

10

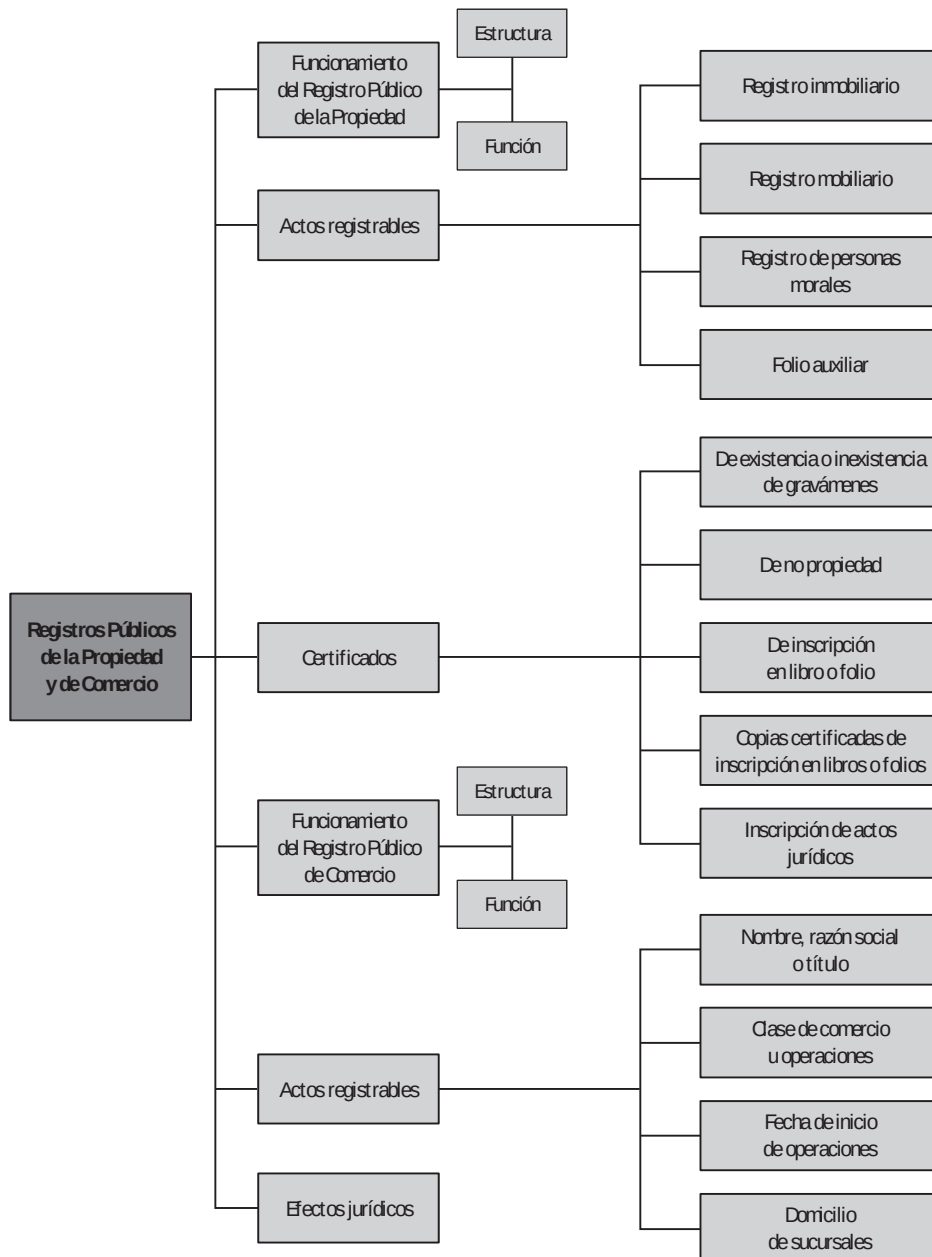
Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio

Objetivos

Al finalizar la unidad, el alumno:

- Identificará la estructura y funcionamiento de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio.
- Distinguirá los actos registrables ante los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio.
- Identificará los efectos jurídicos de los actos registrables.
- Reconocerá los certificados que expida el Registro Público de la Propiedad.

