

1. INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 3021 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, COMO CAUSA DE DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN. CONCEPTO DE INCOMPATIBILIDAD REGISTRAL

La experiencia muestra que gran porcentaje de las denegaciones de inscripción en el registro de la propiedad se funda en la fracción V del artículo 3021 del Código Civil; dicha disposición prescribe: “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes: ...V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro”. También es notable que esta disposición es aplicada frecuentemente con criterio erróneo, pues en la mayoría de las ocasiones en que se utiliza como fundamento para denegar una inscripción, se refieren a casos en que los datos del inmueble objeto del acto, de las personas o de otras circunstancias que se

mencionan en el instrumento, no coinciden plenamente con los que aparecen en los asientos registrales y la falta de coincidencia en gran número de ellas resulta intrascendente, pues no obstante esa diferencia, ante la coincidencia de los demás elementos que figuran en el folio real y en el instrumento, no existe duda respecto a la identificación del inmueble o la persona objeto o sujeto del acto a inscribir, independientemente de que este problema de no coincidencia de los datos antes referidos, nada tiene que ver con el tema o el problema a que se refiere la mencionada fracción V del artículo 3021, como causa de denegación de inscripción.

Sostenemos que las situaciones antes relatadas y otras muchas más similares a ellas, no son los que la ley considera como casos de “incompatibilidad”, como causal de denegación.

La descripción contenida en las escrituras para identificar un inmueble como objeto de derechos reales, se hace en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en sus fracciones IV, XIV y XIX y de los artículos 1824, fracción I, 1825, y 2011 del Código Civil, ante la necesidad de identificar indubitablemente un inmueble como objeto de algún derecho real, situaciones éstas, que nada tienen que

ver con la incompatibilidad entre el título y los asientos registrales a que nos hemos estado refiriendo. Esta aseveración no responde a la necesidad de hacer aclaraciones superficiales y meramente gramaticales sino a razones de fondo, pues el concepto correcto de incompatibilidad, bien aplicado, además de que como lo veremos más adelante se refiere a conceptos diferentes, siempre será causa de denegación a diferencia de los casos que observen características similares a las de los supuestos antes expuestos, que cuando mucho traerán como consecuencia la suspensión para aclaración de la escritura, y en muchas ocasiones, rectificación del asiento registral.

Múltiples son los significados gramaticales de la palabra “incompatibilidad”; a nuestro juicio, el que mayor aplicación tiene para nuestro tema es:

“INCOMPATIBLE. Es un adjetivo que significa que la cosa o persona a quien se aplica, “no es compatible con otra cosa o persona”.

“COMPATIBLE. Se trata de un adjetivo cuyo significado es que la cosa o la persona a quien se le aplica, tiene la aptitud o proporción para unirse o concurrir en un mismo lugar o sujeto. La piedad es compatible con la justicia”.

El *Diccionario de Derecho privado* (Editorial Labor S.A., 1950), por INCOMPATIBILIDAD

entiende como “Imposibilidad legal del ejercicio de dos cargos, profesiones o funciones”.

El *Diccionario enciclopédico de Derecho usual* de Guillermo Cabanellas (Editorial Helias, 20^a ed.) entre otros significados, tiene por: “COMPATIBLE. Dícese de las personas, situaciones o cosas que no se excluyen o repelen...” y por “INCOMPATIBLE. Exclusión natural, legal o reglamentaria, de una cosa a causa de otra...”.

Nuestro Código Civil, al regular la función calificadora del registrador y algunos principios registrales, utiliza este vocablo en los artículos 3020, 3021, fracción V y 3045 como sigue:

ART. 3020.—Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

ART. 3021.—Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

...V. Cuando haya incompatibilidad entre

el texto del documento y los asientos del registro.

ART. 3045.—Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Los textos antes transcritos tienen como antecedente, es decir, provienen de la Ley Hipotecaria Española cuyo artículo 17 dice:

ART. 17.—Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Ante lo anterior, es evidente la conveniencia de consultar la doctrina española que inspiró esa legislación y su interpretación, con el fin de encontrar su sentido, sobre todo ante

el hecho de que nuestra legislación registral (salvo contadas excepciones) adoptó literalmente el sistema español.

El artículo 3020, y la fracción V del artículo 3021, al aludir a la incompatibilidad como causa de denegación de la inscripción, claramente se están basando en el efecto prelatario de toda inscripción (artículo 3013 párrafo primero) y al problema que representa la colisión de dos derechos inscribibles pertenecientes a dos personas distintas, cuyo objeto es la misma finca, pero por el contenido de tales derechos, estos no pueden coexistir; en el supuesto del artículo 3020, uno de ellos fue constituido posteriormente pero fue inscrito y el otro, aunque constituido antes que aquel no fue inscrito y al ser presentado este último al registro para tal fin, encuentra que esa oficina está impedida para hacerlo, precisamente porque ya existe el asiento de inscripción del mismo derecho a favor de otra persona que tiene en su favor la prelación registral, (artículo 3013) provocando, según el caso, la imposibilidad de inscribirlo (“cierre registral”) precisamente por ser “incompatible”, por ser imposible su coexistencia con el que fue inscrito; o bien, en el caso en que los derechos a inscribir fueran compatibles, es decir, que puedan coexistir, se producirá un problema relativo al rango de preferencia entre ellos.

“...Al efecto del artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española, (equivalente a nuestro 3020) se le llama cierre registral, los actos dispositivos de un titular incompatibles con los inscritos, aun siendo anteriores en fecha a ellos y por ende válidos al tiempo de otorgarse, no tiene acceso a los libros. Este cierre registral se completa por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria Española (equivalente a nuestro 3019) que al imponer el tracto sucesivo, impide la inscripción de los títulos incompatibles de fecha posterior a los inscritos por provenir de un no titular registral y presuntivamente ineficaces desde el momento de su otorgamiento (LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza España, 1957, p. 193).

Hemos dicho antes que nuestros artículos 3020 y 3021 V, tienen como antecedente el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española; indudablemente, tanto la disposición de la ley española antes citada como los del Código Civil del Distrito Federal se refieren a los mismos supuestos e imponen las mismas soluciones, ambos basados en el principio de “prioridad” que se enuncia “el primero en tiempo es primero en derecho”, que en materia registral significa y se expresa “el primero que inscriba tiene la protección que su inscripción confiere” o “el primero en inscripción es primero en

derecho” (RÍOS HELLIG, Jorge, *La Práctica del Derecho Notarial*, quinta edición, Mc Graw Hill, México, p. 391); y esto es así, en virtud de que este principio de prioridad, en el derecho registral, se ve afectado por un importante cambio, en el sentido de que no es el momento del nacimiento de un derecho real inmobiliario lo que determina su prioridad respecto de otro de la misma naturaleza y sobre la misma cosa, sino que, basándose en la inscripción, “...el inscribiente podrá ignorar, cualquiera que sea la fecha de su nacimiento, todos los derechos reales (no inscritos) sobre una finca cuya existencia le sea desconocida al constituir su título” (LACRUZ BERDEJO, José Luis, *op. cit.*, p. 183).

Manuel María Roca Sastre y Luis Roca Sastre Muncunill, (*Derecho Hipotecario*, tomo II, Bosch, 8ª ed., España, p. 1) presentan un claro concepto de prioridad como sigue: “... es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.

Esta definición, cuadra perfectamente con

lo dispuesto por nuestro Código Civil, en sus artículos 3007, 3009, 3010 en su primer párrafo, 3015, 3020 y 3021, fracción V y 3045.

Estas disposiciones legales motivan la prohibición al registrador (contenida en los artículos 3020 y 3021 fracción V) de inscribir un título que contiene un derecho que, aunque nacido antes, se opone o es incompatible a un derecho de igual contenido sobre el mismo bien ya inscrito a favor de persona distinta, o bien la posibilidad de inscribir derechos reales compatibles por ser posible su coexistencia pero resolviéndose el problema al ordenarse su prelación o rango, con las soluciones prescritas en los artículos 3013, y 3045.

En síntesis, un derecho inscrito ocupa un lugar que establece en su favor el deber del registrador de denegar la inscripción a otros títulos o derechos que no puedan coexistir con él (por serle incompatibles), así deberá resolver el registrador en el supuesto en que no puedan coexistir, (*Vgr.* dos derechos de propiedad por entero); en cambio, en cuanto a los supuestos en los que siendo posible la coexistencia de los derechos cuya inscripción se pretende, como sería el caso de dos hipotecas o de la transmisión de la propiedad sobre un inmueble sujeto a una hipoteca, el registrador deberá inscribir y su consecuencia será, sin necesidad de declaratoria expresa,

en el establecimiento o la conservación del rango de preferencia establecido por el artículo 3013.

