciendo los requisitos y los datos que debían aparecer en las inscripciones. En el capitulo noveno se ordenaba que se inscribieran los arrendamientos y las fundaciones de beneficencia privada. El capitulo 12 trataba de la extinción de las inscripciones que solo podía hacerse por sentencia judicial o por consentimiento de las partes. El capitulo 13, se ocupaba de las certificaciones que era el director el encargado de expedirlas.

El 8 de agosto de 1921 entro en vigor otro reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal. En dicho reglamento regulaba que cada libro se iniciaba con nueva numeración y solo se hacían en el las inscripciones correspondientes a su sección.

---

<sup>45</sup> Ibidem. p. 25.

#### **2.4.5. Registró Público en el Estado de México.**

Pero aún con la llegada del nuevo sistema registral no ofrece nada nuevo, sigue basándose en los mismos principios generales de antes, teniendo más fallas del sistema del registro Francés. Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos, dado que los derechos reales nacen, se transmiten, se modifican y se extinguen entre las partes y aún para beneficio de terceros a virtud de acuerdos extra registrales cuya nulidad siempre produce ahora como consecuencia la nulidad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la consiguiente pérdida de derechos de quienes lo adquirieron fiados en la existencia de tal inscripción.

El actual “Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988, consta de 118 artículos”<sup>46</sup> los cuales se encuentran distribuidos en tres títulos: De las disposiciones generales, Del sistema registral y Del procedimiento registral.

#### **2.5. Registro Público de la Propiedad y el Comercio en Quintana Roo.**

Antes de dar inicio al estudio particularizado del registro público es necesario conocer la evolución de de las legislaturas y así con esta perspectiva, avocarnos a su estudio.

El Registro Público de la Propiedad surgió como resultado de las necesidades de la vida diaria, con el objeto de evitar que las transmisiones y los gravámenes que se efectuaran fueran de forma clandestina.

---

46 Ciudad de México, Antecedentes del sistema Registral Mexicano, [www.consejeria2.df.gob.mx/rppc/historia/index.html](http://www.consejeria2.df.gob.mx/rppc/historia/index.html),..consultado el 8 de mayo del 2010.

El carácter de función del Registro Público en el Estado, está regulado por las legislaturas que datan desde la aparición del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de California del año de 1870, el cual establecía los lineamientos de la ley hipotecaria española, posteriormente fue derogada y entro en vigor un nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios de la Baja California de 1884 que contempla como tal al registro público, hasta el vigente Código Civil Federal que fue promulgado el 31 de Agosto de 1928 que era regulado para el estado esto debido porque aun no era un estado libre y soberano y se regía por las leyes federales para el aquel entonces, sin embargo el 8 de Octubre de 1974 el estado de Quintana Roo se volvió un estado libre y soberano, es uno de los estados más jóvenes del país.<sup>47</sup>

En fecha 31 de Mayo de 1976, se crea la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo<sup>48</sup> esta ley establecía en su artículo 7, que la Secretaría de Gobierno contaba con un Registro Público de la Propiedad y del Comercio, teniendo como sede de sus actos, la ciudad de Chetumal, capital del estado.

“A raíz de la creciente demanda y del acelerado crecimiento de la población de la entidad, el ejecutivo del estado, en el año de 1977, con fundamento en el artículo 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del estado, se crea la delegación de la ciudad de Cancún; creándose posteriormente en el año de 1991, la delegación de Cozumel, y finalmente en el año de 2000, se crea la delegación de Playa del Carmen.”<sup>49</sup>

Decreto del 17 de marzo de 1995 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado<sup>50</sup>, se estableció que compete al Secretario de Hacienda operar y conducir el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. El 15 de mayo del año de 1996, se publica el decreto numero 11<sup>51</sup>, mediante el cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la

---

<sup>47</sup> Colin Sanchez Guillermo Procedimiento Registra... Op.Cit. pp. 18 a 29

<sup>48</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Ley orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo, Decreto 44, 2ª. Época, Tomo II, Núm. 10.

<sup>49</sup> Secretaría de Gobierno de Quintana Roo, Antecedentes. [segob.qroo.gob.mx/RegistroPublico/Antecedentes.php](http://segob.qroo.gob.mx/RegistroPublico/Antecedentes.php); consultado...8 de Mayo del 2010.

<sup>50</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Ley orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo, Decreto 44, 5ª. Época, Tomo 1, No. 2 Extraordinario.

<sup>51</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Decreto numero 11 por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, Decreto 11, 5ª. Época, Tomo II, Núm. 9.

Administración Pública del Estado de Quintana Roo, estableciéndose en su artículo 27, fracción v, que corresponde al Secretario General de Gobierno, el despacho de organizar, coordinar y vigilar el ejercicio de las funciones del registro público de la propiedad y del comercio y del registro civil.

El 08 de septiembre del año 2000, se abroga la Ley Orgánica de la Administración Pública del estado<sup>52</sup>, publicándose la que actualmente nos rige, ratificando el decreto numero 11, mediante el cual se establece que corresponde al Secretario de Gobierno, el despacho de organizar, coordinar y vigilar el ejercicio de las funciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. Actualmente compete a la Secretaria de Hacienda, el despacho, organización y vigilancia en el ejercicio de las funciones del Registro.

El 8 de Octubre de 1980, se publico El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo<sup>53</sup>. Esta legislación ha tenido múltiples reformas hasta la última reforma publicada en el periódico oficial que fue el 14 de Mayo del 2010 donde contempla al Registro Publico en el Libro Cuarto en su Cuarta Parte Especial, Titulo Primero, establece un apartado destinado al Registro Público de la Propiedad, consignando en su artículo 3157, la figura del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, como la dependencia del poder ejecutivo local, encargada del registro de los acontecimientos jurídicos que conforme a las leyes deban registrarse.

Bajo la gubernatura del Lic. Joaquín Ernesto Hendricks Díaz, el 28 de Febrero de 2005 se publico en el Periódico Oficial del Estado el decreto que emite El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo<sup>54</sup>. En tal ordenamiento contempla que al Registro Público de la Propiedad le corresponde el desempeño de las funciones registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria y de las personas jurídicas y morales, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para

---

<sup>52</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Ley orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo, Decreto 45, sexta época, Tomo II, Núm. 13 extraordinario.

<sup>53</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, Decreto 97, 2ª. Época, Tomo II.

<sup>54</sup> Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Tomo 1, numero 4, sexta Época.

el estado, que los asientos registrales se realizaran por el folio registral, menciona la estructura del Registro, etc. Este ordenamiento aun se encuentra en vigor en la actualidad.

## **2.6. Generalidades.**

El Derecho Civil como se sabe representa una rama del Derecho Privado, regula todas a las situaciones al que el ser humano se ve sometido dentro del desenvolvimiento de la sociedad, esto es dentro del orden privado de las obligaciones y de los derechos de las personas, referente a todos sus bienes y relaciones jurídicas. El punto clave de todo procedimiento legal emana de la Constitución Política y a través de ella se originan las otras normas sustantivas, para que de ésta manera los actos jurídicos puedan producir sus efectos y así sucesivamente se lleva el Procedimiento Registral, en el cual los actos jurídicos son sometidos a un orden legal.

### **2.6.1. Definición.**

Existe una gran cantidad de conceptos de lo que es el derecho del Registro Público de la Propiedad que al respecto dan connotados juristas de la materia son las siguientes:

*“José Luis Pérez Lázala:* Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución y extinción de los derechos reales de las fincas.

*Gerónimo González y Martínez:* “Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan especial alcance de las prohibiciones de disponer.

*Ramón Ma. Roca Sastre:* “Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en

relación con el registro de la propiedad, así como de las garantías estrictamente registrales.

*Giménez-Arnau*: Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

*Pérez Fernández del Castillo, Bernardo*: Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.<sup>55</sup>

*De Piña y Vara Rafael*, "...Es una oficina en la que se lleva la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo.<sup>56</sup>"

*Carlos Yaya Martínez*, "Es un servicio del Estado, que se presta por funcionarios de él en la forma y para los fines consagrados en la ley."<sup>57</sup>

Se concluyo de ahí que puede definirse: Como la institución, mediante el cual el estado proporciona, el servicio de regular la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos inscribibles de bienes inmuebles, personas morales y determinados bienes muebles proporcionando publicidad a los actos jurídicos que se encuentran regulado en la norma, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y su respectiva organización del mismo.

## **2.6.2. Finalidades del registro público de la propiedad.**

Al hablar de fines, nos referimos al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral otorgando seguridad jurídica, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales.

---

<sup>55</sup> Pérez Fernández Del Castillo Bernardo. Derecho Registral.- op.cit. p.64 a 65.

<sup>56</sup> De Piña y Vara Rafael. Elementos del Derecho Civil Mexicano, vol. II, 13ª ed. Ed. Porrúa, México, p.224.

<sup>57</sup> Carlos Yaya Martínez, Practica Notarial y de Registro, tercera ed. Ed Temis S.A, Bogotá-Colombia, 2002. p.493.

El derecho Registral logra su "...finalidad mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro referente a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles."<sup>58</sup>

La finalidad que se expone anteriormente tiene efectos que se atribuyen a la registración.

Su finalidad de la inscripción registral según el autor Guillermo Colín Sánchez:

"se clasifican en principales y accesorios. A los primeros los podemos clasificar en inmediatos ó mediatos.

1.- El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro ó folio correspondiente.

2.- El mediato es la seguridad jurídica que la anotación ó inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral."<sup>59</sup>

Con respecto al fin accesorio del procedimiento registral, son los asientos inscritos y estos producen efectos conforme a la ley.

## **2.7. El Registro Público de la Propiedad como organismo público.**

La palabra "registro" significa anotación ó inscripción que se realiza sobre alguna cosa. Asimismo con el término "registro" se hace referencia a la Oficina en donde se efectúan las anotaciones ó asientos.

"El Registro Público de la Propiedad es una Institución Administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del Estado Jurídico de la Propiedad y Posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles."<sup>60</sup>

El Registro Público de la Propiedad es en sí una dependencia del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un

---

<sup>58</sup> Carral Y De Teresa Luis Derecho Notaria I...Op.Cit. p.298.

<sup>59</sup> Colin Sanchez Guillermo Procedimiento Registra... Op.Cit. p.47.

<sup>60</sup> Perez Fernández Del Castillo Bernardo Derecho ... Op.Cit. p.61.

procedimiento legal, cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica. De ésta manera el Estado crea éste organismo. Institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales, evitando así fraudes o situaciones que pudieran conducir a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

“El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, es decir que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues aún no se había descubierto la conveniencia de ésta. La necesidad de la publicidad quedó manifestada cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos.”<sup>61</sup>

Por lo tanto, nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, después se convirtió en un registro con miras a la publicidad; así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad jurídica.

## **2.8. Derecho del Registro Público de la Propiedad denominaciones del Derecho Registral.**

Como podemos apreciar, de diversas maneras se llama a esta rama del derecho se le ha denominado: Derecho Registral, mientras unos opinan la existencia de un Derecho Hipotecario, otros de un Derecho Inmobiliario, publicitario y del Registro Público de la Propiedad, Inmobiliario Registral etc.

De todas estas nomenclaturas, considero como la más apropiada, la de Derecho del Registro Público de la Propiedad.

Tampoco es adecuado llamarle “...Derecho Hipotecario, dado que en la actualidad, la función del Registro trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos de los derechos reales y personales. Asimismo derecho Inmobiliario no es adecuado, pues no se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos contratos sobre bienes muebles, así como la creación

---

<sup>61</sup> Carral Y De Teresa Luis Derecho Notarial...Op.Cit. p.295.

de personas morales y sus modificaciones. La denominación de Derecho publicitario tampoco es correcta, toda vez que la publicidad puede entenderse más bien como una rama de la mercadotecnia; Derecho Registral también es equivoco, pues existe un sinnúmero de registros, tales como el de Crédito Rural, Agrario Nacional etc.”<sup>62</sup>

El derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos, la cual contempla desde el punto de vista del Registro Público mediante el cual se realiza la inscripción de los derechos inscribibles, otorgando seguridad jurídica.

---

<sup>62</sup> Pérez Fernández Del Castillo Bernardo Derecho Registral... Op.Cit. p.63.

**CAPITULO III**  
**PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SU REGULACIÓN.**

### 3.1. Sistema registral.

El presente capítulo tiene como propósito analizar el sistema registral, cuales son los tipos de sistemas registrales que existen, pero de manera especial, como se encuentra regulado en nuestro estado.

