



**Universidad Nacional Autónoma
de México**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

De la Inscripción de Bienes Inmuebles
en el Registro Público de la Propiedad
y del Comercio

T E S I S

Que para optar al título de:
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :
RUFINO ROSETE ORTIZ



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

INTRODUCCION	Págs. IV
--------------------	-------------

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.- Derecho Romano	1
2.- Derecho Germánico	3
3.- Derecho Español	8
4.- Derecho Mexicano	15
a) Epoca Colonial	15
b) México Independiente	19
c) Epoca Actual	32

CAPITULO II

PRINCIPALES SISTEMAS DE REGISTRO

DE BIENES INMUEBLES

1.- Sistema francés	34
2.- Sistema australiano	40
3.- Sistema germánico	47
4.- Sistema español	56
5.- Sistema mexicano	69

CAPITULO III

PRINCIPIOS O CARACTERISTICAS REGISTRALES

DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO MEXICANO

1.- Rogación o instancia	83
--------------------------------	----

	Págs.
2.- Buena fe	85
3.- Consentimiento	86
4.- Tracto sucesivo o continuo	88
5.- Prioridad	91
6.- Legalidad	93
7.- Inscripción	97
8.- Especialidad	100
9.- Legitimación	104
10.- Fe pública registral	107

CAPITULO IV

DISTINTAS CLASES DE ANOTACIONES

E INSCRIPCIONES REGISTRALES

1.- Notas de presentación	112
2.- Anotaciones preventivas	115
3.- Inscripciones	121
4.- Cancelaciones	123
5.- Asientos de rectificación	129
6.- Avisos preventivos	131
7.- Anotaciones marginales	132
8.- Inscripciones preventivas	133
9.- Inscripciones principales	133

CAPITULO V
ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO ACTUAL DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO

1.- Organización y funcionamiento	135
2.- Aspectos positivos	156
3.- Aspectos negativos	157

CAPITULO VI
PROPOSICION DE UN METODO O SISTEMA DE
INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO

1.- Proposición del método o sistema	161
2.- Objetivo	163
3.- Ventaja	163
4.- Finalidad	164
CONCLUSIONES	165
BIBLIOGRAFIA	168

INTRODUCCION

La elaboración del presente trabajo tiene como finalidad aportar a nuestro sistema registral, algunos puntos de vista para el mejor funcionamiento del mismo, toda vez que la Institución del Registro Público en nuestro medio tiene una gran importancia, principalmente para la seguridad, certeza, y protección jurídica en las transmisiones de bienes inmuebles, así como en los derechos reales recaídos sobre los mismos.

Empezaremos primeramente con los antecedentes históricos de la Institución, pasando por el derecho romano, germánico, español y mexicano; en éste estudiaremos sus diferentes etapas hasta llegar a nuestros días.

Analizaremos los principales sistemas registrales, comentando cada uno de ellos y señalando los puntos que consideramos más importantes así como sus diferencias y semejanzas.

Posteriormente pasaremos al estudio de los diferentes principios registrales, los que comentaremos cada uno de ellos de acuerdo a nuestro sistema registral, conforme al Código Civil vigente y al Reglamento del Registro Público.

Inmediatamente despues veremos los diferentes asientos registrales que se llevan al cabo o practican en los folios reales del Registro Público.

Estudiaremos también la organización y el funcionamiento

actual del Registro Público de la Propiedad, analizando algunos aspectos positivos y negativos y proponiendo algunas modificaciones a nuestra legislación registral.

Para terminar el presente trabajo proponemos un sistema o método de inscripción de bienes inmuebles, que ojalá pudiera aportar algún beneficio a nuestro sistema registral.

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTORICOS

1.- DERECHO ROMANO

En el derecho romano podemos decir que no existió publicidad registral igual o semejante a nuestro actual registro, sin embargo en ese tiempo se crearon instituciones de gran importancia como son: La Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio, más que nada eran formas de transmisión de la propiedad, en la que creemos que se daba una publicidad limitada.

LA MANCIPIATIO.- Consistía en un procedimiento en la cual se expresaban ciertos formalismos y solemnidades que perfeccionaban la operación, y así producir los efectos legales -- que deseaban las partes, esto solamente lo podían efectuar los ciudadanos romanos y los comerciantes.