El Registro de la propiedad sólo puede suspender o denegar, en los casos que taxativamente precisa la ley (artículo 3021) y en los casos de “cierre registral”, (artículos 3020, 3044 segundo párrafo, 3043 fracciones IV y VIII).

Del concepto de prioridad antes transcrito, y siguiendo a Roca Sastre encontramos que tal principio funciona con doble juego; el primero, por el cual la prioridad implica un efecto excluyente y por él impide la inscripción del derecho que aunque nacido con anterioridad resulta incompatible con el derecho ya inscrito; y el segundo, en el que la prioridad se refleja en cuanto al rango que entre sí guardarán los derechos involucrados, como sigue:

PRIORIDAD EXCLUYENTE. En ésta, pueden observarse dos situaciones diferentes (aunque ambas con efecto excluyente), una, se refiere a títulos o actos relativos al dominio de una finca u otro derecho real sobre ella, entre los cuales resulta imposible la concurrencia o presencia simultánea por “incompatibilidad sustancial” por ejemplo, dos derechos de propiedad por entero, (es decir excluyendo de esto a la copropiedad o al cusufructo); ahora bien, para que haya prioridad, el titular pro-

tegido debe reunir los requisitos que la ley exige para ser considerado “tercero registral” o “tercero protegido”; como es tracto sucesivo, pues su causante pudo realizar la enajenación según los asientos del registro; buena fe; ya que desconoce la existencia de causas de nulidad del título de su causante o bien, la existencia del título o derecho de creación anterior al suyo incompatible con éste; “onerosidad”, al haber adquirido a cambio de una contraprestación, e “inscripción”, pues su título está inscrito y que el acto por el cual adquirió, no violó la ley.

Ante la imposibilidad de que coexistan a favor de dos o más personas diferentes y sobre la misma finca dos derechos de propiedad, estando inscrito el de posterior fecha, el registrador no podrá inscribir el título del primer adquirente, precisamente por ser incompatible con el inscrito, aunque sea de fecha anterior, por ordenarlo así la fracción V del Art. 3021, en relación con el 3013. El otro caso de prioridad excluyente que se le conoce como “prioridad por incompatibilidad por mayor amplitud”, se presenta cuando el título que se refiere a la propiedad que ingresa al registro con anterioridad a otro título que contenga otro derecho real limitado distinto, aunque otorgado antes por el mismo titular registral que transfirió esa propiedad sobre

el mismo inmueble, pero que ingresó al registro después que el que contiene el derecho de propiedad. Como ejemplo podemos presentar el hecho de que, el dos de mayo, "A" transmitió el derecho de habitación sobre la finca "1" a "B"; el 30 de mayo, "A" transmitió a "C" la propiedad plena y exclusiva respecto de la misma finca "1"; este Sr. "C", de inmediato presenta su título ante el registro de la propiedad para su inscripción y "B" a su vez, presenta su título para su inscripción dos meses después; conforme al 3021 V, el registrador deberá denegar la inscripción, pues el derecho de "B" aunque de fecha anterior, desde el punto de vista registral resulta incompatible con el derecho de "C" por ser este último de "mayor amplitud". No se hubiera presentado esta incompatibilidad, si "B" hubiera inscrito su título antes que "C" o bien, en la compra de "C" se hubiera confesado la existencia del derecho de habitación de "B" y en esas condiciones hubiera adquirido "C" ya que en este supuesto no habría incompatibilidad sustancial, pues sí pueden concurrir los derechos de "B" y "C"; así serían compatibles, "C" puede ser propietario con el gravamen de la habitación de "B" "...aquí la incompatibilidad es únicamente debida a haber ingresado al registro el dominio de la finca... que por su amplitud mayor impide una vez inscrito, la existencia

de los demás derechos reales que constituidos antes, no entraron oportunamente al registro (ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, *op. cit.*, 8a. ed., tomo II, p. 8).

PRIORIDAD POR MEJOR RANGO. Existen otros derechos reales sobre inmuebles que pueden coincidir en tiempo, es decir, pueden concurrir en el registro dos o mas de ellos pertenecientes a personas distintas respecto de la misma finca; también respecto a ellos funciona el principio de prioridad aunque por ser compatibles entre sí pueden coexistir, entonces, la prioridad no surte efectos excluyentes, sino únicamente para determinar o fijar un rango o jerarquía como consecuencia del momento de su ingreso al registro. En este supuesto se encuentra el derecho real de hipoteca.

La facultad de denegación que por incompatibilidad atribuye el artículo 3021 fracción V al registrador, se refiere únicamente al caso de una solicitud de inscripción de un derecho que por la amplitud de su contenido no pueda coexistir con otro derecho ya inscrito, aunque de los títulos que los contienen resulte que el inscrito fue creado con posterioridad.

Los casos similares a los supuestos aludidos al principio de este trabajo, de ninguna manera son supuestos de la incompatibilidad

que como causal de denegación instituye la multicitada fracción V del artículo 3021, aquellos se refieren a problemas de identificación de la finca inscrita a que se refieren o a la identidad de las personas, y denegar sistemáticamente en esas condiciones representa una inexacta aplicación de la ley y la responsabilidad civil del registrador por los daños y perjuicios que cause al solicitante del servicio, con la consiguiente inhabilitación en los términos de la fracción segunda del artículo 3003 del Código Civil.

A. CONCLUSIÓN

El ámbito de aplicación de la fracción V del Artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, como causa de denegación, se circunscribe exclusivamente al caso de la presentación para la inscripción de una escritura que contenga la transmisión de la propiedad o la creación o transmisión de un derecho real de goce sobre un inmueble, respecto del cual exista ya inscrita la transmisión o creación del mismo derecho real a favor de persona distinta cuyo otorgamiento haya sido de fecha posterior a la del derecho que pretenda inscribirse, y tales derechos no puedan coexistir por ser incompatibles.

2. INSCRIPCIÓN DE OPERACIONES TRASLATIVAS RESPECTO DE BIENES INMUEBLES QUE TIENEN ANOTACIÓN DE JUICIO HIPOTECARIO, ASÍ COMO SOBRE LA ENAJENACIÓN Y LA CITADA INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES HIPO- TECADOS SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO

A. ANOTACIÓN REGISTRAL DE DEMANDA EN JUICIO HIPOTECARIO NO CIERRA EL REGISTRO

De conformidad con el artículo 12 del Código de Procedimientos Civiles, “se intentará la acción hipotecaria para constituir, ampliar y registrar una hipoteca, o bien para obtener el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Procederá contra el poseedor a título de dueño del fundo hipotecario y, en su caso, contra los otros acreedores. Cuando después de anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad y contestada ésta, cambiare el dueño y poseedor jurídico del predio, con éste continuará el juicio”.

Por su parte, el artículo 484 del mismo ordenamiento señala que “anotada la demanda en el Registro Público de la Propiedad, no podrá verificarse en la finca hipotecada ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el curso del juicio, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la inscripción de la referida demanda o en razón de providencia precautoria solicitada ante el Juez por acreedor con mejor derecho, en fecha anterior a la de inscripción de la demanda”. En su texto anterior, éste último precepto, en unión del 479, aludían a la inscripción de la cédula hipotecaria, en lugar de la anotación de la demanda en juicio hipotecario que indica en el texto actual del primero. En sustancia es lo mismo.

Como puede observarse, el inmueble que soporta la anotación indicada, la que tendrá lugar precisamente en el juicio hipotecario, puede ser objeto de cualquier operación traslativa no obstante dicha anotación, pues en su caso, el juicio correspondiente sigue su curso normal en contra del nuevo propietario de ese bien, quien tendrá a su cargo comparecer a juicio, sin contratiempo alguno para el actor (artículo 12). Igualmente, también es observable que el inmueble del caso, de lo

que no puede ser objeto, es de embargo, toma de posesión, diligencia precautoria, o cualquiera otra diligencia que sea de esa misma clase y que llegare a entorpecer el juicio correspondiente. Una operación traslativa de propiedad no participa de esa naturaleza.

No hay en ley disposición alguna que imponga el cierre del Registro por la anotación de la demanda del juicio hipotecario, como no la hubo cuando se trate de la inscripción de la cédula hipotecaria. Consecuentemente, habrá que estar a lo establecido en el artículo 3045 del Código Civil, sin perjuicio de la orientación que al respecto debe dar el notario. La práctica registral en contrario es errónea.