Aunque de hecho, no existen sistemas registrales puros, para su estudio pueden clasificarse desde dos puntos de vista:

A. Los efectos de la inscripción. Este a la vez se su clasifica en tres sistemas que son:

1) Sistema Sustantiva: Es la que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

“Este tipo de sistema la propiedad se adquiere por medio de la por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.”<sup>63</sup>

Esto significa que la inscripción es un elemento esencial para la adquisición del dominio del inmueble; de no mediar este requisito, el acto jurídico debe reputarse como inexistente.

2) Sistema Declarativo: “Es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro, es decir que el derecho nace extra registralmente ante notario.”<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Raúl Castellano, XII Congreso Internacional de Derecho Registral, [www.samoullier.com/pdf/Registros.pdf...consultado el 9 de Mayo del 2010](http://www.samoullier.com/pdf/Registros.pdf...consultado el 9 de Mayo del 2010).

<sup>64</sup> Carral Y De Teresa Luis.- Derecho Notarial...Op. cit. p.308

Es decir la eficacia de este sistema radica en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho ocurrido fuera del Registro y contenido en el título o documento que se presenta a dicho Registro.

3) Sistema constitutivo: “No hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc.”<sup>65</sup>

Este tipo de sistema podemos observar que el derecho nace o se extingue, a partir del acto jurídico y se perfecciona con el registro.

En el Código civil para el Estado de Quintana Roo, será en cuanto a sus efectos Constitutivo, siendo el Estado pionero, en cuanto a reformas y modificaciones al Código Civil adicionando el Folio Registral, dado que es el único Estado que además de sus efectos publicitarios es Constitutivo respecto a ello los artículos siguientes a la letra dicen:

“Artículo 3158.- El Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo será en cuanto a la forma y manera de llevarlo a cabo, por el sistema de folio registral, y en cuanto a sus efectos será, en unos casos, además de publicitario, constitutivo, y en otros, meramente publicitaria.

El folio registral es el número único que identifica a cada bien, persona o actos referidos a estos, al que en lo sucesivo se le denominará el o los Folios.”<sup>66</sup>

El Registro Público de la Propiedad opera a través del sistema de folio registral el cual posee efectos públicos y constitutivos. El folio registral es el número único que identifica a cada bien, persona o acto conteniendo una unidad registral con historia jurídica propia.

“Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.”<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Idem.

<sup>66</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado libre y soberano... Op.Cit.p .395

<sup>67</sup> Idem.

Como podemos observar en el articulado anterior citado, el registro público del estado es constitutivo en cuanto a los convenios y contratos, a través de los cuales se podrán adquirir, transmitir, modificar o extinguir el dominio de bienes raíces o de hipotecas.

“Artículo 3160.- Los contratos a que se refiere el artículo anterior se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren.

La función en los casos de adquisición de la propiedad por usucapión, accesión, sucesión hereditaria o ejecución forzosa se realiza mediante la inscripción de la resolución judicial que la declare o decrete respectivamente.

Es también constitutivo el registro tratándose de asociaciones y sociedades civiles.

En todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de ésta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios.”<sup>68</sup>

Los contratos, convenios, asociaciones, sociedades civiles surtirán sus efectos hasta el momento del registro.

B. En cuanto a la forma de inscripción, existen los siguientes sistemas:

1.- Personal.- “En EUA, hay un Registro Único por cada persona física o moral, en que se inscriben todas las garantías prendarias”.<sup>69</sup>

Como podemos observar en EUA solo existe un registro único donde se inscriben todo su historial registral.

2.- Folios. “En México, se utiliza el Sistema de Folios.”<sup>70</sup>

El folio es el expediente registral, que consta de tres partes, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles; por medio de este sistema se puede dar una información rápida y completa del estado jurídico en que se encuentra un bien.

---

<sup>68</sup> Idem.

<sup>69</sup> Perez Fernández Del Castillo Bernardo Derecho Registral ... op.cit. p.69.

<sup>70</sup> Idem.

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

Los libros se encuentran en varias secciones. Por ejemplo en la sección primera se inscribe la propiedad; en los de la sección segunda, los gravámenes reales, etc.

Ahora bien el sistema registral se encuentra regulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, que expresa:

“Artículo 25. El Sistema Registral aplicable en el Estado por los funcionarios y empleados del Registro, deberá garantizar publicidad, inviolabilidad, certeza y seguridad jurídica y técnica, así como la identificación indubitable de los inmuebles y demás unidades registrales.”<sup>71</sup>

Nos menciona que el sistema registral que se aplica en el Registro Público por los funcionarios y empleados del mismo, deberán aplicar los principios registrales.

“Artículo 26. Para los efectos del Artículo 3164 del Código, y para cada uno de los ramos establecidos en el Artículo 3198 del propio ordenamiento, la forma de llevar el Registro será por el Sistema de Folio Registral.

En cuanto a sus efectos, será, en unos casos, además de publicitario, constitutivo, y en otros, meramente publicitario, en los casos y bajo los presupuestos que señala el propio Código.

En todo caso, los funcionarios y empleados del Registro deberán cumplir con las disposiciones del Código, de este Reglamento, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda, de los Manuales de Organización y de Procedimientos autorizados por el Gobernador del Estado y expedidos por la Secretaría de Gobierno, de los Manuales de Operación del Sistema Informático del Registro, y de las demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.”<sup>72</sup>

El articulado anterior nos menciona que el reglamento precisara la forma y manera en que deberán llevarse los folios registrales los cuales poseen efectos constitutivos y públicos. Y que los funcionarios y empleados deben de cumplir con lo que se establece en la ley.

“Artículo 27. El Registro operará con un Programa Informático que contará con bases de datos independientes por cada una de las Delegaciones, y posteriormente concentradas en la Dirección

---

<sup>71</sup> Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

<sup>72</sup> Idem.

General por medio de enlaces de comunicación, ubicadas en las distintas circunscripciones territoriales que determine el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Hacienda. Las Bases de Datos contarán con al menos un respaldo electrónico.

Mediante el Programa Informático se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, verificación, administración, transmisión, generación, envío, recepción, archivo, reproducción y procesamiento de la información registral.<sup>73</sup>

El Registro opera a través de un Programa Informático que se encuentra enlazado y es el encargado de la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, verificación, administración, transmisión, generación, envío, recepción, archivo, reproducción y procesamiento de la información registral.

“Artículo 28. Las bases de datos de las Delegaciones se integrarán con el conjunto de la información que produzca cada inscripción o anotación de los actos o negocios jurídicos registrables.

La Base de Datos Central, se integrará con la información que las Delegaciones incorporen a sus Bases de Datos, y con la información de la Dirección General, misma que deberá ser enviada vía red a la Dirección General.

El Programa Informático será definido, establecido y controlado de común acuerdo con el Subsecretario de Ingresos, la Dirección de Informática de la Secretaría de Hacienda y por el área de Informática de la Dirección General. El Programa y todas las Bases de Datos y los respaldos electrónicos correspondientes, serán propiedad del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo en posesión de la Secretaría de Hacienda.

En caso de existir discrepancia o presunción de alteración de la información del Registro contenida en la Base de Datos de alguna Delegación, o sobre cualquier otro respaldo que hubiere, prevalecerá la información registrada en la Base de Datos Central de la Dirección General, salvo prueba en contrario.<sup>74</sup>

Lo anterior expresa que existe una base de datos en cada delegación pero que en la base central, se integra la información de todas las delegaciones las cuales se envían a la Dirección General para su almacenamiento.

“Artículo 29. La Dirección General establecerá las formas precodificadas, así como los datos, requisitos y demás información necesaria para llevar a cabo los asientos, cancelaciones y demás actos registrales a que se refirieren el Código y el presente Reglamento.

Con el objeto de proteger los asientos practicados en los Folios Registrales almacenados en las Bases de Datos de las Oficinas del Registro, la Dirección General establecerá las medidas

---

<sup>73</sup> Idem.

<sup>74</sup> Idem.

necesarias que garanticen la seguridad de los mismos y eviten su alteración, pérdida, transmisión y acceso no autorizado.”<sup>75</sup>

Nos menciona que la Dirección General es la encargada de establecer los requisitos para llevar a cabo los asientos, cancelaciones y todos los demás actos registrales que establece el Código Civil del Estado. Además en la Base de Datos de la Oficina del Registro y la Dirección General se almacenara los asientos practicados en los folios registrales otorgándoles seguridad jurídica, perdida, transmisión, acceso no autorizado o alguna alteración que podría suceder.

“Artículo 30. Los actos ejecutados y los negocios o contratos otorgados en otra entidad federativa sólo se inscribirán si llenan las formalidades exigidas el Artículo 3163 del Código y si concurren, además, las circunstancias siguientes:

I.- Que sea necesario el registro del acto, negocio o contrato.

II.- Si fueren resoluciones judiciales o administrativas, se ordene su ejecución por la Autoridad que corresponda.

III.- Si los documentos respectivos aparecieren redactados en idioma extranjero, deberán de presentarse debidamente traducidos por perito autorizado.”<sup>76</sup>

Lo anteriormente expuesto menciona que solo los actos ejecutados, los negocios o contratos otorgados por la entidad federativa solo se inscribirán si cumplen con las formalidades que establecen el Código Civil y el mismo Reglamento.

### **3.2. Procedimiento Registral.**

En el capítulo precedente nuestro análisis se dirigirá a la explicación de cómo se realiza el procedimiento registral. Desde luego analizare los artículos que regulan en su reglamento que posee el mismo reglamento del estado.

Antes de abordar el tema es necesario analizar la definición de procedimiento: “es el conjunto de formas a través de las cuales se realiza y se tramita el proceso. Es el cuerpo de formalidades o el conjunto secuencial de las etapas a lo largo de las

---

<sup>75</sup> Idem.

<sup>76</sup> Idem.

cuales el legislador regula la tramitación del juicio. Lato sensu, el procedimiento es entendido como el conjunto de formas o trámites jurídicos que el legislador dispone para el desarrollo del proceso.”<sup>77</sup>

Entonces tenemos que, por procedimiento entendemos un conjunto de actos relacionados mediante ciertas normas para producir un acto y desarrollar todo un proceso.

Y por Procedimiento Registral se refiere “...al conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para determinados actos jurídicos.”<sup>78</sup>

Respecto a señalamiento que he mencionado en el caso, tales como los actos, formas y formalidades se encuentran reguladas por el Código Sustantivo, esto en cuanto a su fuente mediata y en el Reglamento, por la inmediata respectivamente, sin embargo, a pesar de lo afirmado y debido al gran auge por el que atraviesa la sociedad del constante tráfico o movimiento inmobiliario, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, esto con el fin de que el Estado a través de su función proporcione publicidad registral a todos aquéllos actos que por cuestiones del orden jurídico deben surtir efectos ante terceras personas el procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituyó para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por algún Notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente perfección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

Acatando la Constitución Política vigente, es necesario observar un procedimiento, para que a través del, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y de

---

<sup>77</sup> Santos Azuela, Héctor. Teoría general del proceso, Ed. McGraw-Hill Interamericana, México, 2000. P.116

<sup>78</sup> Colín Sánchez Guillermo Procedimiento Registral... Op.cit. p.46.

esta manera los actos puedan producir efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Si bien, generalmente todo lo previsto en el Código Civil se sujeta a un procedimiento, la verdad es que, independiente de este, es necesario sujetarse a otro para que los actos alcancen culminación en todos los órdenes. Nos referimos con ello al procedimiento registral a que deben someterse por mandato legal los actos jurídicos.

El procedimiento de Registro Público de la Propiedad y el Comercio es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido forma notarial alcancen publicidad y se obtenga la seguridad jurídica que el acto mismo demanda.

Los actos, formas y formalidades a que aludimos tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el Reglamento.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de Quintana Roo, se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través de instrumento público a cargo del notario; esto significa que, en la función registral dicha seguridad se traduce en la publicidad que adquieren ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello un mejor perfeccionamiento y protección contra terceros, quienes de esa manera están en aptitud de conocer los actos registrados.

El procedimiento se realiza en el siguiente orden:

- a) Presentación del documento
- b) Distribución del documento
- c) Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos
- d) Entrega del documento

a) Presentación del documento.- el servicio registral se inicia con la asignación del número de entrada a la solicitud presentada por escrito y anexos.

Esto se encuentra regulado en el reglamento en su artículo 34 fracción 1, que expresa:

“I.- Recepción del instrumento en el que conste el acto a inscribir y del pago de los derechos; generación de la boleta de ingreso y del número de control ordinal, progresivo e invariable para cada acto.”<sup>79</sup>

La solicitud, conocida como folio de entrada, tiene los siguientes efectos:

A) Prelación.