Arias Ramos (1) la describe de la siguiente manera:

"En presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes, y de otra sexta persona (libripens), que sostiene una balanza, el que va a adquirir la propiedad (mancipio accipiens) golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce (randusculum) y al propio tiempo pronuncia una fórmula solemne afirmando que la cosa se hace suya con arreglo-

(1) Citado por José Castán Tobeñas, Derecho Civil Español, Común y Foral (8a. Edición; Barcelona: Instituto Editorial Reus, 1951), Volúmen I. Tomo I, p. 162.

al derecho de los Quirites, porque la compra valiéndose del metal y la balanza; hunc ego hominem (en el supuesto de que la cosa sea un esclavo) ex iure Quiritium meum esse aio is - que mihi emptsu esto hoc aere aeneaque libra. La cosa, si -- era mueble, debía estar presente; si era inmueble, se utilizaba algo que la simbolizase; una teja, un terrón. Pero este requisito desapareció después".

LA IN JURE CESSIO.- Era un especie de juicio reivindicatorio ficticio en el que se seguía delante del pretor del -- tribunal en Roma y del presidente en las provincias, comparecían ante estos el actor y el demandado, y éste confesaba la demanda o sea se allanaba a las pretenciones del actor y así el juez o magistrado resolvía la operación declarando propietario al adquirente o actor.

Eugéne Petit (2) al respecto nos dice: "El cedente y el adquirente comparecían in jure, es decir, delante del Tribunal del pretor en Roma y del presidente en las provincias. - La cosa debe estar presente, siendo un inmueble, era menester transportarse a esos lugares; pero es probable que en la época clásica no fuere exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble (Gallo, III, - 17). El adquirente entonces poniendo la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opone pretensión -

(2) Eugéne Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano (9a. - Edición; México: Editorial Nacional, 1959), p. 264.

contraria. Si este consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona, addicil y de clara propietario al adquirente".

Tanto la mancipatio como la in jure cessio eran medios -- complicados y lentos de transmitir la propiedad, por lo que con el engrandecimiento de Roma, resultaron insuficientes para cubrir todas las necesidades y se empezó a utilizar un -- nuevo medio de transmisión, desprovisto de formalidad en la que se aplicaba tanto a la res Mancipi como a los que no lo eran, que fue la traditio o entrega de la cosa que se vendía.

LA TRADITIO.- Este modo de transmitir la propiedad consistía en la entrega física de la cosa vendida con la intención del enajenante de transmitir la propiedad y por parte del -- comprador de adquirirla.

Siguiendo a Castán Tobeñas (3) podemos decir que en la -- traditio existen tres elementos: el primero es formal; que -- consiste en la entrega de la cosa; el segundo es el subjetivo, la intención de parte del enajenante de transmitir la -- propiedad de la cosa vendida y del comprador la voluntad de -- adquirirla, por último el tercer elemento de tipo jurídico; -- que es la justa causa de transmisión de la propiedad de la -- cosa.

2.- DERECHO GERMANICO

En el antiguo Derecho germánico imperaron dos formas im -- portantes de transmisión de la propiedad inmobiliaria, por --

(3) Castán Tobeñas José, op. cit., p. 164.

un lado tenemos la "Gewere" y por la otra al "Auflassung", - ésta podía llevarse ante testigos o magistrados o sea podía ser judicial o extrajudicial.

LA GEWERE.- Consistía en que el que tuviera el dominio -- absoluto de la cosa o del bien inmueble se creía como títu - lar del derecho o propiedad de la misma, pero no solamente - era tener el hecho del dominio (esto era el corpus) sino que se requería el animus que exteriorizaba el dominio de la co - sa. (4)

Lo que interesa aquí es que la persona o personas que tu - vieran la investidura de la "Gewere" de un bien inmueble te - nían también el derecho sobre el mismo, de tal suerte que -- cuando se transmitía la "Gewere" de una cosa se daba a la -- persona que lo adquiría seguridad acerca del titular que la - transmitía.