B. ENAJENACIÓN DE INMUEBLE HIPOTECADO

Igualmente, no hay impedimento legal, y en consecuencia, no tiene por que negarse la inscripción registral, para la celebración de la compraventa de un inmueble que soporte hipoteca inscrita para garantizar un adeudo a cargo del vendedor, en la que se pacte que parte del precio lo pague el comprador cubriendo al acreedor hipotecario el importe del crédito que dio lugar a la hipoteca correspondiente, y por ello, en el caso, el vendedor

ceda su adeudo al deudor, todo lo cual puede ser sin el consentimiento del acreedor hipotecario.

Al efecto, es de tenerse en cuenta que el artículo 2051 del Código Civil exige el consentimiento del acreedor para la sustitución del deudor, es decir, para que en la relación jurídica correspondiente al acreedor tenga un nuevo deudor, con exclusión del anterior. No así para la cesión de deuda.

Ciertamente, situación diversa es la cesión que el deudor hace de su deuda a un tercero, quien por ello se obliga a pagar al acreedor, sin que para todo lo cual se requiera del consentimiento de éste. Dicha cesión, por la falta de ese consentimiento, operará sólo entre el deudor original como cedente y el nuevo deudor como cesionario y no será oponible al acreedor por no haber consentido en ella.

La posibilidad apuntada es sin perjuicio de la atención especial que el notario debe poner en su orientación profesional y en la redacción del instrumento correspondiente, en cuanto se refiere a hacer del conocimiento de las partes, vendedor y comprador, de la inoponibilidad al acreedor de la cesión indicada con las consecuencias que ello trae aparejadas, así como la posibilidad de que dicha cesión motive la caducidad del plazo para el pago del crédito garantizado.

3. CADUCIDAD DE ANOTACIONES PREVENTIVAS

I. El fundamento legal de la caducidad de las anotaciones preventivas se encuentra en los artículos 3016, 3029, 3033 fracción VI, y 3035 del Código Civil para el Distrito Federal (en adelante las disposiciones que se refieran son todas de este Código), en el artículo 87, fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y en la Circular DG/21/2003 expedida por el Director General de dicho Registro, publicada en el Boletín del propio Registro el 23 de junio de 2003.

II. Para comprender cabalmente las disposiciones legales relativas a la caducidad de las anotaciones preventivas es necesario acudir a la doctrina, a la jurisprudencia y a las tesis jurisprudenciales a las cuales debemos tanto el concepto como el desarrollo de la caducidad como institución jurídica.

III. Gutiérrez y González define la caducidad como “la sanción que se pacta o se impone por la ley, a la persona que en un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y

conscientemente la conducta positiva pactada o que determina la ley, para hacer que nazca o para que se mantenga vivo un derecho sustantivo o procesal” (GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, p. 1139, 5ª ed., Editorial Porrúa, 2006).

La caducidad supone un derecho que no llega a existir o que si existía se pierde porque quien debió ser o era su titular dejó de realizar en el momento oportuno un acto que es condición indispensable para el nacimiento, conservación o ejercicio del derecho.

Respecto de la caducidad procesal, Giuseppe Chiovenda afirma que el fundamento de la caducidad está en el hecho objetivo de la inactividad prolongada; que el fin de la caducidad es doble: en primer lugar, trata de liberar a los órganos del Estado de la necesidad de pronunciarse sobre las demandas y de todas las obligaciones derivadas de la existencia de una relación procesal; y, en segundo lugar, trata de influir en las partes para que conduzcan el proceso a su término (CHIOVENDA, GIUSSEPE, *Curso de Derecho Procesal Civil*, Oxford University Press, p. 492, México, 2003).

En cuanto a la caducidad, en general, encontramos la siguiente tesis:

CADUCIDAD, NATURALEZA DE LA.—Dados los términos precisos del segundo párrafo del artículo 375 del Código Federal de Procedimientos

Civiles vigente, la caducidad prevista en la hipótesis a que alude la fracción IV del artículo 373 del propio ordenamiento opera de pleno derecho, esto es, sin necesidad de declaración, sino por el simple transcurso del término consignado en dicha fracción, razón por la cual no se requiere ni solicitarla ni hacer declaración alguna al respecto. En estos casos, la caducidad implica la nulidad de todos los actos procesales realizados y la de las consecuencias de éstos, es decir, que provoca la situación jurídica siguiente: tener como no presentada la demanda relativa y que en cualquier juicio futuro que se suscite sobre la misma controversia, no se pueda invocar lo actuado en el proceso en el cual se ha registrado dicha caducidad.

Instancia: Segunda Sala. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Época: 5 A. Tomo: LXXXVI. Página: 703.

Precedentes: Tomo LXXXVI, pág. 703, Vázquez Glumer Gustavo. 24 de octubre de 1945. Tres votos.

IV. En Derecho Registral, encontramos que la caducidad es una de las tres formas de extinción de las anotaciones preventivas previstas en la ley (art. 3029). Conviene tener presente que, según Sánchez Medal (citando a CAMPUZANO Y HORNA, *Elementos de Derecho Hipotecario*, 2ª ed., Volumen II, Madrid, Editorial Reus, pp. 5-8), las anotaciones preventivas tienen “tres características: temporalidad, porque de suyo son anotaciones de duración limitada; eventualidad, porque su contenido

puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario; y medialidad, porque no tiene su fin en sí mismas, sino que se convierten en otra inscripción o se cancelan. Tras de la inscripción preventiva, de una manera total o ineludible, ha de sobrevenir otro asiento posterior, que será una inscripción segunda si el derecho anotado se consolida a favor del anotante, o será una cancelación, si el derecho perdió su virtualidad. En suma, la inscripción y la cancelación son metas en el camino registral; la inscripción preventiva es un puente que a veces hay que poner en ese camino para llegar a su término” (SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 14^a ed., Editorial Porrúa, México, 1995, p. 576).

Todos aquellos asientos y anotaciones a las que la ley les fija un plazo de vigencia se extinguen en sus efectos, por caducidad. Caducada una anotación preventiva deja de perjudicar a cualquier adquirente de la finca o derecho real, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella y, en su caso, termina la preferencia para el cobro de un crédito sobre cualquier otro (art. 3044, a *contrario sensu*).

A diferencia de las inscripciones, que se caracterizan por su permanencia y definitividad, las anotaciones tienden a desaparecer, de ahí que afirmemos que su vigencia es temporal o provisional.

V. La caducidad, enseña Roca Sastre, jurista español, “es un hecho simple que no requiere litis, opera de manera automática en gran diferencia con la prescripción, tratándose de la inscripción preventiva, ésta caduca por el simple transcurso de 3 años y aunque no lo diga así expresamente la ley, los funcionarios del Registro Público de la Propiedad, deberán dejar constancia de tal efecto en cuanto lo detecten y con mayor razón ante la solicitud de cualquier interesado... caduca una anotación preventiva cuando queda sin fuerza y pierde sus naturales efectos por su propio contenido... por precepto legal que fija el plazo de su duración, siendo innecesaria la expresión de la voluntad de los interesados para tales efectos o la declaración judicial o administrativa de la extinción”. “Caducada una anotación preventiva queda extinguida cesando de producir sus efectos, ya que debe considerarse como si nunca se hubiere practicado. Es un asiento muerto que ha de reputarse inexistente frente a todos. El derecho anotado podrá subsistir en la realidad jurídica, pero su cobertura registral ha desaparecido, será un derecho desregistrado que se encuentra en la misma situación de antes de ser anotado” (ROCA SASTRE, citado en *Diccionario de Derecho Privado*).

Los Tribunales Federales en diversas tesis

han seguido este mismo criterio como puede verse de las siguientes tesis:

REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL. NO SE REQUIERE ORDEN JUDICIAL NI CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR.—Una recta interpretación del artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal, conduce a establecer que no se requiere orden judicial, así como tampoco el consentimiento de la persona en cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, entre otros, en el evento de que el derecho inscrito o anotado quede extinguido, en términos del diverso numeral 3035 del citado ordenamiento, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán en los lapsos a que se refiere dicho precepto y además que la caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; de ahí que para la cancelación de una anotación preventiva no se requiera orden judicial, así como tampoco el consentimiento del acreedor.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Época: 8 A. Tomo: VIII. Diciembre. Página: 289.

Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Precedentes: Amparo directo 426/88. Leopoldo Chávez Tinoco. 22 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz.