B) Como medio de control del documento. De acuerdo con el reglamento del Registro para el Estado de Quintana Roo, esta solicitud debe de contener ciertos requisitos:

“Artículo 45. En el acto de presentación de un documento a registrar, la oficialía de Partes deberá extender al solicitante una boleta de ingreso, que contendrá por lo menos los datos siguientes:

I.- Número de control ordinal, fecha y hora de entrada;

II.- La naturaleza del documento y el fedatario o funcionario que lo haya autorizado; así como los datos generales que identifiquen dicho documento;

III.- La naturaleza del hecho, negocio o acto de que se trate;

IV.- El nombre del servidor público que reciba el documento; y

V.- El nombre del interesado.”<sup>80</sup>

C) Como una forma de probar la rogación de inscripción. La inscripción en el Registro Público no es de oficio, esta se realiza a instancia de parte interesada. La forma de comprobar que se cumplió con este principio es con la solicitud de entrada y tramite.

---

<sup>79</sup> Véase el [Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf).  
[www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf).

<sup>80</sup> *Idem*.

D) Como comprobante del pago de derechos. La inscripción en el Registro Público genera los derechos previstos en las leyes fiscales locales.

b) Distribución del documento.

Una vez satisfechos los requisitos de la solicitud, el documento se turna al área correspondiente. Ahora bien, como lo mencione en el principio de especialización y calificación, el registrador que reciba el documento, debe examinar que este es de los inscribibles a que se refiere el artículo 3162 del Código civil vigente para el Estado de Quintana Roo, que satisface las formas extrínsecas o intrínsecas, tales como la capacidad de las partes y validez del acto o contrato; si se trata de actos que vienen de otra entidad federativa, verificara que en cuanto a su contenido sea registrable.

También revisara que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación. Comprobara que el numero de la boleta de entrada, el acto a realizarse y el documento sea el mismo; que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado; que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación.

Asimismo, la calificación registral se amplía al ámbito fiscal, esto es, el registrador, debe examinar no solo el pago de derechos de inscripción, sino el pago de Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles, conocido como Impuesto de Traslación de Dominio.

El artículo 34 fracciones II del Reglamento del Registro, dispone al respecto:

“II.- Análisis del documento a inscribir; verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, captura de la forma pre codificada y preinscripción de dicha información en la Base de Datos que corresponda.”<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Idem.

c) Inscripción, rechazo, suspensión del documento y el Recurso.

De la calificación pueden darse tres resultados. Que se inscriba el documento y por lo tanto se ponga a disposición del solicitante; que se suspenda o bien se deniegue la inscripción.

En el artículo 34 fracción III del Reglamento del Registro se establece lo anteriormente expuesto:

“III.- Calificación, en la que se suspenderá, denegará o realizará en forma definitiva la inscripción en la base de datos que corresponda, mediante la autorización electrónica del registrador, con lo cual se generará o adicionará el Folio Registral correspondiente”<sup>82</sup>

Conforme el artículo 48 del Reglamento de Registro, hay denegación de inscripción solicitada:

“...los casos señalados en las fracciones de la I a la VIII del Artículo 3185 del Código, siempre que a su juicio se trate de defectos u omisiones no subsanables, y notificará al interesado dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la boleta de ingreso, de la manera siguiente:

I.- Por medios electrónicos a través del Programa Informático, cuando el envío de la forma pre codificada y del instrumento jurídico, escritura pública, testimonio o documento legal correspondiente, se hubiere realizado por medios electrónicos, o

II.- Mediante los estrados de la oficina del Registro, en cuyo caso se tendrá por notificado a los tres días siguientes de su colocación.”<sup>83</sup>

Este artículo nos menciona los casos en que se suspenderá o denegara, alguna inscripción o anotación, solo en los supuestos del artículo 3185 del Código Civil para el estado de la fracción I a la IX. Así mismo trata de la manera de cómo se realizara la notificación y el plazo para notificar a la parte agraviada.

Puede operar el registrador la suspensión de la inscripción solicitada cuando se den los casos que menciona el artículo 49 del Reglamento Publico, que expresa:

---

<sup>82</sup> Idem.

<sup>83</sup> Idem.

“Artículo 49. El Registrador podrá suspender la inscripción solicitada en el caso señalado en la fracción IX del Artículo 3185 del Código, siempre que se trate de defectos u omisiones que a su juicio sean subsanables.

En todo caso, el registrador deberá prevenir al interesado, por una sola vez, dentro de los diez días hábiles siguientes a la emisión de la boleta de ingreso o dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación electrónica de la forma precodificada, mediante notificación a través de los medios descritos en el Artículo anterior, para que subsane la omisión dentro del término de cinco días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación.

Notificada la prevención, se suspenderá el plazo para que el registrador resuelva y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquél en que el interesado subsane la omisión o defecto. En el supuesto de que no se desahogue la prevención en el término señalado, o no cumpla con el requisito que género la prevención, se desechará la solicitud de inscripción.”<sup>84</sup>

Acerca de este articulado menciona que el registrador podrá suspender la inscripción solo en el caso cuando falte un documento que contenga defectos u omisiones que sea subsanable.

Además el registrador debe de prevenir al interesado en un plazo de 10 o 5 días hábiles siguientes a la emisión de la boleta de ingreso o de la presentación de manera electrónica y tendrá como plazo para subsanar la omisión de 5 días siguientes que surta efectos la notificación. Se tendrá el caso de desecho de la inscripción solo cuando no se desahogue la prevención en el término señalado en el reglamento.

El recurso de inconformidad es un medio de defensa por medio de los cual el afectado con algún acto o resolución manifiesta su inconformidad para que examinado de nueva cuenta. Dicho recurso se encuentra regulado el reglamento en los siguientes términos:

“Artículo 104. Para efectos de lo dispuesto en los artículos 3186 y 3188 del Código, procede el recurso de inconformidad como medio de defensa, en los siguientes casos:

I.- Contra la calificación registral que emita el Registrador, en virtud de la cual deniegue o suspenda la inscripción o anotación de un documento.

---

<sup>84</sup> Idem.

II.- Contra la oposición del Registrador a rectificar los asientos registrales.<sup>85</sup>

El precepto anterior nos hace mención al recurso de inconformidad que de manera expresa expone los casos ante los cuales solamente se procederá dicho recurso.

“Artículo 105. El recurso de inconformidad se presentará por escrito ante el Secretario de Hacienda o los Delegados, según sea el caso, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se haga saber la resolución impugnada. Los Delegados remitirán el recurso inmediatamente al Secretario de Hacienda para su resolución.”<sup>86</sup>

Este recurso deberá ser presentado por escrito ante el Secretario de Hacienda o los Delegados en un plazo no mayor de 5 días hábiles a partir que se le hace saber de la resolución impugnada. Nos menciona de igual forma que los delegados le remitirán a la secretaría de hacienda para que emita la resolución.

“Artículo 106. En el escrito mediante el cual se interponga el recurso, se deberá señalar:

I.- La autoridad administrativa a quien se dirige.

II.- El nombre y domicilio del recurrente, y en su caso, del tercero interesado.

III.- La resolución que motiva la interposición del recurso y la fecha en que se le hizo saber o en que tuvo conocimiento.

IV.- Los agravios que se le causan.

V.- Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución impugnada, debiéndose acompañar el documento con que acredite la personalidad cuando se actúe en nombre de otra persona; y

VI.- Lugar, fecha y firma de la promoción.

Cuando sean dos o más los recurrentes, deberán designar un representante común.”<sup>87</sup>

Lo anteriormente citado nos expresa de manera clara que el recurso de inconformidad deberá de ser por escrito señalando los requisitos que debe de cumplir dicho recurso.

---

<sup>85</sup> Idem.

<sup>86</sup> Idem.

<sup>87</sup> Idem.

“Artículo 107. Si el escrito en que se haga valer el recurso no satisface los requisitos establecidos en las fracciones II, III, IV y V del artículo inmediato anterior, se requerirá al promovente para que dentro del plazo de tres días hábiles cumpla con dichos requisitos. Si dentro del plazo concedido no se señala el nombre y domicilio del tercero interesado, o en su caso la resolución que se impugna, se tendrá por no presentado; si no se expresan los agravios que le causa la resolución, se desechará el recurso y si el requerimiento que se incumple se refiere a las pruebas, éstas se tendrán por no ofrecidas.

La falta de firma del escrito donde se interponga el recurso, trae como consecuencia que se tenga por no presentado.

Ahora bien si el documento es rechazado por el Registro, el interesado puede optar entre: promover el juicio ordinario ante el Juez de lo Civil; el Juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso y en algunos casos pudiera proceder el juicio de amparo.”<sup>88</sup>

Nos menciona en qué casos se considera no presentada la demanda, como por ejemplo cuando el interesado no subsana algún requisito, así mismo cuando se tiene por no presentada la demanda, además cuando se puede interponer el juicio de nulidad y menciona en algunos casos el juicio de amparo.

#### d) Entrega del documento al interesado

Una vez que la operación quedo inscrita en el folio real, en el testimonio se anexa la correspondiente boleta de registro, el cual va firmado por el registrador y el director. Se asienta un sello con los datos de fecha de digitalización y número de folio registral. Posteriormente se envía a la oficialía de partes, donde se le entrega al interesado. Si el documento se rechaza, el registrador debe fundar y motivar dicha circunstancia.

Esto está previsto en el artículo 34 fracciones IV. Del Reglamento del Registro:

“IV.- Emisión de una boleta de registro que se anexará al documento inscrito y será entregada físicamente al interesado, la cual llevará la fecha, folio, firma y sello del funcionario competente.”<sup>89</sup>

A su vez, el Reglamento del Registro Público, se encuentra regulado el procedimiento registral, en su capítulo III, que a continuación cito:

---

<sup>88</sup> Idem.

<sup>89</sup> Idem.

“Artículo 35. Los actos que conforme al Código, este Reglamento u otras leyes deban inscribirse en el Registro deberán constar en:

I.- Instrumentos públicos otorgados ante notario público;

II.- Copias certificadas de resoluciones y providencias judiciales o administrativas;

III.- Documentos privados válidos conforme la Ley, ratificados ante notario, o autoridad judicial competente, según corresponda, o

IV.- Los demás documentos previstos en el Código o en otras leyes aplicables.”<sup>90</sup>

Conforme al precepto anterior, nos menciona los requisitos que deben de cumplir los actos que se inscriban en el Registro Público.

“Artículo 36. Para efectos de lo dispuesto en la fracción I del Artículo 34 de este Reglamento, la persona interesada, presentará en la Oficialía de Partes de la oficina del Registro que corresponda, el instrumento jurídico, escritura pública, testimonio o documento legal en el que conste el acto o negocio jurídico a inscribir, debiéndose señalar expresamente el número de Folio Registral que corresponda.”<sup>91</sup>

Desde el punto de lo anteriormente expuesto tenemos que la persona interesada deberá presentar en la oficialía de partes todos los requisitos que señala la ley para poder inscribir su acto o negocio jurídico, donde le señalaran en el mismo instante el número de folio que le corresponde.

“Artículo 37. Para efectos de lo dispuesto en la fracción II del Artículo 34 de este Reglamento, la fase de análisis del documento a inscribir comprende la captura en la forma pre codificada del acto jurídico inscribible en el Registro, la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, la preinscripción de dicha información en la base de datos que corresponda.”<sup>92</sup>

Nos indica todo el procedimiento que sigue el registrador en el análisis del documento que se va a inscribir.

“Artículo 38. Para efectos de lo dispuesto en la fracción III del Artículo 34 de este Reglamento, el Registrador recibirá a través del Programa Informático el acto a procesar, identificándolo por el número de control ordinal, la fecha y la hora, y revisará los datos capturados en la fase de análisis.

De ser correctos los datos y procedente la inscripción del acto de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, el registrador, mediante autorización electrónica, autorizará su

---

<sup>90</sup> Idem.

<sup>91</sup> Idem.

<sup>92</sup> Idem.

inscripción en la base de datos, con lo cual se creará en forma definitiva el Folio Registral correspondiente o se agregará a éste el acto de que se trate.

El Folio Registral será único y servirá como único y exclusivo dato de identificación de la unidad básica registral inscrita en el Registro, para efectos de subsecuentes asientos registrales que recaigan sobre el mismo.