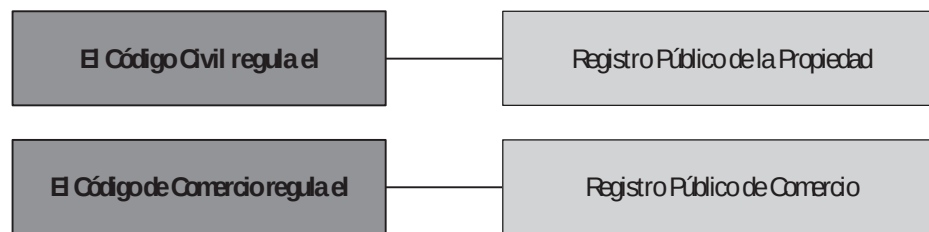
Conceptos centrales



Introducción

Después de haber analizado en unidades anteriores los conceptos básicos del derecho mercantil, así como los diversos tipos de sociedades mercantiles, pasaremos ahora, brevemente, al estudio de los registros Públicos de la Propiedad y de Comercio como parte importante del curso de Derecho mercantil I.

Como ya sabemos, las disposiciones de índole comercial, es decir, que le incumben al derecho mercantil, son consideradas de carácter federal, no así las disposiciones del derecho común, ya que cada estado de la República Mexicana tiene su propio Código Civil aplicable para cada entidad. Así pues, la distinción básica que analizaremos en esta unidad es que los registros públicos de la propiedad y de comercio, como suelen denominarse, son regulados por dos reglamentaciones distintas, es decir:



Esto es así, además, porque la institución de la propiedad y sus modalidades están reglamentadas en los treinta y tres códigos civiles, en tanto que los actos mercantiles están regulados en el único Código de Comercio vigente en México.

Ambas instituciones son muy similares en su estructura y funciones, lo que sustancialmente cambia en cada una es, precisamente, la materia objeto de los actos y hechos jurídicos registrables. Procederemos a abordar dichas instituciones.

Las situaciones jurídicas no son permanentes, se transforman día con día. Si una persona contrae matrimonio el día de hoy o adquiere una casa u obtiene un préstamo bancario, su situación patrimonial se modifica sustancialmente. Ese cambio puede modificar la relación jurídica que mantenga con su esposa, sus hijos y sus demás acreedores, quienes tienen derecho a conocer dichos cambios. Para eso sirven los registros de los que trata este tema.

El registro aparece de la necesidad de proporcionar seguridad jurídica en las transacciones civiles y en las operaciones del tráfico mercantil. Los registros son públicos cuando la información contenida en ellos es accesible a cualquier persona y son privados cuando su acceso se restringe sólo a las personas que

intervinieron en el acto o demuestran su interés jurídico. Como el registro es un organismo administrativo, cuenta con una estructura, atribuciones y funciones de esa naturaleza.

10.1 Funcionamiento del Registro Público de la Propiedad

La función registral tiene como propósito dar publicidad a la constitución, transformación o extinción de las situaciones jurídicas. Al Registro Público de la Propiedad le corresponde, esencialmente, la función registral en *materia inmobiliaria, mobiliaria y de personas morales*.

Se entiende por atribución las facultades de las que está dotado el órgano administrativo y por función la forma que adopta para desarrollarlas.

De acuerdo con los artículos 1° y 2° del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se prevé lo siguiente:

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

El Registro Público de la Propiedad es la institución de la administración pública del gobierno del Distrito Federal, a la cual le está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal, reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y demás disposiciones aplicables.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal permite a las personas enterarse de los asientos que obren en los folios del registro.

Las oficinas del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se establecerán, obviamente, en el Distrito Federal y su ubicación será la que determine el jefe de gobierno del Distrito Federal. El sistema registral adoptado en la capital de la República es el de *folio real*, es decir, a cada finca o persona moral de naturaleza civil se le abre un expediente en el que se inscriben todos los cambios en su situación jurídica. Dicho registro tendrá el carácter de público, en virtud de lo cual, los encargados tendrán la obligación de permitir a las personas que

lo soliciten, se enteren de los asientos que obren en los folios del registro, así como de los documentos relacionados con las inscripciones que se encuentren archivados. Asimismo, tendrán la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Estructura y organización del Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad contará con:

- Un director general.
- Un área jurídica.
- Un área de registradores.
- Las demás áreas que fueran necesarias.

El Registro Público de la Propiedad contará con un *director general* para cuya designación se requiere ser ciudadano mexicano, con título de licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad.