INSCRIPCIONES CANCELACIÓN DE LAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).—El párrafo final

del artículo 126 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, concede a cualquier interesado el derecho de solicitar la cancelación de la inscripción caduca, pero de ningún modo condiciona esa caducidad a la cancelación sino que aquella se opera por el simple transcurso del plazo si el refrendo no se hace.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Época: 5 A. Tomo: CXXX. Página: 447.

Precedentes: Amparo directo 385/56. J. Jesús Jáuregui Gómez. 9 de noviembre de 1956. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

NOTA: Esta tesis también aparece en Apéndice 1917-1985. Cuarta Parte, pág. 716. (Como tesis relacionada de la jurisprudencia 252).

CADUCIDAD DE LOS REGISTROS PREVENTIVOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO ESTA CONDICIONADA A QUE PREVIAMENTE SE SOLICITE SU CANCELACIÓN.—Como de conformidad con el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal la caducidad produce la extinción del asiento preventivo en el Registro Público de la Propiedad, por el simple transcurso de tres años, no es requisito indispensable, que previamente se solicite la cancelación de dicha caducidad —con apoyo en el artículo 3028 del Código Civil— para que ésta opere, puesto que la última parte del numeral 3035, no lo exige así, sino por el contrario, al extinguirse por el simple transcurso del tiempo (tres años), opera de pleno derecho.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Época: 9 A. Tomo: 1 Mayo de 1995. Tesis: 9o.C.3 C. Página: 346. Clave: TC019003.9 CIV.

Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Precedentes: Amparo en revisión 390/95. Benjamín Barrera Sevilla. 23 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Trujillo Muñoz. Secretario: Pedro López Martínez.

VI. Por lo anterior, se puede afirmar que la caducidad registral, que es una clase de caducidad legal, opera de pleno derecho, sin que sea indispensable que la autoridad judicial o administrativa, reconozcan la extinción de los efectos de la anotación preventiva; ésta se produce por el simple transcurso del tiempo, no requiere ser alegada por parte interesada, ni orden judicial ni consentimiento del titular de la anotación; tampoco se interrumpe ni puede suspenderse. Como una de las finalidades de la anotación preventiva es obligar a su titular a realizar lo necesario para que el asiento provisional se convierta en un asiento definitivo, o cuando menos a que gestione su prórroga (art. 3035, primer párrafo), no importa qué otros actos o conductas realice, éstas no suspenderán ni interrumpirán la terminación de los efectos de una anotación, perdiendo todo derecho, toda preferencia registral.

VII. Nuestro artículo 3035 es una copia del artículo 86 de la Ley Hipotecaria Española, reformada el 30 XII 1944, que al decir de Ángel Sanz, notario español, citado por Lacruz Berdejo, esta redacción obedece a fundamentos teóricos y prácticos; “teóricamente... es de toda evidencia que siendo la anotación preventiva un asiento de carácter provisional, cuyo fin es fundamentalmente garantizar derechos o situaciones jurídicas inciertas o dudosas, el asiento debe ser de carácter tan rigurosamente provisional, que quede determinado exactamente hasta cuando se puede extender la garantía que ofrece, y se evite mediante la determinación de una duración limitada, la perpetuidad de esta forma temporal de garantía registral. Prácticamente obedece... a una de las finalidades básicas de la nueva Ley Hipotecaria; la eliminación de cargas y consiguiente liberación del Registro” (LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, p. 344, 2ª ed., Zaragoza, España, 1957).

Para comprender el pensamiento de Ángel Sanz, debemos abundar en él. Eliminar cargas significa que al cesar de producir efectos las anotaciones preventivas, por haber caducado por el simple transcurso del plazo fijado por la ley, aquellas no requieren ser canceladas, ni que los interesados soliciten su cance-

lación, ni tampoco que el registrador esté obligado a cancelar de oficio, el asiento donde consta la anotación; la sanción legal opera sin que la extinción de sus efectos esté condicionada a su cancelación. Puesto que de ese modo se eliminan las cargas tanto de los particulares como del propio Registro, cumpliéndose el objeto de la institución y asegurándose de ese modo el tráfico jurídico. Es cierto que de acuerdo con la parte final del artículo 3035, caducada una anotación “cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento”, pero el término “podrá” indica que es opcional solicitar la cancelación, de ninguna manera se podrá interpretar que es obligatorio solicitar la cancelación de las anotaciones preventivas, ya que esta cancelación es más bien una constatación, para evidenciar la extinción ya producida; lo que pone de manifiesto que la caducidad de las mismas tiene por objeto impedir que la afectación de una finca se prolongue indefinidamente, estimulando al titular a proseguir su acción hasta convertir la anotación en inscripción; la caducidad se justifica por su fácil comprobación, el simple transcurso de tres años (regla general, de acuerdo al art. 3035) o 30 días (aviso preventivo, según art. 3016), si la anotación preventiva no se transformó en inscripción en ese lapso, se

debe presumir que ha habido transacción, novación o algún otro arreglo (cuando el plazo es de tres años) o bien que no se realizó la operación en el plazo legal (aviso preventivo).

VIII. Por el contrario, el que esté interesado en que el asiento no caduque, está obligado a solicitar su prórroga antes de que caduque el asiento o bien realizar lo necesario para la conservación de la anotación en una inscripción (art. 3035, párrafo primero). No interpretar así las disposiciones legales, es invertir los fines de la ley, imponiendo cargas a quien no las tiene (cualquier interesado y el propio Registro) y liberando de ellas a quien la ley las ha impuesto (el titular de la anotación preventiva), introduciendo inseguridad al tráfico jurídico, complicándolo innecesariamente y desnaturalizando la institución.

IX. No debe confundirse la caducidad con la cancelación, puesto que bajo cualquier circunstancia son dos formas distintas de extinción de las anotaciones preventivas con requerimientos diferentes. La cancelación de un asiento sólo es posible si se obtiene el consentimiento de la persona a cuyo favor está hecho o, en su defecto, por orden judicial (art. 3030 del Código Civil); siempre supone que el registrador realice la cancelación. En sentido estricto, el presupuesto de la cancelación de una anotación preventiva es que esté

viva, que no haya caducado o que no se haya convertido en inscripción, ya que sólo en estas condiciones se pueden distinguir estas dos formas distintas de extinción de las anotaciones preventivas.

X. Tratándose las cédulas hipotecarias (actualmente anotaciones de sometimiento a juicio hipotecario, art. 484 del Código de Procedimientos Civiles) o los embargos, en cuanto anotaciones preventivas también presentan las tres características mencionadas: temporalidad, eventualidad y medialidad. Desde luego, son aplicables como formas de extinción la cancelación, la caducidad y la conversión en inscripción. Pero no basta el solo transcurso del plazo de tres años a partir de su inscripción para que se produzca la caducidad ordenada por el artículo 3035, sino que de acuerdo con el art. 3033, fracción VI, es necesario que durante ese lapso, coincida una absoluta inactividad procesal por dos años. Luego es indispensable la concurrencia de dos hechos objetivos el primero será el transcurso del plazo y el segundo una total inactividad procesal. Para acreditar el primero bastará acreditar que ha transcurrido el plazo de dos años, fijado por la ley, contado a partir de la fecha del asiento (3033, fracción VI) no exactamente tres años, como lo exige el art. 3035. Pero acreditar el segundo puede ser más com-

plicado, por ello la circular DG/21/2003, exige la declaratoria de caducidad de la instancia, que se produce luego de seis meses de inactividad procesal, sin embargo, no es el único supuesto por el que se puede haber dejado de actuar, de modo que si el interesado puede acreditar fehacientemente la inactividad procesal, procede la caducidad.

XI. En la práctica, el Registro Público de la Propiedad aplica incorrectamente las normas relativas a la caducidad de las anotaciones preventivas. Por un lado estima a las anotaciones como asientos definitivos o permanentes, no temporales o provisionales; y, por otro lado, no reconoce la caducidad de las anotaciones preventivas, salvo los avisos preventivos previstos en el artículo 3016, a los que sí estima temporales, que caducan por el simple transcurso del plazo de 30 días y que de pleno derecho cesan sus efectos. En todos los demás casos, para el Registro Público, las anotaciones preventivas son asientos de vigencia indefinida y por tanto son reportados en los certificados que expide o bien si alguien solicita alguna inscripción, ésta sólo se practica si cede la preferencia al titular de la anotación preventiva, sin importar que haya caducado por haber transcurrido el plazo legal. Así pues, el Registro reconoce que las anotaciones caducas producen efectos, exige

que los interesados soliciten la cancelación previo pago de derechos lo que fundamenta en el art. 87 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto por la Circular DG/21/2003 de Director del propio Registro, publicada el 23 de junio de 2003.