"Por la Auflassung ante testigos, el contrato de compra - venta u otro de finalidad traslativa seguida de la investidu - ra corporal efectuada en la misma finca ante testigos, me -- diante actos de realización de gestos de dominación material, consumaba la adquisición de la propiedad. Pero con el tiempo esta investidura in loco paso a ser ideal". (5)

Más tarde fue abandonada la práctica de la presencia de - las partes y de los testigos en la finca, para después lle -

(4) Ramón María Roca Sastre, Derecho Hipotecario (6a. Edi - ción; Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1968), Tomo I, p. 38.

(5) Loc. Cit.

var al cabo los actos fuera de ella, cambiando en consecuencia la investidura en simbólica; los actos consistían en la entrega de un puño de tierra de la finca o de la rama de un árbol de ella, o algunas veces el acto lo llevaban al cabo en una Iglesia o en reuniones públicas. Solamente de esta manera las personas podían adquirir la propiedad de un bien.

Como se puede observar esta forma de transmitir la propiedad guarda similitud con la mancipatio del derecho romano.

En la "Auflassung" ante el Magistrado, la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles se hacía ante el Tribunal o autoridad judicial y en algunos lugares ante el Consejo de la Ciudad y consistía en un juicio simulado en el que el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, --- quien contestaba la demanda, y el juez resolvía en favor del actor, y como consecuencia le entregaba la posesión.

Posteriormente se redujo a un acto de jurisdicción voluntaria. Esta forma era parecida a la in jure cessio.

La "Auflassung" o Investidura Judicial u Oficial; consistía en la inscripción de la transmisión de un bien inmueble en el libro Judicial o Municipal, libros que empezaron a llevarse cronológicamente para terminar abriendo un folio para cada finca.

Afirma Hedeman (6) "que apartir del siglo XII algunas ciudades comenzaron a asentar cada negocio sobre inmuebles en unos repertorios oficiales, que después se convirtieron en -

(6) Citado por Roca Sastre, op. cit. Tomo I, p. 41.

libros permanentes, siendo el ejemplar más famoso el de los libros de Colonia, conservados en su texto original de 1135- a 1142. Al principio -dice- puede que no se tuviese sino una indefinida sensación de que un negocio jurídico sobre bienes inmuebles no estaba completamente en regla mientras le faltara la inscripción en los libros oficiales... . De esta con - vicción, cada vez más arraigada nació el pensamiento jurí -- dico de que en realidad la modificación de las relaciones ju rídicas sobre el inmueble no se verificara sino en virtud de la inscripción misma".

Es de hacerse notar que ya en el antiguo Derecho alemán - se vislumbraba la inscripción o registro de bienes inmuebles en libros, aunque no puede equipararse propiamente con los - modernos Registros, pero creemos que en esa época fueron sa - tisfechas las necesidades prácticas de la publicidad en las - transmisiones inmobiliarias.

Con la influencia del Derecho romano, en Alemania se im - planta el sistema de la transmisión de la propiedad de bie - nes inmuebles, sin necesidad de la intervención de testigos, sin registro y sin la intervención de autoridad judicial, -- aunque la influencia del Derecho romano no se extendió en to da Alemania, llegando a ser casi nula en algunos estados, co mo Sajonia, Bohemia y Moravia.

Cuando terminó la influencia del Derecho romano, se ini - cio en el siglo XVII el resurgimiento del Derecho germánico; con el edicto de 1693, con la primera ordenanza de 1723, y -

sobre todo con la ordenanza hipotecaria de diciembre de 1783 se volvió a restablecer la necesidad de que todo negocio jurídico sobre bienes inmuebles se inscribieran en los libros-correspondientes, de esta manera se atribuyó por primera vez efectos sustantivos a dichas inscripciones. (7)

Posteriormente con fecha 5 de mayo de 1872 se publicó la ley prusiana sobre la obtención de la propiedad y gravámenes reales de bienes inmuebles, la cual se completo con la ley de Registro Inmobiliario de la misma fecha, en la que se reafirma el principio de transmisión de bienes inmuebles. Según el Registro las adquisiciones producen todos sus efectos aunque se adquieran con personas que no son dueñas, siempre que aparezca inscrito su derecho, según nos señala Carmelo Díaz-González. (8)

Tanto la ley del 5 de mayo de 1872 como la ley del Registro inmobiliario constituye el antecedente actual de la legislación alemana respecto del sistema de inscripción inmobiliaria.