De conformidad con lo señalado por el artículo 6° del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, al gobierno del Distrito Federal, por conducto del director general del registro, le corresponderá lo siguiente:

¿Cuáles son las funciones del director del Registro Público?

- Ser depositario de la fe pública registral, para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución.

Se entiende por fe pública aquella afirmación que se hace por una autoridad o un fedatario autorizado en un documento, al que se le atribuye la calidad de verdad legal.

- Participar en actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes.
- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos del reglamento.
- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del código y del reglamento.
- Designar a servidores públicos para que autoricen los documentos que no le sean expresamente reservados, debiendo publicar el aviso correspondiente en el boletín registral; lo anterior, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.
- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y el empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público.

- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución.
- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.
- Publicar la información correspondiente en el boletín registral.
- Implementar la utilización de hojas de seguridad, en que deben practicarse los asientos y expedirse las certificaciones.
- Las demás que le señalen el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.

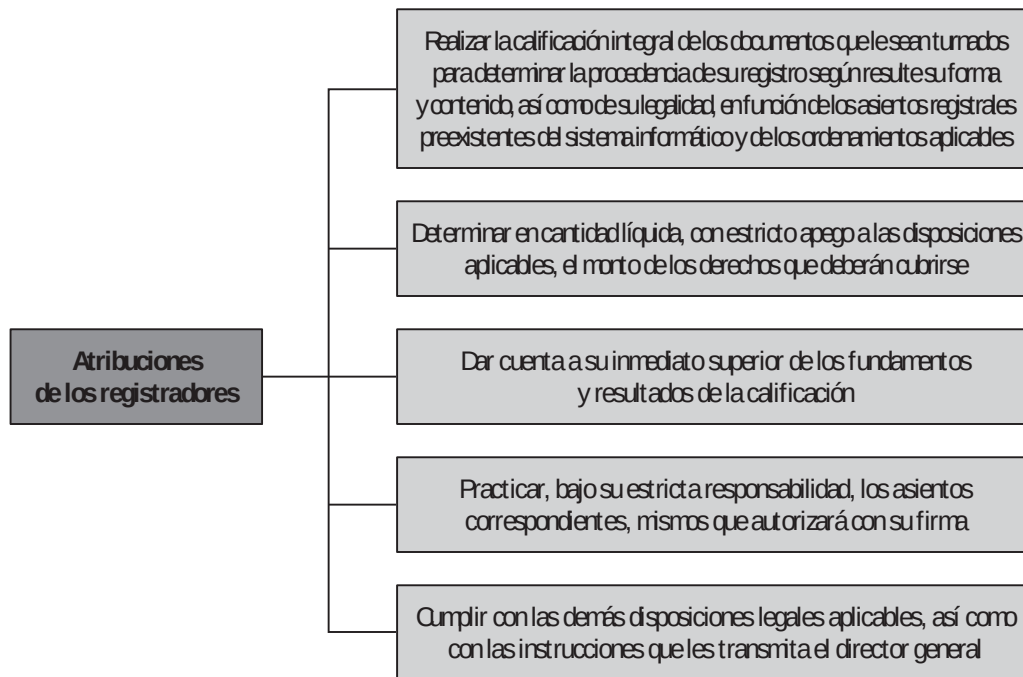
Por su parte, el responsable del *área jurídica* deberá reunir los mismos requisitos que la persona a la que se designe director general y que se transcribieron en la página anterior.

Según se desprende del artículo 8° del reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, serán atribuciones de esta área:

- Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio.
- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores.
- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Son atribuciones del área jurídica, intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la institución sea parte.

Los **registradores** son los servidores públicos auxiliares de la función registral, quienes tienen a su cargo examinar y calificar los documentos registrables, así como autorizar los asientos en que se materializa su registro. Para ser registrador se requiere ser licenciado en Derecho, con título legítimamente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones; acreditar, cuando menos, tres años de práctica en el ejercicio de la profesión, en materias relacionadas con el Registro Público y haber aprobado el examen de ingreso correspondiente. En la figura se muestran las atribuciones de los registradores, según se desprende del artículo 14 del reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.



10.1.1 Actos registrables

Serán registrables ante el Registro Público de la Propiedad los actos señalados en el artículo 3005 del *Código Civil para el Distrito Federal* que a la letra dice:

¿Cuáles actos son registrables?

Artículo 3005. Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de las escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios e impreso el sello respectivo.