XII. Si se interpretan en forma congruente y sistemática los artículos 3016, 3029, 3033, fracción VI, y 3035 del Código Civil y el artículo 87 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, debe concluirse que, siendo las anotaciones preventivas asientos temporales o provisionales, cualquiera que sea su origen, caducan de pleno derecho por el simple transcurso del plazo que les fija la ley, sin necesidad de que la autoridad judicial o la administrativa reconozcan dicha caducidad; sin que tampoco sea necesario la conformidad del titular ni la solicitud de cancelación de parte interesada, ni que la autoridad cancele la anotación preventiva para que cesen sus efectos, perdiendo el titular de la anotación todo derecho o preferencia registrales. El fundamento de la caducidad se encuentra en el hecho objetivo de la omisión del titular para convertir la anotación preventiva en una inscripción definitiva o al menos para solicitar la prórroga de la vigencia de la anotación; y además la finalidad de la caducidad es im-

pedir la afectación indefinida de una finca y obligar al titular de la anotación preventiva a convertir la anotación en inscripción definitiva o al menos a solicitar una prórroga antes de que aquella caduque.

Por último, no se debe exigir la cancelación de una caducidad porque ello equivale a confundir o refundir dos formas de extinción distintas en una sola, asimilando la caducidad a la cancelación y, además, condicionando indebidamente, la extinción por caducidad de los efectos de una anotación a su cancelación. En consecuencia, las anotaciones preventivas que hayan caducado por el simple transcurso del plazo legal, el Registro Público de oficio o a solicitud de cualquier interesado deberá dejar constancia en el folio real correspondiente de su caducidad.

4. INSCRIPCIÓN DE FIDEICOMISOS

Se insiste a las autoridades del Gobierno del D.F. en una reforma al Reglamento del Registro (no se requiere reforma legal alguna en el Código Civil ni en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito) con el propósito de establecer una sección de fideicomisos en el folio real, distinta tanto de la sección donde se practiquen las inscripciones de propiedad, como de la sección en la que se practiquen las inscripciones relativas a gravámenes y diferente también a la sección referente a las anotaciones preventivas.

Esto traería como consecuencia el que en la sección relativa a los fideicomisos se efectuaran absolutamente todas las inscripciones referentes a dichos actos jurídicos, con la única excepción de las anotaciones preventivas (artículo 3016 del Código Civil) que por su propia naturaleza irían a la sección correspondiente a dichas anotaciones.

Lo propuesto evitaría en un altísimo porcentaje los criterios e interpretaciones del registrador, con el consecuente beneficio para los usuarios del servicio registral.

Independientemente de lo anterior, se considera que dadas las disposiciones legales actuales relativas al fideicomiso, amén de los beneficios fiscales que representan los fideicomisos empresariales, está resurgiendo esta figura y debe emitirse un criterio que permita dar publicidad a aquellos actos relacionados con el fideicomiso que lo requieren o que sea conveniente que se les de publicidad en aras de la seguridad jurídica.

Conforme a la redacción actual de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito así como las tesis emitidas por la Suprema Corte, el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad o en su caso la titularidad de ciertos bienes o derechos para destinarlos a un fin. Esto convierte al fiduciario en un verdadero propietario pero con la limitación de que solamente puede hacer uso del derecho de propiedad en la forma y términos establecidos por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso, limitaciones que el propio fiduciario convino al aceptar el carácter de fiduciario.

Deben inscribirse:

a) El acto constitutivo del fideicomiso señalándose en dicha inscripción que persona física o moral es el fideicomitente y si tiene o no derecho de reversión, obviamente la institución de crédito o casa de bolsa que actúe como fiduciario, y si fueron designados al

constituirse el fideicomiso, la o las personas físicas o morales que serán fideicomisarios, en qué grado y con qué derechos que pudieren ser oponibles a terceros, así como un resumen de los fines del fideicomiso, ya que estos son el mismo contractual que delimita el derecho de propiedad del fiduciario.

b) También debe inscribirse la pérdida del derecho que tuviere el fideicomitente para readquirir los bienes, o la cesión o transmisión por cualquier título de tales derechos (piénsese nada más en la transmisión por fusión o por escisión).

c) Igualmente son objeto de inscripción las designaciones de fideicomisarios o las cesiones de derechos de éstos, ya que con independencia de que en doctrina se piense que el fideicomisario solamente tiene derechos de crédito, en muchísimos de los casos sus instrucciones a la institución fiduciaria, ya sea directamente o a través de un comité técnico, producen efectos frente a terceros, y modifican los derechos y facultades del fiduciario, y en algunos casos del fideicomitente.

Omitir la inscripción de los actos referidos dejaría en la obscuridad del mundo extra registral una serie de actos y de derechos que solamente podrían ser reglamentados a través de los Tribunales y estaríamos ante una situación muy similar a la de la sociedad conyugal.

5. SOBRE LA INEXISTENCIA DE TRACTO SUCESIVO EN MATERIA MERCANTIL

1. El principio registral de tracto sucesivo obedece al concepto filosófico de causalidad, ya que sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, porque precisamente la inscripción previa es causa de la siguiente.

En ese tenor, debe haber una absoluta continuidad de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana, todo respecto de la unidad básica registral llamada finca (artículos 3019, 3020, 3021 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal).

2. El principio registral de tracto sucesivo como se ha enunciado en el punto anterior, sólo aplica en materia inmobiliaria y en materia mercantil no existe, ya que los actos, contratos o documentos a inscribir se reputan respecto de una persona moral, como unidad

básica registral, y no aplica en este caso el concepto de “transmisión de derechos o transmitente de la titularidad registral”, sino sólo la obtención de la publicidad de ciertos actos que por ley la requieran para ser oponibles a terceros, atribuidos siempre a la persona moral en cuestión, ya sea en su beneficio o perjuicio.

Por ejemplo, no puede decirse que un administrador único “transmite su derecho o titularidad” al “nuevo designado y/o ratificado”, porque dicha designación y/o ratificación son actos que por conducto de sus órganos realiza la persona moral como unidad básica registral y que le afectan o benefician a sí misma y no a los órganos que la representan.

En ese sentido, los asientos previos sólo deben ser analizados con la finalidad de estar en posibilidad de atribuir el acto objeto de la actual inscripción a una determinada persona moral, como unidad básica registral, por lo que en todo caso, el documento objeto de inscripción deberá hacer referencia al antecedente registral, salvo que se trate de primera inscripción.

3. En materia mercantil, por regla general cada asiento o inscripción es independiente y autónomo porque en el Registro de Comercio se inscriben los actos mercantiles que conforme a la legislación lo requieran y por excep-

ción se puede denegar la misma exclusivamente en los casos señalados más adelante. (artículos 18, 21, 27, 31 del Código de Comercio; artículo 2 del Reglamento del Registro Público de Comercio)

4. En materia mercantil, por general, el registrador no puede denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se le presenten. En sentido afirmativo, el registrador está obligado a realizar su inscripción (artículo 31 del Código de Comercio).

5. En conclusión, en materia mercantil, por excepción, el registrador puede denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se le presenten, exclusivamente y como catálogo limitativo y no enunciativo, en los siguientes casos: (artículo 31 del Código de Comercio).

a) Cuando el acto o contrato que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse, por lo que si se presenta algún documento de este tipo debe rechazarse, por ejemplo, el cambio de socios o accionistas, los poderes especiales, etcétera.

A *contrario sensu*, si la ley prevé la inscripción de un acto en concreto, una vez realizada la hipótesis normativa, ello basta para que el registrador esté obligado a inscribir, sin buscar la causa de la inscripción en el acto previo inscrito, ya que la causa o razón de ser

de la procedencia de la inscripción es la propia obligatoriedad de la inscripción prevista en la ley, lo que convierte a la inscripción o asiento en independiente y autónomo.

En función de ello, de forma enunciativa procede la inscripción:

- De cualquier reforma a los estatutos sociales, incluyendo cambios de nombre, domicilio, objeto, aumentos o disminuciones de capital, cláusula de extranjería, duración, etcétera, aunque no esté inscrita alguna reforma previa.
- La ratificación de cargos, funcionarios o poderes, aunque no esté inscrita previamente la designación.
- La revocación de poderes, aunque no esté inscrito previamente el otorgamiento.

b) Cuando el documento mercantil presentado esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, sólo para el efecto de que el acto a inscribir no pueda referirse a una determinada unidad básica registral o persona moral, debido a dicha contradicción o al hecho de que no se haya cumplido algún requisito jurídico previo.