Con el fin de unificar el derecho civil, surgió un proyecto de reformas por distintas comisiones y después de diversas modificaciones fue aprobado por el "Bundes Rat" el 14 de julio de 1896, siendo firmado por el Emperador el 18 de -

(7) Carmelo Díaz González, Iniciación de los Estudios de Derecho Hipotecario (Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967), Volúmen I, págs. 18 y 19.

(8) Loc. Cit.

agosto del mismo año. El Código Civil entro en vigor en 1o de enero de 1900, y paulatinamente entró en vigor el Derecho inmobiliario del Código Civil en cada distrito, en el momento en que el registro haya sido establecido en él. (9)

La ley de registro de bienes inmuebles fue sustituida por la Ordenanza inmobiliaria de 5 de agosto de 1935, que entró en vigor el 1o de abril de 1936.

Por decretos 5 y 8 de agosto de 1935 se establecio una regulación uniforme para toda Alemania, los registros funcionan por distritos, llevándolos los jueces de municipio.

3.- DERECHO ESPAÑOL

En la historia del Derecho español respecto a la transferencia y publicidad de bienes inmuebles en orden a la seguridad de las transmisiones se divide en tres grandes fases o períodos.

La primera fase tiene lugar en los pueblos primitivos mediante formalidades, entre ellas por anuncios en reuniones y por pregones al público, a pesar de esa expresión del Derecho autóctono guarda ciertos contactos con el Derecho germánico.

La segunda fase se deja sentir por la influencia del Derecho romano, en la cual elimino aquellas debiles manifestaciones de publicidad del tráfico inmobiliario. Y por último la-

(9) Enneccerus, Kipp y Martin Wolff, Tratado de Derecho Civil (2a. Edición; Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1951), - Tomo I. Volúmen I, p. 36.

tercera fase se inicia mediante el sistema registral de pu-blicidad de bienes inmuebles, que comenzó limitando a hipotecas y demás cargas y gravámenes sobre fincas para terminar con un registro inmobiliario amplio. (10)

En cuanto a los anuncios o reuniones y por pregones al pú-blico, es el medio conocido con el nombre de "...roboración-o roboración, que es la publicación solemne de las ventas pa-ra las cuales exigen algunos fueros que se hagan por carta y además que se publiquen con distintos requisitos, exigiendo otros que se publiquen a la salida de la misa, el domingo, - y otros que se hagan por pregones durante tres días". (11)

Esta forma de transmitir la propiedad y de dar publicidad a las ventas de bienes inmuebles tienen investidura del Dere-cho germánico, en la que esta penetra más en los antiguos -- fueros, haciéndose más perdurable en la alta Edad Media.

En la segunda fase la influencia del Derecho romano se ex-tendió durante la Edad Media; con la ley de partidas desaparece la corriente de publicidad e invade a España el princi-p-io de clandestinidad, o sea que para la transmisión de bie-nes inmuebles se requería únicamente la voluntad de las par-tes. Sin embargo el Derecho romano introduce el principio de publicidad que es la insinuación de donaciones cuando exce-dían de quinientos maravediés de oro. Donde la institución - se manifiesta de conformidad con el principio de publicidad-

(10) Roca Sastre, op. cit. Tomo I, págs. 43 y 44.

(11) Díaz González, Carmelo, op. cit. Volúmen I, p. 21.

fue en el reino de Aragón, donde las Cortes de Zaragoza en el año 1398 ordenaron que las donaciones de más de quinientos sueldos se pusieran en conocimiento, para su toma de razón, en el Registro del Tribunal. (12)

Cabe mencionar que también en Cataluña, Navarra y Valencia penetra la insinuación romana de donaciones, en la cual es indudablemente un medio de publicidad ya que el acto debía llevarse ante el Juez y en presencia de testigos.

Con el tiempo las necesidades de la contratación y la vida económica de España empezaron a reclamar una mayor seguridad en las transacciones de bienes inmuebles. Esta necesidad se dió primeramente en materia de hipotecas y demás cargas o gravámenes, y para satisfacer se pensó en un Registro donde se inscribieran todas las hipotecas y demás cargas a la finca.