El *sistema registral* se integrará por:

1. El registro inmobiliario (Folio real de inmuebles).
2. El registro mobiliario (Folio real de muebles).
3. El registro de personas morales (Folio de personas morales).

De conformidad con lo estipulado en el artículo 3042 del *Código Civil para el Distrito Federal* también se podrán inscribir en el Registro Público de la Propiedad los siguientes actos relacionados con bienes inmuebles:

1. 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.
2. La constitución del patrimonio familiar.
3. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años.
4. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que serán registrados.

Por lo que respecta al *registro de operaciones sobre bienes muebles* se inscribirán, de conformidad con lo señalado en el artículo 3069 del *Código Civil*, que a la letra dice:

Artículo 3069. Se inscribirán 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 2310.
- 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 2312.
- III. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

En cuanto al *registro de personas morales* y de conformidad con lo señalado por el artículo 3071 del *Código Civil*, son registrables:

1. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.
2. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 y 17-A de la Ley de la Inversión Extranjera.
3. Las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.

10.1.2 Efectos jurídicos

Los actos que sean registrables según lo dispuesto en el *Código Civil para el Distrito Federal*, así como por el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y no se registren, no surtirán efectos en perjuicio de terceros. Esto quiere decir que el acto jurídico sólo surte efecto entre las partes que intervienen en él, a menos que se registre, en cuyo caso también puede hacerse valer ante los terceros que no intervinieron.

La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos, es decir, su función es meramente dar a conocer su contenido. Así, en países en los que el sistema es constitutivo, lo no registrado no existe legalmente. En el nuestro, en que existe el sistema declarativo, lo no registrado sí existe, pero sólo produce sus efectos legales entre quienes intervinieron en el acto jurídico.

Continuando con los efectos jurídicos, cabe mencionar que pueden existir anotaciones preventivas. Como su nombre lo dice, son anteriores a la inscripción definitiva y tienen como propósito *prevenir* al posible adquirente de una finca o de un derecho real, cuya adquisición sea posterior a la fecha de la anotación preventiva, que existe un acto jurídico que modifica la situación jurídica de la finca de la que se trate. Así, si el adquirente decide continuar con la operación, sabrá que la adquiere con un gravamen y que se dará preferencia al acreedor anterior, para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación preventiva.

La inscripción de actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Como regla general, el registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe una vez inscritos. Después podría anularse el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará en los contratos gratuitos ni en actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

El derecho registrado se presume existente y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume, también, que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, es propietario del inmueble inscrito.

Para que los derechos reales y, en general, cualquier gravamen o limitación de éstos o del dominio surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca en la cual recaigan en la forma que determine el reglamento.

Ejercicio 1

1. ¿El Registro Público de la Propiedad depende del jefe de gobierno del Distrito Federal?
 - a) Falso
 - b) Certo.
 - c) Parcialmente cierto.
 - d) Dependerá del valor catastral del inmueble.
2. ¿Cualquier persona puede enterarse del contenido de los asientos que obren en el Registro Público de la Propiedad?
 - a) Certo.
 - b) Falso
 - c) Parcialmente falso
 - d) Dependerá del valor catastral del inmueble.
3. Menciona tres tipos de documentos que sean registrables.

4. Contesta brevemente. ¿Surten efectos los actos registrables aun cuando no sean debidamente registrados?

10.1.3 Certificados que expide la dirección general del Registro Público de la Propiedad

La dirección general del Registro Público de la Propiedad expide certificados de inscripción y limitación de dominio que dicho organismo posee sobre los bienes inmuebles en el territorio del Distrito Federal.¹ Dichos certificados son:

1. De existencia o inexistencia de gravámenes.
2. De no propiedad.
3. De inscripción en libro o folio.
4. Copias certificadas de inscripción en libros o folios.
5. Inscripción de actos jurídicos.

A continuación se describen cada uno de estos certificados para su mayor comprensión. Cabe mencionar que todos estos documentos son expedidos por la correspondiente dirección general de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio en cada entidad. En el caso del Distrito Federal, el monto de los derechos que deben pagarse por obtener cada una de esas certificaciones se encuentra previsto en el Código Financiero del Distrito Federal.

Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes

Servicio

Expedición de certificado de existencia o inexistencia de gravámenes.

Descripción

Trámite mediante el cual se expide un certificado de libertad o existencia de gravamen, asentando datos de limitación de dominio que existan sobre el inmueble o sociedad requeridos.