En función de ello, en forma enunciativa no procede la inscripción:

- De la aprobación del balance final de li-

quidación si previamente no consta inscrita la disolución de la sociedad y el nombramiento del liquidador.

—La constitución de una sociedad por escisión o fusión si previamente no consta inscrita la escisión o fusión.

c) Cuando el documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad suficiente, los datos que deba contener la inscripción, por lo que no puede cumplirse adecuadamente con la obligación legal de inscripción.

En función de ello, en forma enunciativa no procede la inscripción:

Si en una fusión de sociedad no se indica cuál es la fusionante y cuál es la fusionada.

6. PODERES GENERALES INSCRIBIBLES Y NO INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

A. OBLIGACIONES DE LOS COMERCIANTES (PERSONAS MORALES), EN MATERIA DE REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

En tratándose de comerciantes, personas morales, es importante definir ciertos conceptos y establecer las obligaciones que dichos comerciantes tienen en materia de Registro Público de Comercio, especialmente por lo que se refiere al otorgamiento de poderes a la luz de los siguientes ordenamientos legales:

A.1. Código de Comercio

En primer término es indispensable determinar quiénes son comerciantes; y al respecto el artículo tercero del Código de Comercio, establece lo siguiente:

ART. 3°.—Se reputan en derecho comerciantes:

I. Las personas que teniendo capacidad le-

gal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria;

II. Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles;

III. Las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

Por lo que se refiere a las obligaciones de los comerciantes, en materia del Registro Público de Comercio, el artículo dieciséis fracción segunda del Código de Comercio, establece lo siguiente:

ART. 16.—Todos los comerciantes, por el hecho de serlo, están obligados:

...

II. A la inscripción en el Registro Público de Comercio, de los *documentos cuyo tenor y autenticidad deben hacerse notorios...*

A su vez, los artículos dieciocho y diecinueve del mismo ordenamiento establecen lo siguiente:

ART. 18.—*En el Registro Público de Comercio se inscriben los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran.*

ART. 19.—La inscripción o matrícula en el Registro mercantil será potestativa para los

individuos que se dediquen al comercio, y *obligatoria para todas las sociedades mercantiles* y para los buques. Los primeros quedarán matriculados de oficio al inscribir cualquier documento cuyo registro sea necesario.

En el mismo orden de ideas, el artículo veintiuno fracción séptima, veintidós, veintisiete, veintinueve y treinta y uno del Código de Comercio, establecen lo siguiente:

ART. 21.—Existirá un folio electrónico por cada comerciante o sociedad, en el que se anotarán: ...

VII. *Los poderes generales* y nombramientos, y revocación de los mismos si la hubiere, conferidos a los gerentes, factores, dependientes y cualesquiera otros mandatarios...

ART. 22.—Cuando, conforme a la ley, algún acto o contrato deba inscribirse en el Registro Público de la Propiedad o en registros especiales, su inscripción en dichos registros será bastante para que surtan los efectos correspondientes del derecho mercantil, siempre y cuando en el Registro Público de Comercio se tome razón de dicha inscripción y de las modificaciones a la misma...

ART. 27.—La falta de registro de los actos cuya inscripción sea obligatoria, hará que éstos sólo produzcan efectos jurídicos entre los que lo celebren, y no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharse de ellos en lo que le fueren favorables...

ART. 29.—Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción, sin que puedan invalidarlos otros anteriores o posteriores no registrados...

ART. 31.—Los registradores no podrán denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten, *salvo cuando*:

I. El acto o contrato que en ellos se contenga *no sea de los que deben inscribirse...*

B. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES
QUE ESTABLECEN OBLIGACIONES
PARA LOS COMERCIANTES EN MATERIA
DE REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

B.1. Ley General
de Sociedades Mercantiles

Por otra parte, el artículo segundo de la Ley General de Sociedades Mercantiles, establece lo siguiente:

ART. 2°.—Las sociedades mercantiles inscritas en el Registro Público de Comercio, tienen personalidad jurídica distinta de la de los socios.

Salvo el caso previsto en el artículo siguiente, no podrán ser declaradas nulas las sociedades inscritas en el Registro Público de Comercio.

Las sociedades no inscritas en el Registro Público de Comercio que se hayan exteriorizado como tales, frente a terceros consten o

no en escritura pública, tendrán personalidad jurídica.

Las relaciones internas de las sociedades irregulares se regirán por el contrato social respectivo, y, en su defecto, por las disposiciones generales y por las especiales de esta ley, según la clase de sociedad de que se trate.

Los que realicen actos jurídicos como representantes o mandatarios de una sociedad irregular, responderán del cumplimiento de los mismos frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, en que hubiere incurrido, cuando los terceros resultaren perjudicados.

Los socios no culpables de la irregularidad, podrán exigir daños y perjuicios a los culpables y a los que actúen como representantes o mandatarios de la sociedad irregular.

B.2. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Asimismo, el artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece lo siguiente:

ART. 9o.—La representación para otorgar o suscribir títulos de crédito se confiere:

I. Mediante *poder inscrito debidamente en el Registro de Comercio*; y

II. Por simple declaración escrita dirigida al tercero con quien habrá de contratar el representante.

En el caso de la fracción I, la representación se entenderá conferida respecto de cualquier persona, y en el de la fracción II sólo respecto de aquella a quien la declaración escrita haya sido dirigida.

En ambos casos, la representación no tendrá más límites que los que expresamente le haya fijado el representado en el instrumento o declaración respectivos.

B.3. Ley Federal del Trabajo

En el mismo sentido, el artículo seiscientos noventa y dos de la Ley Federal del Trabajo, determina lo siguiente:

ART. 692.—Las partes podrán comparecer a juicio en forma directa o por conducto de apoderado legalmente autorizado.

Tratándose de apoderado, la personalidad se acreditará conforme a las siguientes reglas:

I. Cuando el compareciente actúe como apoderado de persona física, podrá hacerlo mediante poder notarial o carta poder firmada por el otorgante y ante dos testigos, sin necesidad de ser ratificada ante la Junta;

II. Cuando el apoderado actúe como representante legal de persona moral, deberá exhibir el testimonio notarial respectivo que así lo acredite;

III. Cuando el compareciente actúe como apoderado de persona moral, podrá acreditar su personalidad mediante testimonio notarial

o carta poder otorgada ante dos testigos, previa comprobación de que quien le otorga el poder está legalmente autorizado para ello; y

IV. Los representantes de los sindicatos acreditarán su personalidad con la certificación que les extienda la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, o la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, de *haber quedado registrada la directiva del Sindicato*.

B.4. Ley de Instituciones de Crédito

De igual manera el artículo noventa de la Ley de Instituciones de Crédito, dispone en materia de los requisitos necesarios para la validez de los poderes que otorguen las instituciones de crédito, lo siguiente:

ART. 90.—Para acreditar la personalidad y facultades de los funcionarios de las instituciones de crédito, incluyendo a los delegados fiduciarios, bastará exhibir una certificación de su nombramiento, expedida por el secretario o prosecretario del consejo de administración o consejo directivo.

Los poderes que otorguen las instituciones de crédito no requerirán otras inserciones que las relativas al acuerdo del consejo de administración o del consejo directivo, según corresponda, que haya autorizado su otorgamiento, a las facultades que en los estatutos sociales o en sus respectivas leyes orgánicas y reglamentos orgánicos se concedan al mis-

mo consejo y a la comprobación del nombramiento de los consejeros.

Se entenderá que los poderes conferidos de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos primero y segundo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en materia federal, (así) comprenden la facultad de otorgar, suscribir, avalar y endosar títulos de crédito, aun cuando no se mencione expresamente dicha facultad.

Los nombramientos de los funcionarios bancarios deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio, previa ratificación de firmas, ante fedatario público, del documento auténtico en que conste el nombramiento respectivo.

Los nombramientos del secretario y prosecretario del consejo de administración o consejo directivo, deberán protocolizarse ante notario público y ser inscritos en el Registro Público de Comercio.

B.5. Reglamento del Registro Público de Comercio

Por último, el artículo segundo del Reglamento del Registro Público de Comercio vigente al señalar cuál es el objeto de dicha institución, dispone lo siguiente:

ART. 2o.—El Registro Público de Comercio tiene por *objeto dar publicidad a los actos*

mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes *y que conforme a la legislación lo requieran para surtir efectos contra terceros*. Para la inscripción de los actos mercantiles que conforme a las leyes sean susceptibles de ello, se utilizarán las formas precodificadas que la Secretaría, en términos de lo dispuesto por el artículo 20 del Código de Comercio, dé a conocer mediante publicación en el *Diario Oficial de la Federación*. Los responsables de las oficinas del Registro, no podrán solicitar otros requisitos distintos a los que se incorporen en dichas formas.