Así fue como en el año de 1528 las Cortes de Madrid pidieron a don Carlos y doña Juana, reyes de aquella época que se diera publicidad a los censos respecto de bienes muebles e inmuebles. Siguiendo a Roca Sastre, (13) dichas Cortes solicitaron a los reyes que se obligase a los contratantes y Notarios a presentar en las Secretarías de los Ayuntamientos, dentro de treinta días, todos los contratos de imposición y ventas de censos y tributos.

Por su parte los Reyes en Toledo contestaron de la si ---

(12) Díaz González, Carmelo, op. cit., págs. 20 y 21.

(13) Roca Sastre, op. cit. Tomo I, p. 51.

guiente manera "A esto vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí en adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atribuidas ó encensuadas primero á otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieran cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones, so pena que si así no lo hizieren, paguen con el dos tanto la cuantía que rescibieren por el censo que así vendieren y cargaren de nuevo á la persona á quien vendieron el dicho censo." (14)

Esta disposición no llegó a cumplirse, y ante ello las Cortes de Toledo propusieron al emperador Carlos I de España la creación de un Registro para la publicidad de censos y tributos, así como de hipotecas; la proposición consistía: "...en cada ciudad, villa ó lugar donde ouiere cabeza de jurisdicción aya vna persona que tenga vn libro en que se registren todos los contratos de las qualidades dichas: y que no registrándose conforme á ellos ni por ellos sea obligado á cosa alguna ningún tercero poseedor; avnque tenga causa del vendedor y que el tal registro no se muestre á ninguna persona sino que el registrador pueda dar fé, si ay ó no algún tributo o venta anterior á pedimento del vendedor." (15)

(14) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad (México: Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1980), p. 20

(15) Ibidem., p. 21

De lo transcrito puede observarse que en esa época ya se mencionan las palabras "Registro y Registrador". Esta disposición no se llevó a la práctica, por los que las Cortes de Valladolid en el año 1548 y las de 1555 pidieron se cumpliera con dicha disposición, y se sancionara en forma criminal a los que vendieran alguna finca gravada. Nada se hizo durante mucho tiempo, hasta que Felipe II en el año 1617, así como el Consejo de Castilla, acordaron que "en los títulos de registros de censos que se despachasen, se diga que los Escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorguen desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes". (16)

Es de hacerse notar que con este acuerdo se trataron de registrar los censos y tributos sobre bienes muebles e inmuebles, sin que ésta medida llegase a tener buen éxito. Es conveniente señalar además que en aquella época ya se protegía al adquirente, pues por una parte el registrador tenía la facultad de dar fé de la existencia de algún tributo o venta anterior al pedimento del vendedor, y posteriormente se ordenó que se castigara en forma criminal a los que vendían una finca gravada.

Actualmente el Director del Registro Público de la Propiedad expide un certificado de libertad de gravámenes para que se puedan otorgar escrituras, en las que se hagan constar -- transmisiones de dominio de bienes inmuebles, lo que signifi

(16) Pérez Fernández del Castillo, op. cit., p. 22

ca una protección a los adquirentes y una obligación para el fedatario.

Por Real Pragmática de 31 de enero de 1768, se crearon -- los Oficios de hipotecas y que fueron los continuadores de -- los antiguos registros de censos y tributos. Dicha Pragmática establecía que en todas las cabezas de jurisdicción que -- se mencionaran, aunque no fueren cabezas de partido, debían-- llevar los libros necesarios para la toma de razón de los actos sujetos a ella. Esta disposición se promulgó como ley general en toda España a excepción de Navarra.

Los registros se encontraban en las cabezas de partido a-- cargo de escribanos del ayuntamiento y ante éstos se tenía -- que llevar al cabo la toma de razón; la que se llevaba en libros, los que debían estar encuadernados y foliados, debiénd-- dose guardar en las casas consistoriales.

El sistema de registración era de toma de razón bajo el -- correspondiente encasillado y el documento se despachaba según el orden que le correspondía. La ley determinaba los datos que debían hacerse constar en los libros.

Los actos sujetos a toma de razón eran los siguientes: Imposiciones, ventas, rendiciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces, fianzas en que se hipotecaren fincas, fundaciones de mayorazgos y obra pía. (17)

Los Oficios de hipotecas eran públicos y sus efectos eran meramente negativos, o sea que los actos o negocios inscribi

(17) Roca Sastre, op. cit. Tomo I, p. 53.

bles y que no estuvieren inscritos carecían de valor alguno ante los Tribunales.