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

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

El registrador calificará el documento en un plazo máximo de cinco días hábiles a partir de la generación de la boleta de ingreso, cuando ésta haya sido enviada electrónicamente al Registro acompañada del medio magnético en que conste el acto a inscribir.

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

De darse la suspensión o denegación del registro del acto, y siempre que lo solicite el interesado, se efectuará la anotación preventiva prevista en la fracción IV del Artículo 3200 del Código Civil, consignándose las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.”<sup>93</sup>

Debemos considerar que el registrador una vez realizado la calificación podrá suspender, denegar o realizar de forma definitiva la inscripción la cual deberá fundar y motivar su acción ejecutada, mediante autorización electrónica donde se crea en forma definitiva el folio registral o se agrega el acto de que se trate.

Nos define lo que es el folio registral. Trata sobre la argumentación y motivación que el registrador debe dar a los rechazos. Después si se da la suspensión o denegación del registro del acto, si lo solicita el interesado, se puede inscribir el documento como anotación preventiva que tendrá vigencia de dos años

“Artículo 39. La autorización electrónica que se utilizará en el procesamiento de los actos registrales conforme a lo previsto en el Artículo 34 fracción III, será fiable; por tanto, el uso de los medios de

---

<sup>93</sup> Idem.

identificación electrónica que certifique la Dirección General, acreditará que la autorización corresponde exclusivamente al firmante y que estaban, en el momento de la autorización, bajo el control exclusivo de él.”<sup>94</sup>

Lo anteriormente citado menciona que la autorización electrónica es la firma que se hace en el sistema y que la autorización es del registrador porque cabe mencionar que cada personal del registro posee una clave única para poder llevar a cabo la inscripción.

“Artículo 40. La Dirección General o las Delegaciones, a través del Área Informática, podrá autorizar el acceso a la base de datos del Registro a personas que así lo soliciten y que presenten alguna, identificación oficial, y cumplan con los lineamientos que al respecto emita la propia Dirección General, sin que dicha autorización implique, en ningún caso, la posibilidad de realizar inscripciones, anotaciones, cancelaciones o modificación de asientos registrales o cualquier otra información contenida en la base de datos.”<sup>95</sup>

Para proporcionar información de cómo va el procedimiento la dirección general o las delegaciones, a través del Área de informática proporcionaran dicho acceso.

“Artículo 41. Para efectos de lo dispuesto en la fracción IV del Artículo 34 de este Reglamento, una vez autorizado electrónicamente e inscrito el acto en la base de datos que corresponda, el mismo Registro, a través del Programa Informático, emitirá una boleta de inscripción que se anexará al documento inscrito y será entregada al interesado previa presentación de la boleta de ingreso.”<sup>96</sup>

Esto hace mención a la fase terminal del procedimiento cuando se entrega los documentos y la boleta en oficialía de partes.

“Artículo 42. Los actos inscritos y autorizados electrónicamente a través del Programa Informático del Registro, deberán ser enviados a la Base de Datos Central de la Dirección General, por medio de un proceso de replicación que deberá realizarse por lo menos cada tres días en las Delegaciones ya integradas a la red estatal del Registro.

Esta replicación deberá hacerse por lo menos una vez a la semana en todas aquellas Delegaciones que no estén enlazadas a esa red, y podrá realizarse a través de correo electrónico o por el envío físico del respaldo, utilizando servicios de mensajería, siempre y cuando se apliquen mecanismos de seguridad que determine la Dirección General.”<sup>97</sup>

---

<sup>94</sup> Idem.

<sup>95</sup> Idem.

<sup>96</sup> Idem.

<sup>97</sup> Idem.

Todo lo que se genere a través de la oficina o centro de registro, siempre y cuando sea electrónico, ósea se que de manera de computo, tiene que enviarse como un respaldo a la base central que es la encargada de administrar todos los datos reclutados en el sistema, cada 3 días, de manera que no se acumule toda la información y que los que no estén afiliados en esta red, tendrán la obligación de hacerlo al menos una vez a la semana bajo el mismo.

### **3.3. Organización y estructura del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.**

En este tema se hará una organización y estructura del Registro, conforme al Reglamento vigente en el estado, de los asuntos y requisitos que compete a cada área.

El Registro Público, se encuentra dividido en cinco áreas, las cuales ayudaran al registro para su buen funcionamiento y desempeño, las cuales son:

1. Director General.
2. Área Jurídica.
3. Área Informática.
4. Área Administrativa.
5. Área de Archivo.
6. Delegaciones.<sup>98</sup>

Únicamente la adecuada ordenación de cada área del Registro hará posible el correcto ejercicio del desempeño y funcionamiento del mismo. Tal ordenación ha de posibilitar también la distribución de facultades para el despacho de los diversos y complejos asuntos que sean competencia de cada área.

---

<sup>98</sup> Véase el [Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el estado de Quintana Roo](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf). [www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf)...consultado el 9 de junio del 2010.

El Reglamento establece que al frente de la Dirección General se halla al Director General y su jurisdicción comprenderá todo el estado, a quien le corresponde la representación, trámite y resolución de los asuntos. El Director contara con personal técnico, administrativo, servidores públicos y de apoyo. Según lo previsto en el Reglamento del Registro en su artículo 9<sup>99</sup>, enumera las atribuciones Director General. Por su parte, el mismo Reglamento en su artículo 10<sup>100</sup>, menciona los requisitos que se requiere para ocupar el puesto de Director General.

De conformidad con lo anterior, las Delegaciones que para tal efecto se establecerán en toda la circunscripción territorial del Estado. Desde luego las Delegaciones dependerán de la Dirección General y al frente de cada una habrá un delegado, el cual deberá reunir los mismos requisitos que se establece en el artículo 10<sup>101</sup> del Reglamento. Para desempeñar sus funciones contara con una estructura orgánica, personal y recursos materiales. Para la atención de sus atribuciones de los delegados se regula en el artículo 11 y 15<sup>102</sup> del Reglamento.

Al frente del área jurídica habrá un Titular, quien le corresponderá el despacho de los asuntos jurídicos en general. En el artículo 11 y 17<sup>103</sup> del Reglamento del Registro, prevé las atribuciones del Titular. Los Registradores como servidores públicos, son depositarios de la fe pública registral y se encargan de la calificación de los documentos registrales, así como la autorización de los asientos en los Folios Registrales en los que se materializa el Registro. Las atribuciones de los Registradores se encuentran establecidas en el Artículo 19<sup>104</sup> de su reglamento.

---

<sup>99</sup> Idem.

<sup>100</sup> Idem.

<sup>101</sup> Idem.

<sup>102</sup> Idem.

<sup>103</sup> Idem.

<sup>104</sup> Idem.

En el área de informática habrá un titular, quien le corresponderá la operación, ordenamiento y administración de los recursos informativos de la institución. Además deberá cumplir con las atribuciones señalado en los artículos 11 y 21<sup>105</sup> del Reglamento.

En este tipo de área administrativa estará al frente el Titular, quien deberá administrar y coordinar los recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos asignados por la Dirección General. Cuenta con atribuciones que se señalan en los artículos 11 y 23<sup>106</sup> del Reglamento de la institución.

Si bien el área de archivo cuenta con las mismas atribuciones mencionadas en el artículo 11<sup>107</sup> del Reglamento, pero el Titular del Área de Archivo tendrá las atribuciones del artículo 24<sup>108</sup> del mismo reglamento.

Lo anteriormente expuesto se encuentra regulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en su Título segundo, que expresamente dice:

### **De la Organización del Registro y de la Estructura Orgánica**

Artículo 7. El Registro estará a cargo del Director General, a quien le corresponderá la planeación, programación, organización, control y evaluación de las Delegaciones y que para el buen desempeño de sus atribuciones contará, según su funcionalidad, con la siguiente estructura orgánica:

I.- Área Jurídica;

II.- Área Informática;

---

<sup>105</sup> Idem.

<sup>106</sup> Idem.

<sup>107</sup> Idem.

<sup>108</sup> Idem.

III.- Área Administrativa;

IV.- Área de Archivo;

V.- Delegaciones.

De la Dirección General

Artículo 8. Al frente de la Dirección General habrá un Director General y su jurisdicción comprenderá todo el territorio del Estado, a quien le corresponde originalmente la representación, trámite y resolución de los asuntos de la misma, y para el desarrollo de las actividades registrales podrá delegar sus facultades a servidores públicos subalternos sin perjuicio de su ejercicio directo.

El Director General contará además con el personal técnico, administrativo y de apoyo, que sea necesario para el adecuado cumplimiento de sus atribuciones, conforme al Manual de Organización de la Dirección General y de conformidad con el presupuesto de egresos autorizado.<sup>109</sup>

Artículo 9. El Director General tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Ser depositario, al igual que los Registradores y los Delegados, de la fe pública registral.

II.- Dictar los lineamientos y políticas necesarias para aprobar y promover los planes y programas de trabajo, que permitan una práctica sana, uniforme y ágil del proceso registral.

III.- Dar fe, en su caso, de los actos registrales autorizando con su clave, firma y sellos, las inscripciones y certificaciones generadas y que obren en los archivos del Registro.

---

<sup>109</sup> Véase el [Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf).  
[www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf).

IV.- Coordinar de manera efectiva y eficiente, las actividades que desarrollen las áreas adscritas al Registro y sus Delegaciones

V.- Formular y presentar ante el Ministerio Público las denuncias, o querellas por hechos que se consideren delictuosos, cometidos en agravio de la institución.

VI.- Asesorar y apoyar jurídicamente a las Delegaciones, a efecto de que los asuntos de su competencia se resuelvan con estricto apego a las leyes en la materia.

VII.- Coordinarse con el Subsecretario de Ingresos a fin de resolver con estricto apego a las leyes fiscales, los casos de cobro de derechos registrales no previstos en términos de la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo.

VIII.- Coordinar y supervisar la instauración de métodos y procedimientos acordes con el sistema registral.

IX.- Representar con el nombramiento respectivo en documento fehaciente, a la Institución en los litigios de cualquier naturaleza jurídica en los cuales sea parte.

X.- Promover e instaurar planes y programas de calidad, tendientes a lograr la modernización registral en el Estado.

XI.- Vigilar el cumplimiento de las resoluciones dictadas por la Secretaría de Hacienda o autoridad competente sobre las inconformidades.

XII.- Dar su visto bueno en aquéllos casos que le sea requerido por los funcionarios del Registro.

XIII.- Acordar y promover las medidas que considere pertinentes para la continua actualización del sistema informático registral, así como de la estructura administrativa y funcional.

XIV.- Colaborar con las autoridades judiciales y de cualquier otra índole en los casos que así establezcan las leyes respectivas.

XV.- Las demás que le confieran las leyes, reglamentos y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.<sup>110</sup>

Artículo 10. Para ser Director General se requiere:

I.- Ser ciudadano quintanarroense y nativo de la Entidad o con residencia efectiva en el Estado no menor de 5 años.

II.- Estar en pleno ejercicio de sus derechos políticos y civiles.

III.- Ser licenciado en derecho, con título y cédula profesional debidamente expedidos e inscritos por la autoridad competente.

IV.- Tener como mínimo 35 años de edad en la fecha de su nombramiento.

V.- Contar con cinco años por lo menos en el ejercicio profesional y tener experiencia laboral en materia registral o notarial.

VI.- Tener modo honesto de vivir.

VII.- Ser de reconocida probidad y solvencia moral.

VIII.- No haber sido condenado por delito doloso.

De las Atribuciones Genéricas de los Delegados y Titulares de Las Áreas, y de sus Perfiles Profesionales.<sup>111</sup>

---

<sup>110</sup> Idem.

<sup>111</sup> Idem.

Artículo 11. Los Delegados, así como los titulares de las Áreas Jurídica, Informática, Administrativa y de Archivo, tendrán las siguientes atribuciones genéricas:

I.- Acatar las disposiciones que emanen de la Secretaría de Hacienda, Subsecretaría de Ingresos y Dirección General.

II.- Supervisar de manera permanente el funcionamiento de las oficinas registrales en su respectiva área de competencia.

III.- Realizar y organizar mejoras a su área para que funcione de manera eficiente.

IV.- Formular y entregar en su oportunidad, los informes, reportes y estadísticas solicitados por la autoridad superior.

V.- Dar su visto bueno en aquéllos casos que le sea requerido por los funcionarios del Registro

VI.- Mantener permanentemente informada a la Dirección General o en su caso a la Delegación de su adscripción, sobre los hechos y acciones relevantes.

VII.- Coordinar al personal a su cargo.