La inscripción de actos a que se refiere este artículo se efectuará en el folio mercantil electrónico, en atención al nombre, denominación o razón social de cada comerciante o sociedad mercantil, el cual comprenderá todos los actos mercantiles relacionados con dicho comerciante o sociedad.

C. APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA JURISPRUDENCIA EMITIDA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y TESIS EMITIDAS POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS, ANTE LA IMPRECISIÓN DEL CÓDIGO DE COMERCIO Y DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO VIGENTE, EN MATERIA DE REGISTRO DE PODERES

Como consecuencia de la imprecisión del Código de Comercio vigente, así como de las

otras disposiciones legales ya analizadas; y ante la omisión existente también en el Reglamento del Registro Público de Comercio vigente, respecto de qué clase de poderes generales deben ser objeto de inscripción en el Registro Público de Comercio, encontramos una respuesta válida en la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, así como en las tesis emitidas por los Tribunales Colegiados de Circuito, en reiteradas ocasiones, dentro de las cuales es importante destacar las que a continuación se transcriben:

C.1. Registro No. 392701

PODERES OTORGADOS POR SOCIEDADES MERCANTILES, REGISTRO DE LOS.—La inscripción de los poderes en el Registro Público de Comercio, sólo es necesaria tratándose de los poderes generales, otorgados por una sociedad mercantil, entendiéndose por éstos aquellos mandatos en los que se confieren facultades amplísimas, es decir, tanto para la administración de bienes como para la ejecución de actos de comercio, PERO NO ES NECESARIO EL REGISTRO DE LOS PODERES conferidos para efectos exclusivamente jurídicos, entre los que se encuentran los poderes generales para pleitos y cobranzas, dado que sólo facultan al apoderado para promover y gestionar asuntos judiciales y administrativos, pero de ninguna manera para representar a la sociedad en la realización de actos de comercio; además esta clase de poderes

no se rige por las disposiciones del Código de Comercio, sino por las correspondientes del Código Civil, sin que este ordenamiento establezca para su eficacia el requisito del registro.

Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo IV, Parte TCC. Página: 417. Tesis: 574. Jurisprudencia. Materia(s): Civil.

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito.

Octava Época:

Amparo directo 429/87. Ignacio Caso Menéndez. 20 de enero de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 437/87. Laura Caso Menéndez. 20 de enero de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 40/88. Pilar Menéndez vda. de Caso. 24 de febrero de 1988. Unanimidad de votos.

Queja 11/89. Blanca María Sierra García de Díaz. 9 de mayo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 15/90. Alberto Xelhuanzi Sánchez. 9 de febrero de 1990. Unanimidad de votos.

NOTA: Tesis VI.2o.J/74, *Gaceta* número 27, pág. 65; *Semanario Judicial de la Federación*, tomo V, Segunda Parte-2, pág. 708.

En el mismo sentido el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, emitió la jurisprudencia número 44, localizable en las páginas 63 y 64 de la *Gaceta* número 48 del *Semanario Judicial de la Federación*, diciembre de 1991.

Genealogía: Apéndice 1995: Tesis 574. Pág. 417.

C.2. Registro No. 208627

PERSONALIDAD EN MATERIA LABORAL. LA FALTA DE REGISTRO DEL PODER GENERAL OTORGADO POR LA PARTE PATRONAL, NO PROVOCA INEFICACIA.—Cuan-

do quien comparece ante una Junta de Conciliación y Arbitraje lo hace en su carácter de apoderado de una persona moral, ejercitando sus facultades para promover y gestionar asuntos administrativos, y no para representar a una sociedad mercantil, en la realización de actos de comercio, no necesita que el instrumento notarial en que conste el poder general para pleitos y cobranzas que le fue conferido, haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, porque el Código Civil del Distrito Federal, no establece el requisito de registro para la eficacia del mandato, y la circunstancia de que los artículos 16, fracción II, 18, 19, 21, fracción VII y 26 del Código de Comercio no lo precisen así, ello es irrelevante, porque siendo el mandato un contrato de naturaleza civil, la aplicación de normas mercantiles resultaría contraria a su naturaleza.

Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. XV-II, Febrero de 1995. Página: 448. Tesis: VI. 1o. 50 L. Tesis Aislada. Materia(s): laboral.

Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito.

Amparo en revisión 226/88. María Teresa Castillo Jiménez. 4 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Miguel Izaguirre Ojeda.

C.3. Registro No. 247487

PODERES OTORGADOS POR SOCIEDADES MERCANTILES. CUÁNDO NO ES NECESARIO SU REGISTRO.—Los

poderes generales para pleitos y cobranzas otorgados por una sociedad mercantil no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que tenga eficacia plena, en virtud de que sólo facultan al apoderado para promover y gestionar asuntos judiciales y administrativos, mas no para representar a la sociedad en la realización de actos de comercio, sin que sea obstáculo para esta consideración la circunstancia de que los artículos 16, fracción II, 19, 20, 21, fracción VII, y 26 del Código de Comercio, no establezcan tal distinción, porque ésta deriva lógicamente de considerar que los poderes para pleitos y cobranzas no se rigen por las disposiciones del Código de Comercio sino por las del Código Civil, que no establece para la eficacia de tales mandatos el requisito del registro, de manera que la aplicación de las normas mercantiles resultaría contraria a la naturaleza propia del acto.

Localización: Séptima Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. 217-228 Sexta Parte. Página: 735. Jurisprudencia. Materia(s): Civil.

Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Séptima Época, Sexta Parte: Volúmenes 217-228, página 706. Amparo en revisión 621/73. Octavio Cifuentes Rivera. 29 de abril de 1974. Unanimidad de votos. Ponente: Livier Ayala Manzo.

Volúmenes 217-228, página 706. Amparo en revisión 301/75. Lion D'or, S.A. 13 de octubre de 1976.

Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera.

Volúmenes 217-228, página 706. Amparo en revisión 173/78. Hipólito Guevara Pérez. 12 de abril de 1978. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretario: Leonel Valdés García.

Volúmenes 127-132, página 117, 119. Amparo en revisión 400/79. Eduardo Bustillos Romero. 29 de agosto de 1979. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Julio Humberto Hernández Fonseca.

Volúmenes 217-228, página 440. Amparo en revisión 885/87. José Gutiérrez Rizo. 21 de agosto de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Corrales González. Secretario: Arturo Ramírez Sánchez.

Nota: El criterio materia de análisis tiene como fuente asuntos cuyo conocimiento correspondía también a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Genealogía:

Informe 1978, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 4, página 219.

Informe 1979, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 18, página 164.

Informe 1987, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 12, página 185.

Apéndice 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Segunda Parte, tesis 899, página 618.

Nota: En el *Semanario Judicial de la Federación* aparece la expresión "...promover y gestionar a la sociedad...", la cual se corrige con el propósito de adecuar la redacción, con apoyo en la publicación del Apéndice 1917-1995."

D. CONCLUSIONES

De lo expuesto en las anteriores tesis aisladas y jurisprudencias citadas, en materia de poderes inscribibles o no inscribibles en el Registro Público de Comercio, otorgados por comerciantes (personas morales) que son interpretadoras de las disposiciones legales analizadas en los puntos uno y dos de este estudio, es de concluirse lo siguiente:

1. Que dentro de las principales obligaciones de los comerciantes (personas morales) se encuentra la de inscribir en el Registro Público de Comercio todos los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran, para su plena eficacia jurídica.

2. Que dentro de aquellos actos que se relacionan con los comerciantes (personas morales), se encuentran los relativos al otorgamiento de poderes generales o especiales para la consecución de sus fines sociales.

3. Que los poderes otorgados por comerciantes (personas morales) que son objeto de inscripción en el Registro Público de Comercio, son única y exclusivamente *los poderes generales*.

4. Que dentro de *los poderes generales* objeto de inscripción, lo son únicamente los poderes generales para ejercer actos de admi-

nistración y para ejercer actos de dominio, que se otorguen en términos del segundo y tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal.

5. Que también es inscribible en el Registro Público de Comercio el poder para otorgar o suscribir títulos y operaciones de crédito, cuando se confiere en términos de la fracción primera del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por disposición expresa de ese mismo ordenamiento.

6. Que en consecuencia, no son inscribibles en el Registro Público de Comercio, los instrumentos mediante los cuales se otorguen poderes o mandatos, con las siguientes facultades:

A) Poder General para Pleitos y Cobranzas.