Podemos desprender que del contenido de la Real Pragmática de 1768, es ya un antecedente bastante claro de la organización e inscripción de bienes en el Registro Público actual, aunque en forma embrionaria.

Con fecha 31 de diciembre de 1829 se creó el llamado impuesto de hipotecas, al respecto nos dice Sánchez Roman (18) "que fué altamente perjudicial, pues lo que hasta entonces se tomó por una garantía de carácter civil se convirtió en un origen de renta pública, desnaturalizándose la institución, entre otras causas, por la variedad con que fué influida en virtud de ese doble carácter fiscal y civil, por los ministerios de Hacienda y Gracia y Justicia".

La disposición antes mencionada fue reformada por Real Decreto de 1845; este consistía en que la toma de razón en los oficios de hipotecas, de liquidación y recaudación de tributos estaba a cargo de funcionarios, que eran nombrados por el Ministerio de Gracia y Justicia, pero como gestores del impuesto de hipotecas dependían del Ministerio de Hacienda.

Las dos Instituciones tanto la fiscal como la civil quedan sometidas a la dirección del Ministerio de Hacienda de -

(18) Felipe Sánchez Roman, Estudios de Derecho Civil y el Código Civil e Historia General de la Legislación Española (2a Edición; Madrid: Est. Tipográficos Sucesores de Rivadeneyra-Impresores de la Real Casa, 1900) Tomo III, p. 875.

quien emanaba casi todas las disposiciones dictadas hasta la publicación de la ley Hipotecaria de 1861.

La ley Hipotecaria de 1861. En esta ley, todavía se regulan juntos el Derecho real de hipotecas y el Registro Público, si bien su tendencia legislativa es deficiente ya se notan claramente los principios básicos de un sistema registral más práctico y eficiente. Y fué reformado a veces en forma parcial y a veces en forma más general como por ejemplo en 1869, 1909, 1944, 1947 y así este último Reglamento ha sido objeto de reforma parcial por Decreto de 17 de marzo de 1959.

4.- DERECHO MEXICANO

EPOCA COLONIAL.- Durante esta época estuvieron vigentes leyes que datan del viejo Derecho Español, tales como: Ley de Siete Partidas, Ley de Indias, Novisima Recopilación y varias Cédulas Reales, como la de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, instrucciones de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1789, Circular de 22 de enero de 1816, Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821 y Cédula Real de 10 de marzo de 1868 (19). Estos son antecedentes de nuestro actual Registro Público de la Propiedad, y de la inscripción de bienes inmuebles.

Durante los primeros tiempos de la época que estamos estu

(19) Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad (2a. Edición; México: Editorial Porrúa S. A., 1979) p. 21.

diando, la transmisión de propiedad y de gravámenes reales - eran actos ocultos para terceros. El adquirente y el acreedor hipotecario no podían tener la seguridad de que el enajenante o el deudor fueran propietarios de la finca que enajenaba o hipotecaba, ni podía saber qué gravámenes pesaban sobre la finca; para remediar estos inconvenientes se mandó -- por Real Cédula de 9 de mayo de 1778, que en los que se llamaban dominios de América, se anotaren en los respectivos -- oficios de anotadores de hipotecas cuantas escrituras se --- otorgaren con hipotecas expresas y tácitas. Así mismo por -- Real Cédula de 16 de abril de 1783, se mandó que se establecieran oficios de anotadores de hipotecas, con calidad de -- vendibles y renunciables, en todas las cabezas de partido de los expresados dominios, y el 17 de septiembre de 1784, para facilitar las medidas de cumplir estas disposiciones, se formaron instrucciones por los Señores Fiscales de Hacienda, -- que en auto de 27 del mismo año aprobó la Real Audiencia de México. (20)

A continuación mencionaremos algunos puntos substanciales, que creemos importante de dicha Pragmática:

En algunas ciudades como Veracruz, Oaxaca, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, la función de los escribanos de los ayuntamientos sería diferente de la de los anota-

(20) Manuel Borja Soriano, "El Derecho Inmobiliario en México!" Datos de la Revista Notarial Tomo II, p. 6. México 1952.

dores de hipotecas. En los demás pueblos cabezas de jurisdicción los oficios de anotadores estarían juntos con las escribanías públicas. (21)

Los anotadores, escribanos y justicias receptores tenían un libro o libros para llevar las anotaciones por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito, para que así se llevaran las inscripciones correspondientes, mismas que se hacían por año para facilitar su consulta.