VIII.- Vigilar el orden interno e imponer los correctivos disciplinarios legales a que hubiere lugar.

IX.- Rendir a la Dirección General, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, un informe completo de las actividades realizadas en el mes inmediato anterior en el área a su cargo.

X.- Dar seguimiento a los programas que se implementen por la Dirección General, así como cumplir las indicaciones y asistir a las reuniones que se convoquen por la misma.

XI.- Firmar los documentos que le correspondan de acuerdo a su área de competencia.

XII.- Orientar a los usuarios del Registro en áreas de su competencia.

XIII.- Proponer a la Dirección General las medidas que estime necesarias para el mejor logro de los objetivos del Registro.

XIV.- Determinar la actividad a desarrollar por el personal a su cargo, según las necesidades del Registro.

XV.- Excusarse de participar en procedimientos del Registro en los cuales tenga interés jurídico.

XVI.- Las demás que les encomienden el Secretario de Hacienda, el Subsecretario de Ingresos, el Director General, y les señalen el Código, el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda, este Reglamento, los Manuales de Organización y de Procedimientos autorizados por el Gobernador del Estado y expedidos por la Secretaría de Hacienda, los Manuales de Operación del Sistema Informático del Registro, y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.<sup>112</sup>

Artículo 12. Los funcionarios señalados en el Artículo anterior, deberán satisfacer los mismos requisitos que para ser Director General, con las siguientes excepciones:

I.- Los Delegados, Titular del Área Jurídica y Titular del Área Administrativa, tener cuando menos treinta años de edad del día de su nombramiento; el Titular del Área de Archivo y el Titular del Área de Informática, deberán tener cuando menos veinticinco años de edad al día de su nombramiento.

II.- El Titular del Área de Informática deberá tener título profesional de Licenciado en Informática, Ingeniero en Sistemas de Computación o carrera afín, registrado

---

<sup>112</sup> Idem.

en la Dirección General de Profesiones, y tener experiencia mínima de 4 años en el área de informática, análisis, diseño, desarrollo en sistemas, manejo de base de datos y en administración de centros de cómputo en empresas o gobierno.

III.- El Titular del Área Administrativa deberá tener título profesional de Licenciado en Administración de Empresas, Contador Público o Privado, registrado en la Dirección General de Profesiones. Y tener experiencia mínima de 3 años en el puesto o similar.

IV.- El Titular del Área de Archivo, deberá contar con Título de Licenciado en Archivonomía o carrera afín, y experiencia mínima de tres años en alguna empresa o institución de gobierno desempeñando funciones de archivista.

De las Atribuciones Específicas de los Delegados y Titulares de las Áreas.<sup>113</sup>

De los Delegados.

Artículo 13. El Registro brindará los servicios registrales estipulados en el Código, en el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda, en este Reglamento, en los Manuales de Organización y de Procedimientos autorizados por el Gobernador del Estado y expedidos por la Secretaría de Hacienda, en los Manuales de Operación del Sistema Informático, y en las demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables, a través de la Subsecretaría de Ingresos, de la Dirección General y de las Delegaciones que para tal efecto se establezcan en toda la circunscripción territorial del Estado.<sup>114</sup>

Artículo 14. Las Delegaciones dependerán de la Dirección General y al frente de cada una habrá un servidor público a quien se le denominará Delegado, el cual deberá reunir los mismos requisitos que para ocupar el cargo de Director General y que para el óptimo desempeño de sus funciones contará, con la estructura

---

<sup>113</sup> Idem.

<sup>114</sup> Idem.

orgánica, personal y recursos materiales que requiera en base a su capacidad funcional y de servicio.<sup>115</sup>

Artículo 15. Los Delegados, además de las atribuciones señaladas en el Artículo 11 de este Reglamento, tendrán las siguientes atribuciones específicas:

I.- Acatar los lineamientos y políticas propuestos por la Subsecretaría de Ingresos y la Dirección General, para aprobar y promover los planes y programas de trabajo, que permitan una práctica sana, uniforme y ágil del proceso registral.

II.- Ser depositarios, al igual que los registradores, de la fe pública registral y autorizar con su clave, firma y sellos correspondientes, las inscripciones generadas y que obren en los archivos del Registro.

III.- Coordinar de manera efectiva y eficiente, las actividades que desarrollen las áreas adscritas al Registro.

IV.- Formular y presentar ante el Ministerio Público las denuncias, o querellas por hechos que se consideren delictuosos, cometidos en agravio de la institución e informar a la Subsecretaría de Ingresos, por conducto de la Dirección General.

V.- Asesorar a los usuarios de los servicios registrales, a efecto de que se resuelvan con estricto apego a las leyes en la materia, los asuntos de su competencia.

VI.- Coordinarse con la Subsecretaría de Ingresos y con la Dirección General a fin de resolver con estricto apego a las leyes fiscales, los casos de cobro de derechos registrales no previstos en el esquema de tarifas vigente.

VII.- Expedir certificaciones de los asientos registrales que obren en los archivos de la Delegación.

---

<sup>115</sup> Idem.

VIII.- Coordinar y supervisar la instauración de métodos y procedimientos acordes con el sistema registral.

IX.- Representar con el nombramiento respectivo en documento fehaciente, a la Institución en los litigios de cualquier naturaleza jurídica en los cuales sea parte.

X.- Promover e instaurar planes y programas de calidad, tendientes a lograr la modernización registral en el territorio de su adscripción.

XI.- Recibir y enviar inmediatamente al Subsecretario de Ingresos para su resolución, el recurso de inconformidad presentado por los usuarios del servicio.

XII.- Acordar con los Titulares de las Áreas, sobre los asuntos que así lo requieran para su efectiva resolución y toma de decisiones.

XIII.- Acordar y promover las medidas que considere pertinentes para la continua actualización del programa informático registral y de la estructura administrativa y funcional.

XIV.- Presentar a la autoridad competente, el anteproyecto de presupuesto anual, para su autorización, a efecto de cumplir con los objetivos y programas de modernización definidos, previo acuerdo con el Subsecretario de Ingresos.

XV.- Someter a consideración de la Dirección General, los recursos humanos, materiales, financiera y tecnológica que requieran las áreas para el cumplimiento debido y eficiente desempeño de sus funciones.

XVI.- Colaborar con las autoridades judiciales y de cualquier otra índole, en los casos que así lo establezcan las leyes respectivas.

XVII.- Vigilar el cumplimiento de las resoluciones dictadas por el Secretario de Hacienda o autoridad competente.<sup>116</sup>

---

<sup>116</sup> Idem.

## Del Área Jurídica

Artículo 16. Al frente del Área Jurídica habrá un Titular, a quien le corresponderá el despacho de los asuntos de carácter jurídico de la Dirección General.<sup>117</sup>

Artículo 17. Además de las atribuciones señaladas en el Artículo 11 de este Reglamento, el Titular del Área Jurídica tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Recibir del analista o registrador, en caso de duda, para su estudio y análisis, los dictámenes y propuestas de inscripción o certificación o los acuerdos que respalden la denegación o suspensión de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación.

II.- Otorgar su visto bueno a los acuerdos de denegación o suspensión en aquellos casos en que como resultado del análisis, se decida no aceptar la solicitud de inscripción o anotación a petición del interesado.

III.- Verificar que el expediente conformado por los formatos, documentos, testimonios y en su caso anexos, se encuentren debidamente cumplimentados de acuerdo a los procedimientos y políticas vigentes.

IV.- Realizar la comprobación de consistencia de los documentos, testimonios anexos integrados en el expediente; de los sujetos y actos inscribibles y del contenido de los mismos, de conformidad con las disposiciones del Código y de este Reglamento.

V.- Proporcionar asesoría jurídica registral a todos los usuarios del servicio registral en forma gratuita.<sup>118</sup>

Artículo 18. Los Registradores, en su calidad de servidores públicos, son depositarios de la fe pública registral y tienen a su cargo la calificación de los

---

<sup>117</sup> Idem.

<sup>118</sup> Idem.

documentos registrales, así como la autorización de los asientos en los Folios Registrales en los que se materializa su registro.<sup>119</sup>

Artículo 19. Los registradores tendrán, las siguientes atribuciones específicas:

I.- Vigilar la legalidad y exactitud de los registros que se practiquen.

II.- Formular los acuerdos de denegación o suspensión de las solicitudes de inscripción, incluyendo en el mismo las causas, y remitirlas al Área Jurídica para su visto bueno.

III.- Registrar en el programa informático el nuevo acto, introduciendo en el mismo los datos esenciales y complementarios de inscripción, de conformidad con las formas pre codificadas autorizadas por la Dirección General, previo acuerdo con la Subsecretaría de Ingresos y en los términos que se señalen en el Manual de Procedimientos autorizado por el Gobernador del Estado y expedido por la Secretaría de Hacienda y en el Manual de Operación del mencionado Sistema.

IV.- Asignar, de acuerdo al programa, el número de folio electrónico que corresponda a la inscripción según la solicitud respectiva.

V.- Agregar a la boleta de inscripción, con su firma y sello en los documentos o testimonios objeto de inscripción.

VI.- Enviar al área de Oficialía de Partes, el documento inscrito o la documentación que contenga el acuerdo de denegación o suspensión, para su posterior entregar al interesado.

VII.- Informar al Titular del Área Jurídica de cualquier anomalía que advierta en el funcionamiento de la oficina.

---

<sup>119</sup> Idem.

VIII.- Excusarse de ejercer la función de calidad cuando, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés o actúen como notarios en el asunto sobre el que verse el documento a registrar. En este caso el documento se calificará y registrará por el Registrador que designe el Director General, o por él mismo.

IX.- Las demás que le encomiende el Director General y le señalen el Código, el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda, el presente Reglamento, los Manuales de Organización y de Procedimientos autorizados por el Gobernador del Estado y expedidos por la Secretaría de Gobierno, los Manuales de Operación del Sistema Informático del Registro, y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.<sup>120</sup>

#### Del Área Informática

Artículo 20. Al frente del Área Informática habrá un Titular, a quien le corresponderá la operación, organización y administración de los recursos informáticos de la Institución.<sup>121</sup>

Artículo 21. Además de las atribuciones señaladas en el Artículo 11 de este Reglamento, el Titular del Área Informática tendrá las siguientes atribuciones específicas:

I.- Proporcionar a las Áreas de la Dirección General o en su caso a la Delegación territorio de su adscripción correspondiente, el apoyo técnico en materia de informática, para el ejercicio de sus funciones y cumplimiento de sus metas y objetivos.

II.- Planear y operar las nuevas aplicaciones y servicios de información registral, orientados a hacer más eficiente el sistema informático con que cuenta el Registro.

---

<sup>120</sup> Idem.

<sup>121</sup> Idem.

III.- Diseñar y poner en práctica, previa autorización del Director General, los mecanismos orientados al buen uso, aplicación y conservación del equipo de cómputo, así como de la información que se encuentre en el mismo.

IV.- Resolver la problemática que le presente el personal, respecto a la operación del equipo y del sistema informático.

V.- Proporcionar, previa solicitud del usuario, el servicio de consulta de la información registral contenida en la base de datos del Programa informático del Registro, o en su caso, de la Delegación de su adscripción correspondiente.

VI.- Recibir de cada una de las oficinas la información que se genere con motivo de la operación registral, para su incorporación a la base de datos del Registro.

VII.- Enviar los documentos procesados al área de archivo documental, para su guarda y custodia.

VIII.- Mantener permanentemente actualizado el acervo informático del Registro, a efecto de que éste sea confiable y oportuno.

IX.- Participar en la formulación de propuestas tendientes a la modernización y actualización del programa informático del Registro.

X.- Coordinarse con el titular del área de Informática de la Secretaría de Hacienda a efecto de salvaguardar la base de datos, respaldos electrónicos y equipos de cómputo del Registro en caso de alguna emergencia.

XI.- Supervisar cada quince días la calidad de la información contenida en la base de datos del programa informático.

XII.- Realizar el respaldo electrónico requerido y necesario de la información contenida en la base de datos del Programa Informático.<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> Idem.

## Del Área Administrativa

Artículo 22. Al frente del Área Administrativa habrá un Titular, a quien le corresponderá la administración y coordinación de los recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos asignados a la Dirección General.<sup>123</sup>

Artículo 23. Además de las atribuciones señaladas en el Artículo 11 de este Reglamento, el Titular del Área Administrativa tendrá las siguientes atribuciones específicas:

I.- Diseñar y llevar a cabo, previa autorización del Director General o en su caso del Delegado, la difusión y cumplimiento de los instrumentos administrativos establecidos para la eficiente coordinación de los recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos.