B) Poder para la atención de asuntos en Materia Laboral.

C) Toda clase de Poderes Especiales.

7. IMPROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE SUCESIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y SU CONSECUENTE IMPROCEDENCIA DEL PAGO DE DERECHOS

A) LEGISLACIÓN CIVIL

Desde el inicio de vigencia del Código Civil de 1928 se ha previsto cuáles son los títulos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, tal es el caso del artículo 3002 de dicho ordenamiento, que literalmente señalaba en catorce fracciones los títulos a inscribirse, entre ellos:¹

ART. 3,002.—Se inscribirán en el registro:

... X. Los testamentos por efecto de los cuales la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador.

¹ Código publicado en la Sección Tercera del *Diario Oficial de la Federación*, los días sábado 26 de mayo; sábado 14 de julio; viernes 3 de agosto y viernes 31 de agosto, todos de 1928.

XI. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo;

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

Dicha disposición del Código Civil de 1928, continuó vigente hasta el 3 de enero de 1979, año en el que se reformó para quedar como a continuación se transcribe:²

ART. 3,042.—En el Registro Público 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, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

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; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Como se puede apreciar la disposición sufre una transformación total, comenzando por

² Código, Civil para el D.F. en materia común y para toda la República en materia federal. *Reforma de fecha 3/01/1979 Suprema Corte de Justicia de la Nación. Disco compacto. Historia Legislativa y Parlamentaria Civil.* México 2000.

el número de artículo, que de ser el 3002 pasa a ser el 3042, y siguiendo con la estructura, de catorce fracciones que tenía, éstas quedan reducidas a cuatro. Y no se contempla disposición alguna que se refiera a la inscripción de actos o títulos que por sucesión se tuvieran que inscribir.

En el año 2000, para ser exactos el 25 de mayo, el Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, promulgado el 26 de marzo de 1928, y que entró en vigor el primero de octubre de 1932; por decreto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal es adoptado para la aplicación del fuero común con la denominación de Código Civil para el Distrito Federal.³ Y por lo que se refiere a la materia de inscripción de sucesiones en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el artículo 3042 quedó hasta la fecha, con la siguiente redacción:⁴

CAPÍTULO III

Del Registro de la Propiedad Inmueble de los Títulos Inscribibles y Anotables

ART. 3042.—En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

³ Decreto publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 25 de mayo de 2000. Código para el Distrito Federal.

⁴ Código Civil para el Distrito Federal, Editorial SISTA, México, D.F., 2005.

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

II. La constitución del patrimonio familiar;

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; y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Redacción en la cual se aprecia que el legislador tampoco reformó el artículo para hacer alguna modificación sobre la inscripción de juicios sucesorios dentro de los títulos que se tengan que inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

PRIMERA CONCLUSIÓN:

Conforme a lo anterior, se concluye que la obligación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tanto el auto declaratorio de herederos como el nombramiento de albacea (o la sucesión) y la toma de razón del acta de defunción del *de cujus*, sustantivamente hablando estuvo prevista únicamente en el Código Civil para el D.F. en materia común y para toda la República en materia federal de 1928 y hasta la reforma del 18 de enero de 1979, fecha en la cual quedó

derogada dicha obligación al reducirse la lista de actos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de catorce fracciones a cuatro, habiéndose cambiado también el número del artículo que señala cuáles son los actos inscribibles del 3002 al 3042 del ordenamiento en cita.

B) LEGISLACIÓN FISCAL

Al analizar la legislación sustantiva fiscal para el Distrito Federal, desde la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que entró en vigor el primero de enero de 1942 hasta el Código Financiero vigente, se pudo constatar que dichas leyes fiscales, han venido gravando reiteradamente el registro de las sucesiones en materia de derechos de registro público de la propiedad, por lo que es de concluirse lo siguiente:

SEGUNDA CONCLUSIÓN:

El registro de constancias relativas a actuaciones de juicios sucesorios (registro de sucesiones), siempre ha estado gravado desde 1942 hasta la fecha, habiendo desde el 18 de enero de 1979 y hasta ahora una total discrepancia entre la legislación sustantiva civil y la legislación sustantiva fiscal, ya que mientras en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República

en materia federal, la obligación de registrar las sucesiones estuvo vigente hasta 1979, en la legislación sustantiva fiscal, primero Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y después Código Financiero del D.F. se ha venido gravando sistemáticamente el registro de las sucesiones, por inercia y sin base sustantiva civil alguna; ya que como una vez más se reitera, desde 1979, no hay obligación de registrar las sucesiones y por tal razón no es un acto que deba gravarse para efectos fiscales y concretamente para el pago de derecho alguno.

C) LEGISLACIÓN REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

Por lo que se refiere al análisis de la legislación reglamentaria del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se pudo constatar que desde el reglamento de fecha 8 de agosto de 1821 y hasta el reglamento vigente al 24 de noviembre del año 2006, también se venía previendo la inscripción de documentos relativos a las sucesiones y del acta de defunción del autor de la herencia, en franca discrepancia con las disposiciones del Código Civil reformado por *decreto* publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha 3 de enero de

1979, fecha en la cual dejó de ser obligatoria la inscripción o el registro de sucesiones.

En relación con este punto, es importante destacar que el contenido del artículo 64 del reglamento anterior, se eliminó considerando la propuesta de la Comisión de Registro del Colegio de Notarios del Distrito Federal, a las autoridades del Registro Público, en congruencia con el Código Civil que desde la reforma del 3 de enero de 1979 eliminó la obligación de inscribir las sucesiones. Ahora sólo queda hacer lo necesario ante las autoridades fiscales del Distrito Federal para que el Código Financiero del Distrito Federal haga lo propio en cuanto al pago de derechos. Por lo que es de concluirse lo siguiente:

TERCERA CONCLUSIÓN:

El legislador no consideró las reformas realizadas al Código Civil en materia común para el Distrito Federal y para toda la República en materia federal de 1979 en lo que a títulos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad se refiere; pues se continuó previendo la obligación de registrar las sucesiones en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que estuvo vigente hasta el 24 de noviembre del 2006, lo que provocaba un total desfase entre la legislación civil y la registral, sin dejar a un lado la materia fiscal.

CONCLUSIÓN GENERAL:

Por lo tanto y considerando lo expuesto con anterioridad, se concluye que la legislación civil, respecto a la inscripción de títulos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en materia de sucesiones, ha tenido cambios desde 1928 (con inicio de vigencia en 1932), siendo la de 1979 la que marca un parteaguas en el registro de títulos en el Registro Público de la Propiedad, respecto de la materia sucesoria, pues es en ese año cuando deja de ser obligatoria la inscripción de sucesiones. Situación que pasa desapercibida hasta ahora para la legislación fiscal y pasó desapercibida hasta el 24 de noviembre del año 2006 para el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que no consideraba la multicitada reforma del Código Civil de 1979; y por lo que se refiere a la materia fiscal continúa gravando las sucesiones como si fuera obligatoria su inscripción. De tal suerte que el Código Financiero del Distrito Federal, genera ilegítimamente, un hecho imponible que la ley sustantiva y ahora el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, no contemplan y sin embargo grava con el pago de derechos por conceptos que ya fueron derogados tanto en 1979 y en noviembre de 2006 con motivo de la entrada en vigor del nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

8. DERECHOS DE INSCRIPCIÓN

A. SOBRE ACUERDOS ADOPTADOS POR ÓRGANOS DE PERSONAS MORALES QUE REQUIEREN DE PROTOCOLIZACIÓN

1. Por regla general si el acto que se acordó se encuentra catalogado en el Código Financiero, se cobrará el monto que se indique en dicho Código. *Vgr.* Protocolización de acuerdo de aumento de capital fijo, otorgamiento o revocación de poderes, etcétera.

2. Por excepción si el acto que se acordó no se encuentra catalogado en el Código Financiero, se cobrará la cuota general o mínima. *Vgr.* Protocolización de acuerdo que contenga la designación de un administrador único.

3. Si en un instrumento de protocolización se incluyen acuerdos de ambos supuestos, se cobrarán los derechos correspondientes a cada tipo de acuerdos. *Vgr.* Protocolización de acuerdos de designación de gerentes y otorgamiento de poderes.

B. EN APLICACIÓN DE BIENES
CON MOTIVO DE LA DISOLUCIÓN
Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Se paga la cuota mínima si se aplica a quien NO es titular registral. No se paga derecho alguno si se aplica al titular registral.