Documentación

- a) Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes con sello y firma correspondiente.
- b) Solicitud debidamente requisitada, original y copia simple de los siguientes documentos:

1 <http://www.df.gob.mx>

- Ubicación del inmueble, identificación del inmueble o la denominación o razón social de la persona moral de que se trate.
- Naturaleza del acto.
- Observaciones para predios de cinco años.
- Solicitud de anotación preventiva.

Certificado de no propiedad

Servicio

Expedición de certificado de no propiedad (obtener formato RP-01; te recomendamos tomar nota de la clave del formato que desees, pues el archivo a descargar contiene varios formatos del mismo tema).

Descripción

Trámite en el que se expide un certificado que señala la no existencia de propiedad registrada a nombre del solicitante.

Documentación

- a) Certificado de no propiedad de inmueble.
- b) Solicitud debidamente requisitada.
- c) Registro federal de contribuyentes del solicitante (original y tres copias simples).

Certificado de inscripción en libro o folio

Servicio

Expedición de certificado de la existencia de una inscripción en libro o folio (obtener formato RP-01).

Descripción

Trámite para obtener la expedición del certificado de inscripción de un bien inmueble, que indica si el inmueble se encuentra inscrito en los registros existentes.

Documentación

- a) Solicitud debidamente requisitada.
- b) Pago de derechos.
- c) Última boleta predial.

Copias certificadas de inscripción en libros o folios

Servicio

Expedición de copias certificadas de inscripción en libros o folios (obtener formato RP-01).

Descripción

Trámite mediante el cual se expiden las copias certificadas de los asientos que obran en los archivos de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, que tiene validez oficial para cualquier trámite que se desee realizar, respecto de los actos jurídicos realizados por los particulares.

Documentación

- a) Copia certificada de los asientos que obran en los archivos del Registro Público de la Propiedad.
- b) Solicitud debidamente requisitada, original y tres copias simples de los siguientes documentos:
 - Ubicación del inmueble, identificación del inmueble o en su caso la denominación o razón social de la persona moral de que se trate.
 - Naturaleza del acto.

Inscripción de actos jurídicos

Servicio

Inscripción de actos jurídicos (obtener formato RP-01).

Descripción

Trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de actos jurídicos ante las direcciones generales de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio para surtir efectos ante terceros.

Documentación

- a) Comprobante de inscripción del documento.
- b) Solicitud debidamente requisitada.
- c) Certificado de gravámenes o limitaciones de dominio (en caso de transmisión de propiedad).

- d) Pago de derechos.
- e) Documentos que se inscribirán (originales).

A continuación se muestra el formato denominado RP-01, el cual es requerido para obtener los certificados antes mencionados.

NÚMERO DE ENTRADA				MÁQUINA REGISTRADORA			
RP-01							
 GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL Subsecretaría de Asuntos Jurídicos Registro Público de la Propiedad y de Comercio							
SOLICITUD DE ENTRADA Y TRÁMITE							
Recibo que ampara documentos							
1. Datos del solicitante							
Instrumento Notario ☐ Corredor ☐ Número _____				Nombre Entidad federativa _____			
Se anexa forma precodificada número _____							
DATOS PERSONALES							
Nombre _____				Firma _____			
Calle _____				Teléfono _____			
Colonia _____				Delegación _____ C.P. _____			
2. FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE							
Calle _____				Número Oficial _____			
Colonia _____				Delegación _____			
Lote y manzana registral _____				Otros _____			
Nombre del propietario _____							
Denominación del predio/nombre rústico _____							
Nombre de la sociedad mercantil/comerciante o persona moral, civil/bien mueble _____							
3. ACTO JURÍDICO A REGISTRAR							
1	Acto jurídico	Inmueble ☐ B. moral ☐	Mercantil ☐ B. mueble ☐	Código Financiero del D.F. Artículo Fracción		Valor base	Imparte Derechos
	Folio	Sección	Libro	Tomo	Volumen	Foja	
2	Acto jurídico	Inmueble ☐ B. moral ☐	Mercantil ☐ B. mueble ☐	Código Financiero del D.F. Artículo Fracción		Valor base	
	Folio	Sección	Libro	Tomo	Volumen	Foja	
3	Acto jurídico	Inmueble ☐ B. moral ☐	Mercantil ☐ B. mueble ☐	Código Financiero del D.F. Artículo Fracción		Valor base	
	Folio	Sección	Libro	Tomo	Volumen	Foja	
TOTAL							
Nota: En caso de que se trate de solicitud de búsqueda de antecedente registral, por favor marque el siguiente recuadro ☐ y anexe croquis de localización. Importante: Los datos asentados en la presente solicitud son responsabilidad del usuario, deberá presentarse en original y tres copias debidamente requisitados y no será válida si presenta tachaduras o enmendaduras.							