II.- Elaborar el anteproyecto de presupuesto para la operación del Registro o en su caso de la Delegación correspondiente para su respectiva autorización.

III.- Registrar y controlar el ejercicio del presupuesto autorizado, así como de su comprobación ante las autoridades correspondientes.

IV.- Coordinar y supervisar, conforme a las políticas vigentes, el registro, verificación y control de las altas, bajas y cambios de personal, así como de las licencias, ausencias y asistencias del personal.

V.- Realizar el pago nominal al personal adscrito a la Dirección General o en su caso en la Delegación correspondiente.

VI.- Revisar y mantener actualizados todos los instrumentos administrativos de apoyo al Registro.

---

<sup>123</sup> Idem.

VII.- Llevar el inventario, control y dotación a las diversas Áreas, de los formularios de trabajo del Registro.

VIII.- Llevar el control y asignación del mobiliario entregado al personal del Registro para el desarrollo de su función.

IX.- Coordinarse con el Comité de Protección Civil del Estado, a efecto de tomar las medidas necesarias en caso de alguna emergencia, a fin de salvaguardar al personal, el acervo documental, las bases de datos y el equipo de cómputo del Registro.

X.- Coordinar con el Área de Archivo la formulación del inventario de libros, apéndices, índices, folios y documentos depositados en el archivo durante el año inmediato anterior, por lo menos una vez al término de cada año.

XI.- Llevar el control y seguimiento del registro contable de los egresos e ingresos recaudados por los diversos conceptos.

XII.- Recibir mensualmente de las Áreas, la información correspondiente a su operación por diferentes conceptos de registro.

XIII.- Tener bajo su cargo al área de Oficialía de Partes y la oficina de expedición de certificados.

XIV.- Verificar la correcta expedición de los certificados que se soliciten al Registro.

XV.- La Oficialía de Partes, contará con las siguientes atribuciones:

a).- Recibir del usuario la solicitud de inscripción o certificación, registrando en el sistema de los documentos que presente.

- b).- Realizar la labor de orientación y asesoría al usuario, en relación al trámite que requiera efectuar en el Registro.
- c).- Emitir por sistema, la ficha de pago de los derechos por los servicios registrales solicitados por el usuario.
- d).- Emitir y proporcionar al usuario del servicio registral, la boleta de ingresos de los documentos que se presenten al Registro para su trámite correspondiente.
- e).- Devolver al usuario del servicio registral, la documentación y comprobante correspondiente una vez terminado el trámite de inscripción; previa presentación de la boleta de ingreso.
- f).- Registrar en el sistema la devolución de la documentación al usuario del servicio registral como punto de control.
- g).- Autorizar electrónicamente, imprimir y firmar diariamente el Libro Electrónico de Diarios de Entradas y Salidas, para consulta de los usuarios.<sup>124</sup>

#### Del Área De Archivo

Artículo 24. Además de las atribuciones señaladas en el Artículo 11 de este Reglamento, el Titular del Área de Archivo tendrá las siguientes atribuciones específicas:

- I.- Recibir del Área Jurídica los libros, apéndices, medios magnéticos, folios e índices para su incorporación al archivo, así como aquella documentación que por su importancia deba resguardarse en esta área.
- II.- Controlar, guardar y custodiar los libros, apéndices, folios e índices y demás documentación que integran el acervo documental del archivo del Registro.

---

<sup>124</sup> Idem.

III.- Mantener en buen estado el acervo bibliográfico con que cuentan las oficinas registrales.

IV.- Digitalizar los documentos o testimonios objeto de inscripción.

V.- Proporcionar, previa solicitud, el servicio de consulta de libros, folios y documentos resguardados en esta área, exclusivamente en aquellos casos en los cuales la consulta se refiera a documentos no incorporados a la base de datos del Programa Informático.

VI.- Dar trámite expedito y en riguroso orden de recepción, a las solicitudes de consulta y búsquedas de datos registrales.

VII.- En coordinación con el Área Administrativa, formular en los inicios del mes de enero de cada año, el inventario del acervo registral depositado durante el año inmediato anterior.<sup>125</sup>

### **3.4. Documentos Inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio**

Dentro del mundo jurídico existen actos que dictan los órganos jurisdiccionales y otras autoridades y que son objeto de registro.

En la actualidad los actos que se inscriben en dicha institución son los siguientes actos:

- Traslato de dominio
- Disolución de copropiedad
- Permuta
- Información ad-perpetuam
- Expropiación

---

<sup>125</sup> Idem.

- Expropiación.
- Reversión
- Fideicomisos
- Transmisión en ejecución de fideicomiso
- Gravamen
- Convenio modificadorio de gravamen
- Embargo
- Compraventa con reserva de dominio
- Cédula hipotecaria
- Fianza
- Anotación por autoridad
- Arrendamiento
- Aseguramiento de bienes
- Comodato
- Constitución de patrimonio familiar
- Contrato de promesa
- Servidumbre
- Fusión
- Título de propiedad
- Registro de propiedad en condominio
- Registro de tiempo compartido
- Subdivisión
- Fraccionamiento
- Primera Inscripción
- Acta de Asamblea de Condominios
- Inmatriculación
- Cancelación de Embargo
- Cancelación de Gravamen.
- Cancelación por autoridad.
- Adjudicación por herencia

- Cancelación de anotación preventiva
- Cancelación de fianza
- Cancelación de limitación de propiedad
- Cancelación de cédula hipotecaria
- Acta aclaratoria y rectificación.
- Acta de Matrimonio.
- Anotación de resolución de sobreseimiento.
- Anotación de sentencia definitiva de amparo
- Aviso preventivo.
- Inscripciones especiales.
- Demanda de Amparo.
- Usucapión
- Suspensión provisional de Amparo
- Modificación al Fideicomiso
- Certificado de Gravamen
- Constancia de Propiedad
- Inscripción preventiva de anotación judicial
- División de Hipoteca
- Recisión de contrato
- Traslativo de primera inscripción
- Compraventa con Gravamen
- Compraventa con Gravamen
- Adjudicación por remate
- Constitución de Régimen de Propiedad de condominio con división de hipoteca
- Subdivisión con división de hipoteca
- Cancelación o Extinción de Fideicomiso
- Copias certificadas
- Cancelación de Promesa
- Certificado de Historia Registral

- Constancia de Inscripción
- Cesión de Derechos de Posesión
- Constitución de sociedad conyugal
- Disolución de sociedad conyugal
- Dación de pago
- Protocolización de Compra-Venta
- Personas Morales
- Acta de asamblea
- Disolución de Persona Jurídica
- Acta Aclaratoria, Rectificatoria o Modificatoria
- Poder
- Revocación de Poder
- Testamento
- Modificación al testamento
- Cancelación de inscripción o devolución de testamento
- Decretos.<sup>126</sup>

### **3.4.1. Registro de las sociedades conyugales.**

La sociedad conyugal, nace al celebrar el contrato de matrimonio y se rige por lo que pacten los cónyuges en el acta de matrimonio que pueden ser bajo el régimen de sociedad conyugal o el régimen de separación de bienes, con el fin de regular su vida económica durante el estado de matrimonio y después de su disolución.

El acta de matrimonio deberá hacerse en escritura pública, además de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que tenga efectos respecto de terceros.

---

<sup>126</sup> Fue resultado de la entrevista realizada en fecha 13 de junio del presente año a la funcionaria que labora en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el estado de Quintana Roo la LIC. Addy Paulina Pech Pech.

Nuestro Código Civil vigente para el estado lo regula en su artículo 720, que dice:

“El acta de matrimonio debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, por cuanto hace al régimen patrimonial de aquél”<sup>127</sup>

### **3.4.2. Registro de los bienes muebles.**

En el Registro Público de la Propiedad se registrarán los bienes inmuebles y se encuentra regulado en el Reglamento, la cual dispone:

Artículo 61. Se entiende por Registro Inmobiliario, el ramo del Registro en el cual se lleva a cabo la operación registral relativa a documentos, actos o negocios jurídicos relacionados con el dominio o la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.<sup>128</sup>

Artículo 62. Para efectos del último párrafo del artículo 3167 del Código, los asientos de inscripción practicados en los Folios Registrales del Registro Inmobiliario, deberán expresar los datos y circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación, ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su nombre y número si los hubiere, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior.

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

---

<sup>127</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo Ed. HTSJEQROO, Quintana Roo, México, 2006 p.101.

<sup>128</sup> Véase el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el estado de Quintana Roo. [www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf)...consultado el 9 de junio del 2010.

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el valor no fuere por cantidad determinada, los interesados estimarán dicho valor.

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o acto jurídico.

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

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

IX.- Los demás datos que de acuerdo a este reglamento y otras disposiciones legales aplicables, deban contener.<sup>129</sup>

Artículo 63. Para efectos de lo dispuesto en los artículos 3167 último párrafo y 3200 del Código, las anotaciones preventivas contendrán, cuando menos, el inmueble o derecho relacionados con la misma y sus referencias registrales; la

---

<sup>129</sup> Idem.

causa de la inscripción y la persona a quien favorezca la anotación, así como los datos señalados en las fracciones VI, VII y VIII del artículo anterior.

Las anotaciones preventivas que deban su origen a secuestro, fianza y otros, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllas y el importe de la obligación que las hubiere originado.<sup>130</sup>

Artículo 64. Practicada una inscripción preventiva o definitiva, se harán las referencias a la misma en las otras inscripciones con las cuales se relacione y a las cuales afecte.<sup>131</sup>

El artículo 3199 del Código Civil vigente en el estado y se anotara preventivamente los casos que marca el artículo 3200 de la misma norma en vigor. Que a continuación se expone:

Artículo 3199.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

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

II.- Las resoluciones que aprueben la constitución del patrimonio de familia;

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

IV.- Los embargos trabados sobre bienes inmuebles; y

V.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.<sup>132</sup>

---

<sup>130</sup> Idem.

<sup>131</sup> Idem.

Artículo 3200.- Se anotarán preventivamente en el Registro inmobiliario:

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

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

III.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales perfectamente determinados;

IV.- Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

V.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3013 de este Código;

VI.- Las declaraciones de expropiación, de limitación de dominio o de ocupación temporal de bienes inmuebles;

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

---

<sup>132</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo Ed. HTSJEQROO, Quintana Roo, México, 2006 p.101.

VIII.- Cualquier otro título que sea a notable, de acuerdo con este Código u otras leyes.<sup>133</sup>

### 3.4.3. Inscripción de la Inmatriculación.

En este tema se analizara la inmatriculación, el origen terminológico del concepto, así como el concepto en si, como se realiza la inscripción en el Registro.

“El termino de inmatriculación deriva de latín matricula (ae), el cual a su vez deriva de matrix (cis) que significa registro o inscripción.”<sup>134</sup>

Entonces partiendo de su origen terminológico tenemos que la inmatriculación “...es la acción de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la propiedad o posesión de un inmueble por primera vez; las vías de acceso a este procedimiento son variadas y puede ser de manera judicial o administrativa, es inscribible tanto la propiedad como la posesión de los bienes, lo importante no es confundirles; en la práctica, la posesión es registrable para darle al poseedor una facilidad procedimental de acreditar el comienzo de su posesión y hacerla pública.”<sup>135</sup>

Partiendo de los conceptos anteriores, lo podemos definir la inmatriculación como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

El artículo 3201 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo dispone:

La inmatriculación, o sea la primera inscripción de dominio de una finca en el Registro, puede llevarse a cabo mediante:

- I. Información de posesión;
- II. Información de dominio;

---

<sup>133</sup> Idem.

<sup>134</sup> Jorge Ríos Hellig La práctica del Derecho Notarial.- Sexta ed. Ed. Mc Graw -Hill., México, 2004.p. 471

<sup>135</sup> Idem.

- III. Inscripción de cada una de las fracciones de terreno, o de éstas y de las casas constituidas sobre ellas, que el Gobierno Federal, el del Estado, los ayuntamientos o los organismos paraestatales dedicados a esta materia, enajenan a los particulares;
- IV. Inscripción de las fracciones de terreno, o de éstas y de las casas construidas sobre ellas por los fraccionadores para su venta a particulares;  
y
- V. Inscripción de cada uno de los departamentos destinados a su enajenación en los edificios multifamiliares sujetos al régimen de condominio y de tiempo compartido.

En los casos previstos en las fracciones I y II, se estará a lo dispuesto en los artículos 1848 y 1850 para la I, y 1854 para la II; y para los de las fracciones III, IV y V, a lo que sobre el particular disponga el Reglamento.