Para uso exclusivo del Registro Público de la Propiedad

5. Área de calificación registral

Fecha de envío a Dirección Jurídica	Nombre, clave y firma del registrador
-------------------------------------	---------------------------------------

SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN REGISTRAL. EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO

6. Área Jurídica

Fecha de recepción de la Dirección Jurídica	Nombre y firma del abogado dictaminador
---	---

Fecha de envío al área remitente	Fecha de envío a oficina de partes
----------------------------------	------------------------------------

CONFIRMACIÓN Y FUNDAMENTO DE LA SUSPENSIÓN, DENEGACIÓN O, EN SU CASO, REVOCACIÓN

Registro inmobiliario

1. Área "A" de inmuebles
2. Área "B" de inmuebles
3. Área "C" de inmuebles
4. Área "D" de inmuebles
5. Área "E" de inmuebles
6. Área "F" de inmuebles
7. Área de Programas Sectoriales

Registro mercantil

8. Área "A" de Comercio
9. Área "B" de Comercio
10. Registro de personas morales y bienes muebles

10.2 Funcionamiento del Registro Público de Comercio

El Registro Público de Comercio es una institución de derecho mercantil, de carácter federal, que tiene aplicación en todo el territorio nacional. El objeto de este registro es *dar publicidad a los actos mercantiles, así como aquellos que se*

relacionan con los comerciantes y que, conforme a la legislación, lo requieren para surtir efectos contra terceros. El Registro Público de Comercio persigue, como finalidad, hacer pública la situación jurídica y económica del comerciante.

El Registro de Comercio es una oficina pública en la que se realizan tanto la inscripción de los comerciantes como la toma de razón de los actos y contratos que la ley manda registrar; esto en atención a que afectan la condición económica o jurídica del comerciante. La inscripción es potestativa para las personas físicas dedicadas al comercio y obligatorio para las sociedades mercantiles y los buques. El carácter público de este registro se determina por la circunstancia de que todo el público puede inquirir sobre los datos que aparezcan en sus registros, tal como ordena el artículo 21 del reglamento correspondiente que establece que los actos mercantiles “inscritos en las bases de datos de las entidades federativas del registro son de carácter público, y cualquier persona podrá consultarlas”. Asimismo, las constancias expedidas por el encargado de la oficina dan fe pública, es decir, plena probanza en juicio y fuera de él, por ser lo que se les llama documentos auténticos.

Tal y como señala el maestro Joaquín Rodríguez y Rodríguez, “El Registro de Comercio es una oficina pública destinada a inscribir y dar a conocer ciertos datos relativos a las condiciones de ejercicio del comercio por los comerciantes, en interés de éstos y del público en general”.²

El Registro de Comercio es una oficina pública destinada a inscribir y dar a conocer ciertos datos relativos a las condiciones de ejercicio del comercio por los comerciantes.

Por disposición de ley, existen actos o contratos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de conformidad con lo que establece el artículo 25 del Código de Comercio, que analizaremos más adelante.

Por su parte, el artículo 23 del mismo código comercial ordena: “Las inscripciones deberán hacerse en la oficina del Registro Público de Comercio del domicilio del comerciante, pero si se trata de bienes raíces o derechos reales constituidos sobre ellos la inscripción se hará, además, en la oficina correspondiente a la ubicación de los bienes, salvo disposición legal que establezca otro procedimiento”.³

Asimismo, el Código de Comercio en su artículo 16, fracción II, refiere: “Todos los comerciantes, por el hecho de serlo, están obligados a la inscripción en el Registro Público de Comercio cuyo tenor y autenticidad deben hacerse notorios”.⁴

¿Existe algún otro tipo de registro?

Cabe mencionar que en nuestro sistema jurídico no sólo existen los registros que hasta ahora hemos analizado, también existe, entre otros, el Registro Público Marítimo

2 Joaquín Rodríguez Rodríguez, *Derecho Mercantil*, Porrúa, México, 1994, p. 250.

3 *Idem.*

4 *Idem.*

Nacional. Los buques se deben inscribir en dicho registro, en el cual deberá asentarse el documento en el que conste la propiedad de una embarcación, los cambios de propiedad o cualquier gravamen real sobre ésta; deberá constar en instrumento otorgado ante notario o corredor públicos, contener los elementos de individualización de la embarcación y estar inscrito en dicho registro.

A continuación mostramos un ejemplo de cómo se asientan en la escritura constitutiva de una sociedad mercantil los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio:

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO EN EL
 FOLIO MERCANTIL NUMERO 175055
 DERECHOS: \$192.30 REG. DE CAJA: 207084
 DE FECHA: 26-5-93
 MEXICO, D.F., A. 28 DE Mayo 1993

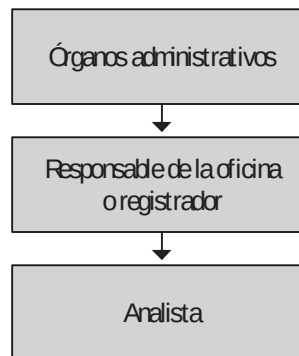
EL REGISTRADOR
 L.C. NASHIELLY ESCOBEDO PEREZ

DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
 PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.
 L.C. SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ

El registro de comercio opera con un programa informático y con una base de datos central interconectada con las bases de datos de sus oficinas en las entidades federativas. Existirá un folio electrónico por cada comerciante o sociedad comercial y el procedimiento de inscripción será automatizado. Constará de las fases de recepción (física o electrónica), análisis (tanto de la forma precodificada de inscripción y del documento en que conste el acto), calificación (en la que se autorizará la inscripción definitiva) y, finalmente, de emisión de una boleta de inscripción como constancia. La recepción puede ser electrónica —con los anexos enviados por la misma vía y suscritos electrónicamente— o física —presentando la forma precodificada y sus anexos en la ventanilla de la oficina—. El registrador llevará a cabo el registro en orden cronológico de la presentación de los documentos y la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo folio mercantil electrónico, se determinará por el número de control que otorgue el registro según reza el artículo 21 bis 1 del Código de Comercio. Los documentos inscritos producirán los efectos correspondientes del derecho mercantil desde la fecha de su inscripción, siempre y cuando en dicho Registro Público se tome razón de dicha inscripción.

Dado el carácter público del Registro de Comercio, el registrador estará obligado no sólo a facilitar a quien pida información, sino también a expedir testimonio literal de los datos que aparezcan en las hojas del folio de inscripción de cada comerciante, sociedad o buque.

La estructura del Registro Público de Comercio se organiza de la siguiente manera:



¿Cuáles son las funciones del responsable de oficina?

Debido a que el tema de los “actos registrables” es de suma importancia, a continuación enunciaremos las funciones del responsable de oficina o registradores y los analistas.

Funciones del registrador

1. Realizar un estudio integral de los datos, requisitos y demás información necesaria para la inscripción de los actos mercantiles que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los antecedentes registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables.
2. Dar cuenta a su inmediato superior de los fundamentos y resultados de la calificación.
3. Cumplir con las demás disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables, así como con las instrucciones que le transmita el responsable de la oficina del registro.

La Secretaría de Economía, a la cual le corresponde la atribución de operar el Registro Público de Comercio, podrá habilitar como responsables de oficina o

registradores, a licenciados en derecho con título y cédula profesional registrados, con al menos dos años de experiencia en materia registral mercantil o inmobiliaria, que gocen de reconocida honorabilidad y aprueben el curso de capacitación correspondiente.

Además de las funciones que corresponden al registrador, el responsable de oficina será el enlace entre la secretaría y sus oficinas en las entidades federativas y coordinará las actividades registrales.

Los analistas son servidores públicos encargados de revisar y capturar la información de la forma precodificada y el testimonio o archivo magnético, póliza o acta correspondiente a un acto mercantil inscribible en el registro.