El estudio en cuestión versa en que el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtener mediante resolución judicial o administrativa, en los términos siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Información de Dominio
- b) Información posesoria

II.- La inmatriculación administrativa se obtiene:

- a) Mediante la Inscripción del decreto por el que se incorpora al Dominio Público del Estado [Este procedimiento está previsto por la Ley General de Bienes Nacionales, al igual que el mencionado en la siguiente fracción. (Véase artículo 48 de la Ley General de Bienes Nacionales)]
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore al dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

Los procedimientos de información ad perpetuam, ya sea de dominio o de posesión son llevados en vía de jurisdicción voluntaria (artículo 869 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo); en caso de surgir controversia durante la sustanciación se deberá intentar la acción publiciana o plenaria de posesión y se suspende cualquier inscripción definitiva.

#### Inmatriculación Por Resolución Judicial

En el caso de información de dominio a que se refiere el artículo de la fracción II 3201 del Código Civil Para el Estado de Quintana Roo, se entiende por lo que dispone el artículo 1854:

Artículo 1854.- Quien haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el Artículo anterior, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión. El procedimiento se seguirá en la siguiente forma:

- I. El interesado acompañará a su solicitud el Certificado del Registro Público que se demuestre que el bien o bienes de que se trata no están inscritos;
- II. En la solicitud se mencionará con toda especificación:
  - a. El origen de la posesión;
  - b. El nombre de la persona de quien en su caso la obtuviere el petitionerario y el del causahabiente de aquélla si fuere conocido;
  - c. El nombre y domicilio de cada uno de los colindantes; y
  - d. La ubicación, medidas y colindancias del predio o predios de que se trate.

- III. Se convocará a las personas que puedan considerarse afectadas, mediante edictos que se publicarán por tres veces consecutivas, de siete en siete días en el Periódico Oficial del Estado, y en el de mayor circulación en la entidad, y los edictos se fijarán, además, en los lugares públicos de la ubicación de los bienes;
- IV. A quienes comparezcan respondiendo a la convocatoria a que se refiere la fracción anterior, se les entregará sendas copias de la solicitud del peticionario y de los anexos presentados con ella, para que la contesten dentro del término de ley. Para el mismo fin, se correrá traslado, terminadas las publicaciones, al agente del Ministerio Público adscrito, al registrador de la propiedad y a los colindantes y, en su caso, a la persona de quien el interesado dijo haber obtenido la posesión o a su causahabiente si fuere conocido;
- V. Los testigos que deben declarar en la información serán tres, que necesariamente tengan su domicilio en el lugar de ubicación del inmueble objeto del juicio; y
- VI. Los términos y recursos para este juicio serán los del juicio ordinario.

Comprobado debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.<sup>136</sup>

Artículo 1852.- Quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para usucapirlos, puede promover juicio contra quien aparezca en el Registro como propietario de esos bienes, a fin de que se declare que la usucapición se ha consumado y que el solicitante ha adquirido, por ende, la propiedad.<sup>137</sup>

---

<sup>136</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo Ed. HTSJEQROO, Quintana Roo, México, 2006 p.219.

<sup>137</sup> Idem.

Artículo 1853.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el Artículo anterior, se inscribirá en el Registro y servirá de título de propiedad al poseedor.<sup>138</sup>

En el caso de la información posesoria, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna tal y como lo estable los siguientes preceptos:

Artículo 1848.- Quien tenga una posesión apta para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para adquirir por usucapión, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.<sup>139</sup>

Artículo 1849.- La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 1854, y el efecto de la inscripción será el señalado en el párrafo inicial del Artículo 1839.<sup>140</sup>

Artículo 1839.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en cinco años si la posesión es de buena fe o si los inmuebles han sido objeto de una inscripción de posesión en los términos del Artículo 1848; y en diez años si dicha posesión es de mala fe.<sup>141</sup>

El Código Civil para el Estado de Quintana Roo, establece que la posesión es lo que establece los siguientes artículos:

---

<sup>138</sup> Idem.

<sup>139</sup> Idem.

<sup>140</sup> Idem.

<sup>141</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado.-op.cit.p.217.

Artículo 1779.- Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el Artículo 1218. Posee un derecho el que goza de él.<sup>142</sup>

Artículo 1780.- La posesión puede ser consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, de una situación de hecho o de una situación contraria a derecho.<sup>143</sup>

La Posesión es inscribible ante el Registro Público de la Propiedad de acuerdo a lo que se expresa en los artículos que a continuación se mencionan:

Artículo 1820.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos y también la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.<sup>144</sup>

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para las informaciones a que se refiere el artículo 869.

Artículo 869.- La información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

---

<sup>142</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado.-op.cit.p.212.

<sup>143</sup> Idem.

<sup>144</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado.-op.cit.p.216.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.<sup>145</sup>

Artículo 872.- Las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la propiedad.<sup>146</sup>

El efecto de la inscripción será tener a la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de inscripción (y hacerla pública sobre todo).

#### **3.4.4. Registro de operaciones sobre muebles.**

En el Registro Público se inscribirá los bienes muebles en los supuestos que menciona el articulado 3202, establece:

“Se inscribirá en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2580;

II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2593;

---

<sup>145</sup> Véase el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, [transparenciaqroo.gob.mx/SIWQROO/Transparencia/.../72\\_8773\\_1.pdf](http://transparenciaqroo.gob.mx/SIWQROO/Transparencia/.../72_8773_1.pdf)...consultado el 23 de junio del 2010.

<sup>146</sup> Idem.

III.- Los contratos de prenda que mencionan los artículos 3019, 3020 y 3022;

IV.- Las facturas que amparen adquisición de vehículos de motor de combustión interna, así como de embarcaciones marítimas y aéreas en todos sus tipos.<sup>147</sup>

Al respecto el Reglamento del Registro público manifiesta:

Artículo 66. Se entiende por Registro Mobiliario, el ramo del Registro en el cual se lleva a cabo la operación registral relativa a documentos, actos o negocios jurídicos relacionados con bienes muebles.<sup>148</sup>

Artículo 67. Para efectos del último párrafo del artículo 3167 del Código, los asientos que se practiquen en los Folios Registrales del Registro Mobiliario, deberán expresar los datos y circunstancias siguientes:

I.- Los nombre de los contratantes;

II.- El lugar en donde estén o vayan a estar los muebles objeto de la operación, si consta en el contrato;

III.- El pacto de reserva de dominio, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda;

IV.- La naturaleza del bien mueble objeto del contrato, con precisión de las características o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;

V.- El precio y la forma de pago estipulados en el contrato y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;

VI.- En su caso, los intereses y demás condiciones del contrato;

---

<sup>147</sup>Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado.-op.cit.p.405.

<sup>148</sup> Véase el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el estado de Quintana Roo.  
[www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf)...consultado el 9 de junio del 2010.

VII.- La clase de documento en que se haya hecho constar el contrato respectivo, el fedatario que lo autorice o aquel ante quien se hubiere ratificado;

VIII.- La fecha en que se practique y la autorización electrónica del registrador; y

IX.- Los demás datos que deban contener de acuerdo con el Código, este Reglamento y demás disposiciones legales, reglamentarias o administrativas aplicables.<sup>149</sup>

Artículo 68. Para que una operación sobre bienes muebles sea inscribible, se requiere:

I.- Que recaiga sobre bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable.

II.- Que el acto o contrato correspondiente haya sido celebrado dentro de la circunscripción territorial de la oficina ante la cual se presenta el documento.

III.- Que al contrato correspondiente se acompañe la factura original o documentos con los que legalmente se acredite la propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo 67.<sup>150</sup>

Artículo 69. Para efectos de lo dispuesto en los artículos 3167 último párrafo y 3202 del Código, inscrita una operación en el folio Registral del Registro Mobiliario, al calce del contrato respectivo el Registrador dejará constancia de los datos de la inscripción, y en la factura o documento con los que se acredite la propiedad, mencionará, además de estos datos, la operación efectuada con el bien mueble.<sup>151</sup>

Artículo 70. En el caso en que la operación a registrar no comprenda la totalidad de bienes que ampara la factura, se acompañará copia fotostática de ésta a fin de

---

<sup>149</sup> Idem.

<sup>150</sup> Idem.

<sup>151</sup> Idem.

que, previo cotejo con el original, el registrador proceda a practicar en ambos ejemplares la anotación a que se refiere el artículo anterior. El original de la factura estará destinado al vendedor y la copia al comprador.<sup>152</sup>

Artículo 71. Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura cuando el vendedor deba entregarla al comprador hasta que hubiere sido pagado el precio.<sup>153</sup>

Si el vendedor entrega la factura sin la anotación a que se refiere el artículo anterior antes de que se le haya pagado totalmente el precio, perderá el derecho que le da la inscripción.

La anotación de la factura, en su caso, podrá ser hecha indistintamente por el Registrador o por el Notario o Corredor Público ante quien se hubiere otorgado el contrato.

#### **3.4.5. Registro de las personas jurídicas.**

De igual manera dicha institución se inscribirán las personas jurídicas, como lo menciona el artículo 3203 del Código Civil para el Estado, que se expone a continuación:

“En los folios de las personas jurídicas se inscribirán:

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

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando deban hacerse esas inscripciones conforme a las leyes; y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada”<sup>154</sup>

---

<sup>152</sup> Idem.

<sup>153</sup> Idem.

### **3.4.6. Registro de testamentos ológrafos.**

El registro público se registrara los testamentos ológrafos los cuales deben de cumplir los requisitos que se señala en el reglamento. A continuación se citara los articulados al respecto:

“Artículo 83. Para los efectos del segundo párrafo del artículo 3161 del Código, al recibirse un testamento ológrafo para su depósito, el encargado del registro o quién este determine, levantará un acta circunstanciada de depósito mediante la captura de la forma pre codificada que se determine a través del Programa Informático. En el acta se hará constar lo siguiente:

I.- Fecha y hora en que se presenta el testamento.

II.- Si es conocido del encargado del registro o quién este determine o si presenta testigos de identificación.

III.- Las generales del testador y los testigos.

IV.- El estado en que se encuentren los sobres que se le presentan, haciendo mención que contienen el testamento y dando fe de que se hallan cerrados y lacrados, así como de los sellos especiales puestos por el testador y cualesquier otra particularidad que tuvieren, o si presentan algunas señales que pudieran dar lugar posteriormente a sospechas de apertura como huellas de goma, roturas de papel u otras.

V.- La declaración del testador y de los testigos, puntualizando en el dicho de éstos, la época desde la cual conocen al testador, firmando al final del acta en unión de los comparecientes, estampando el testador sus huellas digitales en caso de no saber firmar.

---

<sup>154</sup> Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado Código Civil para el Estado.-op.cit.p.405.

VI.- Hará constar en cada uno de los sobres el número correspondiente al acta de depósito.

VII.- La firma del encargado del registro o quien este determine, y sello de la oficina registral que corresponda.

Una copia autógrafa del acta de depósito del testamento ológrafo que reciba el interesado, quedará en la oficina”<sup>155</sup>

Artículo 84. Cuando el testador se encuentre imposibilitado de apersonarse al Registro, el encargado del Registro acudirá al lugar donde se encuentre el testador, llevándose el trámite como si se hubiera presentado el testador al Registro.<sup>156</sup>

Artículo 85. El encargado del registro o quién este determine deberá conservar bajo su responsabilidad, los testamentos depositados con la mayor seguridad y discreción posible, ordenándolos por el número que les haya correspondido y en lugar separado, evitando que puedan confundirse con los documentos generales o con otros a que el público pueda tener acceso.

Queda estrictamente prohibido dar informes de ellos a personas que no sean el mismo testador o alguna autoridad competente que lo solicite por medio de oficio.<sup>157</sup>

Artículo 86. El encargado del registro o quién este determine no podrá en ningún caso sacar de la oficina los testamentos depositados, si no es por librarlos de un siniestro o por causa semejante; ni podrá encomendarlos a subalternos o empleados de ningún género, debiendo cuidar directamente de su conservación bajo su más estricta responsabilidad.<sup>158</sup>

---

<sup>155</sup> Véase el [Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el estado de Quintana Roo](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf).  
[www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/reglamentos/23regpub.pdf)...consultado el 9 de junio del 2010.

<sup>156</sup> Idem.

<sup>157</sup> Idem.

<sup>158</sup> Idem.