10.2.1 Actos registrables

Según lo dispuesto por el artículo 21 del Código de Comercio,⁵ por cada sociedad o comerciante existirá un folio electrónico en el que se anotarán los siguientes datos:

- a) Su nombre, razón social o título.
- b) La clase de comercio u operaciones a que se dedique.
- c) La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones.
- d) El domicilio con especificación de las sucursales que hubiere establecido.
- e) Las escrituras de constitución de sociedad mercantil, cualesquiera que sean su objeto o denominación, así como las de modificación, de rescisión, de disolución o de escisión de las sociedades.
- f) El acta de la primera junta general de accionistas y documentos anexos a ella en las sociedades anónimas que se constituyan por suscripción pública.
- g) Los poderes generales y nombramientos y revocación de ellos.
- h) La licencia que un cónyuge haya dado a otro (sociedad conyugal).
- i) Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acrediten alguna modificación a ellas.
- j) Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que esté bajo la patria potestad o tutela del padre o tutor comerciante.
- k) El aumento o disminución de capital efectivo en las sociedades anónimas o en comandita por acciones.
- l) Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades.
- m) Las fianzas de los corredores.

5 *Código de Comercio.*

¿Cuáles son los actos y los documentos registrables?

Analizando los artículos 25 y 29 del Código de Comercio y del reglamento del Registro Público de Comercio, respectivamente, se concluye que los actos y documentos que deben registrarse en el citado registro son:

- a) Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos.
- b) Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente.
- c) Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine.
- d) Los demás documentos que de conformidad con otras leyes así lo prevean.

10.2.2 Efectos jurídicos

Los documentos no registrados producen efectos sólo entre los otorgantes; sin embargo, los terceros podrán aprovechar lo que les sea favorable.

Por lo que se refiere a los efectos jurídicos que se suceden con motivo del registro de documentos en el Registro Público de Comercio, podemos decir que los documentos que según el Código de Comercio deban registrarse y no se registrasen, sólo producirán efectos entre los otorgantes, pero no podrán producir efectos contra terceros; sin embargo, éstos sí podrán aprovechar lo que les sea favorable. La falta de registro mercantil en los bienes inmuebles y derechos reales sí producirá efectos contra terceros cuando éstos hubieren sido registrados de conformidad con la ley común en el Registro Público de la Propiedad.

¿Desde cuándo producen efectos los documentos inscritos?

Otro supuesto importante en el que se producen efectos jurídicos aun sin registro, es en el caso de quiebra de la empresa; ya que la falta de registro provocará que la quiebra sea considerada como fraudulenta.

Por su parte, los documentos inscritos producirán su efecto legal desde su inscripción sin que puedan invalidarlos anteriores o posteriores no registrados.

Ejercicio2

1. ¿Qué servicios presta el Registro Público de Comercio? (descríbelos brevemente).

2. ¿Las personas físicas comerciantes están obligadas a inscribirse en el Registro de Comercio?

- a) Certo.
- b) Falso.
- c) Tienen la facultad mas no la obligación.
- d) Depende del tipo de actividad.

3. Menciona tres datos que deben anotarse en el Registro Público de Comercio.

4. ¿Los documentos no registrados producen efectos sólo entre los otorgantes?

- a) Certo.
- b) Falso.
- c) Parcialmente cierto.
- d) Sólo si así se pacta.

Actividades recomendadas

1. Visita las instalaciones de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio ubicadas en Villalongín 15, colonia Cuauhtémoc y solicita que te muestren un folio real.
2. Consulta el Código de Comercio y analiza qué actos y documentos son registrables.

Autoevaluación

1. ¿Qué determina el carácter de público del Registro Público de la Propiedad y de Comercio?

2. ¿Cuándo se producen efectos jurídicos inscritos?

3. ¿Qué documentos deben registrarse?

4. ¿La falta de registro de bienes inmuebles produce efectos jurídicos?

- a) Falso.
- b) Certo.
- c) Certo, siempre y cuando esté registrado de acuerdo con la legislación común en el Registro Público de la Propiedad.

Respuestas de los ejercicios

Ejercicio 1

1. b)
2. a)
3. Los testimonios de las escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos, las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de ellos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, etcétera.
4. No surten efectos en perjuicio de terceros.

Ejercicio 2

1. Servicio de publicidad a los hechos y actos jurídicos realizados por las sociedades mercantiles, las cuales requieren dichos servicios para que sus actos surtan efectos contra terceros.
2. c)
3. Nombre o razón social, domicilio y sucursales si las hubiere, y aumento o disminución de capital efectivo.
4. a)

Respuestas de la autoevaluación

1. El que todo público pueda inquirir datos que aparezcan en sus registros.
2. Desde su fecha de inscripción.
3. Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos, las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente, etcétera.
4. c)