Artículo 87. Para retirar un testamento ológrafo que se encuentre depositado en el Registro el encargado del registro o quién este determine asentará en un acta mediante la forma pre codificada correspondiente, el estado en que se encuentre el sobre del testamento, comparándolo con la descripción hecha en el acta de depósito.

Si hiciere alguna observación el testador, ésta se anotará en el acta expresando el encargado del registro o quién este determine las explicaciones que creyere oportunas. Si llegare a haber sospechas de que el sobre ha sido abierto o dañado de alguna manera, si pareciere conveniente al encargado del registro o quién este determine, o al testador, se suspenderá la entrega para verificarla con intervención del juez competente y del agente del Ministerio Público que corresponda<sup>159</sup>.

Artículo 88. Si el testador o su representante comparecen a recoger el testamento, se deberá identificar plenamente, debiéndose elaborar al efecto la anotación en el acta de depósito correspondiente en la que se haga constar la entrega del testamento. De lo contrario, se denegará su entrega.<sup>160</sup>

Artículo 89. La remisión que se haga de un testamento al juez o autoridad competente, se hará constar al margen del acta anotando el número de documento y los datos del oficio de la autoridad que la motive.<sup>161</sup>

Artículo 90. Si algún testamento fuere robado o destruido se levantará acta especial haciendo constar todos los datos relativos a la forma en que se conservó el depósito, cómo se percató de esta irregularidad, manifestando cuanto pueda conducir al conocimiento de lo ocurrido.

En el acta de depósito relativa se anotará el número de la que se refiere a la pérdida, haciendo del conocimiento al agente del Ministerio Público los hechos ocurridos, dando aviso al testador si fuere conocido su domicilio.<sup>162</sup>

---

<sup>159</sup> Idem.

<sup>160</sup> Idem.

<sup>161</sup> Idem.

### **3.5. Responsabilidad de los servidores públicos del registro.**

El reglamento del registro público, responsabiliza a los que no cumplan con lo que en la misma se dispone. Según los artículos 102 y 103 del Reglamento, regula la responsabilidad de los funcionarios y empleados que dice:

Artículo 102. Los funcionarios y empleados del Registro, estarán sujetos a las responsabilidades de tipo penal y administrativo en que incurran en el ejercicio de sus funciones, derivadas del incumplimiento de las obligaciones que al efecto les impone la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Quintana Roo, el Código Civil y demás disposiciones legales o reglamentarias aplicables, debiéndose estar a lo dispuesto en dichos ordenamientos para los efectos de determinar las sanciones, procedimientos y autoridades competentes para aplicarlos.<sup>163</sup>

Artículo 103. Los funcionarios y empleados del Registro, independientemente de las responsabilidades penales y administrativas en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I.- Rehúsen recibir un documento sin fundamento legal, o no practiquen el asiento de presentación por el número de control ordinal del documento;

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

III.- Retarden sin causa justificada la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible, o la expedición de certificados; y

---

<sup>162</sup> Idem.

<sup>163</sup> Idem.

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan, salvo que el error u omisión no les sea imputable.<sup>164</sup>

Por lo tanto ninguna actividad del hombre y ninguna profesión puede realizarse o practicarse sin ajustarse a las reglas de moralidad las cuales si incumple con lo que se establece con sus facultades serán acreedores de las sanciones o responsabilidades que se regula en la norma.

### **3.6. Relación que existe entre la legislación de notarías y el registro público de la propiedad y el comercio**

El notario coopera con la autoridad judicial principalmente en la elaboración de arbitrajes, descargándole de negocios y formalizando las sentencias que obligan, confirman o declaran la transmisión de un bien o derecho.

La función notarial se relaciona con la rama administrativa y registral; con la administrativa el notariado guarda una relación de cooperación, ya que para plasmar un acto jurídico notarial, las leyes exigen al notario que se cerciore antes de que todos los requisitos, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones necesarios para su otorgamiento se han cumplido, expedido en sus términos y con vigencia. También es una relación de cooperación porque la autoridad descansa en el notario, debido a que lo obliga a mantenerle informada del estado que guardan los asuntos mediante avisos obligatorios.

Con la función registral y la más importante, por la presente investigación que estoy desarrollando, guarda una relación simbiótica y necesitan una de la otra forzosamente. La forma y el fondo de un acto que contiene un instrumento notarial es analizado y reconocido en cuanto a su legalidad por los registros, los cuales dotan al acto de publicidad, y en el estado además de publicitario, es constitutivo,

---

<sup>164</sup> Idem.

convirtiéndole en oponible frente a terceros y de esta manera se logra la teleología de ambas ramas, esto es de brindar seguridad jurídica.

La función notarial es de orden público y corresponde al Estado ejercerla, por lo que dota a particulares de la facultad de dar fe pública con el objeto de brindar seguridad y estabilidad jurídica.

La función Registral también es de orden Público y corresponde al Estado ejercerla mediante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Institución dotada de fe pública que brindan seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, sus causahabientes o terceros, a través de la publicidad, oponibilidad y a veces la creación de estos actos jurídicos o bien de hechos con relevancia jurídica.

En nuestro Estado el Registro es Constitutivo, es decir, es aquel registro que se crea para inscribir actos jurídicos, los cuales solo se perfeccionan y surten efectos entre las partes después de la inscripción de estos, el registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca, en los demás casos será Publicitario.

El notariado mexicano y el Registro Público de la Propiedad han ido adecuándose al devenir del tiempo y por ello han adoptado formas más ágiles, ambos son sólidos y han respondido con eficacia a los importantes retos y compromisos que nuestro Estado afronta en la actualidad, con la preparación de sus integrantes brinda mayor solidez y seriedad. Dicha labor se debe intensificar en la preparación de nuevas generaciones de notarios y registradores, fortaleciendo la cátedra de Derecho notarial y registral en las universidades y escuelas de derecho e informar a la colectividad de los beneficios del notariado para que acudan a ellos con confianza y convencimiento.

## **CONCLUSIONES**

Después de esta larga exploración del Registro Público de la Propiedad, puedo enumerar los particulares objetivos alcanzados en cada una de las etapas de la investigación. De esta manera finalizo esta investigación monográfica formulando las conclusiones siguientes:

### **PRIMERA:**

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad los cuales son respetados y observados, pues de no tomarse en cuenta podría ponerse en vigor un ordenamiento inequitativo o arbitrario. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Por lo que respecta estos principios son: Principio de publicidad, principio de legitimación, principio de rogación, principio de consentimiento, principio de prioridad, principio de calificación, principio de inscripción, principio de especialidad, principio de tracto sucesivo, principio de tracto breve, principio de autenticidad y principio de fe público registral que ya analizamos previamente.

### **SEGUNDA:**

Los antecedentes del derecho registral surgen en Roma utilizaba dos sistemas únicamente con la finalidad de dar formalidad en el intercambio de muebles e inmuebles, existe una característica de estos dos sistemas y es que ambos solo eran en actos simbólicos con testigos, la parte involucrada y el jurado, no existía una acreditación por escrito de lo acontecido por el cual pudiese quedarse registrado para futuras aclaraciones. Posteriormente en Alemania existía una forma muy particular de adjudicarse los bienes, por qué consistía en dos formas, el acto en el cual la cosa era dada mediante un simbolismo, con la presencia de una asamblea popular, al adquirente y la otra forma en el cual la cosa era dada al juez para que posteriormente él la promulgara a disposición. Luego en España se comienza un sistema registral basado en escritos u oficios para darle un mayor formalismo y valor al acto, así también España es creador de las hipotecas de inmuebles, mediante la publicación de la ley de hipotecas.

En México el Registro Público ha evolucionado a lo largo del tiempo a través de sus diversas legislaturas como el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de California de 1870 que aun se regía por la ley hipotecaria española de 1861, posteriormente el Reglamento del Registro Público del 22 de febrero de 1871 en él se regulaba que debía de existir una oficina para el buen funcionamiento del Registro Publico dicho reglamento se debida en V secciones, luego tenemos el Código Civil para el Distrito y Territorios de la Baja California de 1884 que se componía de cuatro capítulos, así tenemos Reglamento de 8 de Agosto de 1921 este contemplaba 13 capítulos y finalmente el reglamento vigente en la ciudad de México es el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988, consta de 118 artículos.

Quintana Roo antes de convertirse en un estado libre y soberano se regía por las legislaturas de federales pero en el año de 1974 el Registro Publico se regulaba por el Código Civil para el estado libre y soberano de Quintana Roo, así mismo durante el análisis se observo cómo es que diferentes legislaturas regulaban la actividad registral del estado hasta que en el año de 2005 el Registro Público de la Propiedad crea su propio Reglamento pero que se aplica una de manera supletoria con el código civil del estado.

### **TERCERA:**

Asimismo se puedes definir al Registro como una institución gubernamental dependiente de la Secretaría de Hacienda, que tiene como función primordial entre otras, la de registrar los acontecimientos jurídicos que conforme a las leyes deban registrarse, preservando de tal manera, la seguridad jurídica de los actos registrados, así mismo, también tiene la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en sus registros, así como de los documentos relacionados con las inscripciones, estén o no archivadas.

**CUARTA:**

La finalidad que persigue el Registro es proporcionar seguridad jurídica mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales.

**QUINTA:**

La descripción sistemática del el procedimiento registral que se realiza en el siguiente orden como lo analizamos anteriormente:

- a) Presentación del documento
- b) Distribución del documento
- c) Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos
- d) Entrega del documento.

**SEXTA:**

En nuestra entidad el Sistema Registral es rápido y eficiente, pues tiene una estructura bien definida, que trabaja armónicamente para lograr los objetivos de la institución. Por ello, para asegurar esos resultados, la misma ley otorga diversos medios para corregir el actuar de sus funcionarios y para dotar a los particulares de métodos para recurrir las determinaciones que emita la misma institución ya sea a través de ella misma o a través de la vía jurisdiccional. Todo esto en conjunto, permite lograr el objetivo principal de todo sistema registral, la certeza jurídica.

## BIBLIOGRAFÍA

1. SANCHEZ MEDAL Ramón.- De los Contratos Civiles 10ª ed, Ed.Porrúa, México,1989.
2. *PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo.- Derecho Registral.- 4ª Edición. Editorial Porrúa, S.A., México D.F. 2007.*
3. COLIN SANCHEZ Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad 2ª ed., Ed. Porrúa, México, 1985.
4. DE PINA Rafael.- Derecho Civil Mexicano 9ª ed., Ed. Porrúa, S, México, 1983.
5. CARRAL Y DE TERESA Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral 20ª ed., Ed. Porrúa, México, 1997.
6. DE PINA Y VARA Rafael. Elementos Del Derecho Civil Mexicano. Vol. II 13ª ed., Ed. Porrúa.
7. LOPEZ JUAREZ, Registro Público De Comercio, Ed. Porrúa, México, 2008
8. CARLOS YAYA MARTÍNEZ. Practica notarial y de registro, 3ª ed., Ed. Temis, Bogotá-Colombia, 2002.

9. JORGE RÍOS HEGGING. La práctica del derecho notarial, 6ª ed, Ed. Mc Graw-Hill, México, 2004.
10. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Doctrina notarial internacional Porrúa, México, 1999
11. RAFAEL DE PINA Y RAFAEL DE PINA VARA. Diccionario de Derecho, ed. Porrúa, primera edición México 1965.
12. CASTRO CID, BENITO de. Manual de teoría del derecho / Madrid : Editorial Universitas, 2004.
13. SANTOS AZUELA, HÉCTOR. Teoría general del proceso. México: McGraw-Hill Interamericana, c2000.
14. JUAN PALOMAR DE MIGUEL. Diccionario para juristas. Editorial Porrúa, 2000

## **LEGISLACION**

15. Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
16. Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.
17. Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

18. Ley Del Notariado Para El Estado De Quintana Roo.

19. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

#### **FUENTES DE INTERNET**

20. [www.samoullier.com/pdf/Registros.pdf](http://www.samoullier.com/pdf/Registros.pdf)

21. [www.consejeria2.df.gob.mx/rppc/historia/index.html](http://www.consejeria2.df.gob.mx/rppc/historia/index.html)

22. [segob.qroo.gob.mx/RegistroPublico/Antecedentes.php](http://segob.qroo.gob.mx/RegistroPublico/Antecedentes.php)

23. [www.eumed.net/tesis/sb/3g.htm](http://www.eumed.net/tesis/sb/3g.htm)

24. [www.monografias.com](http://www.monografias.com) › Derecho

25. [http://rapidshare.com/files/206285560/derecho\\_registral.pdf](http://rapidshare.com/files/206285560/derecho_registral.pdf)