Cuando los bienes inmuebles estaban ubicados en distintos lugares, el instrumento en que constara la hipoteca debía -- ser registrado en cada uno de ellos. (22)

Los documentos presentados deberían ser originales, o sea los expedidos por el escribano por primera vez, y excepcionalmente se presentaban copias cuando aquellos eran extraviados. (23)

La anotación debería contener los siguientes datos: nombre del escribano o juez que había expedido el documento, fecha del documento, nombre de los otorgantes y su domicilio. En caso de una compraventa, hipoteca, fianza o cualquier otro gravamen, era necesario señalar los bienes gravados o hipotecados, con mención de sus nombres, ubicación y linderos. Se entenderían por bienes raíces: las casas, heredades y otros derechos perdurables que admitieran gravamen o forma

(21) Colín Sánchez, Guillermo, op. cit., p. 23.

(22) Loc. Cit.

(23) Loc. Cit

ran hipotecas.

Una vez manifestados los actos anteriores, se debería exhibir el documento para su registro, en el que se asentaba - lo siguiente: "Tomada la razón en el libro de hipotecas de - la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al Folio tantos, en el día de hoy; y concluiría con la fecha"; hecho lo anterior, debía -- estar autorizada con la firma completa. Los jueces recepto - res firmaban con testigos de asistencia. (24)

Cuando se presentaban documentos donde constaba la extinción del censo o la liberación de la hipoteca o fianza, era necesario remitirse al libro donde quedó asentada la obligación o carga para dejar constancia en aquel de la extinción de la imposición. Cuando no se encontraba registrada la obligación principal, podía solicitar la parte interesada que se tomara razón de la liberación en el libro de registro en los términos y en la forma que debía hacerse. (25)

Los instrumentos tan pronto como se presentaren, debían - registrarse a más tardar dentro de las veinticuatro horas, y dentro de tres días, si dicho documento era antiguo y ante - rior a la publicación de las Cédulas Reales dictadas. La falta de cumplimiento de lo anteriormente expuesto, traía consecuencia la privación de oficio del cargo de registrador y la obligación de reparar los daños causados. (26)

(24) Colín Sánchez, Guillermo, op. cit., págs. 23 y 24.

(25) Loc. Cit.

(26) Loc. Cit.

La no registraci3n en tiempo de escrituras p3blicas en la que constaren hipotecas especiales y expresas sobre bienes - inmuebles, traía como consecuencia que dichos documentos no harían fe en juicio ni fuera de él, para el efecto de proseguir las hipotecas, ni tampoco se tenían como gravadas las - fincas en el instrumento cuya registraci3n se había rechazado. (26)

Con fecha 16 de julio de 1789 se expidió la Real Cédula - sobre anotaciones de hipotecas, la cual completaba las instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda que habían girado con fecha 27 de septiembre de 1784, la cual aprobó la - Real Audiencia. Así mismo por Bando de 30 de junio de 1789 - se mandó publicar en la Nueva España la aprobaci3n de providencias para la creaci3n de oficios de anotadores de hipotecas, para que los Intendentes y Justicias, la Real Audiencia, la Real Sala del Crimen, los Fiscales de lo Civil, los Obispos, Tribunales Seculares y Eclesiásticos, Directores Generales y Juzgados de la Capital, quedaran enterados de tal situaci3n. (27)

MEXICO INDEPENDIENTE.- Es bien sabido que la Independencia de México se llevó al cabo el día 15 de septiembre de -- 1810 por el cura don Miguel Hidalgo y Costilla, consumándose el 27 de septiembre de 1821, por Agustín de Iturbide.

Así tenemos que despues de la Independencia, se siguieron

(26) Colín Sánchez, Guillermo, op. cit., p. 25.

(27) Pérez Fernández del Castillo, op. cit., p. 67.

aplicando en México todas las disposiciones que existieron - en tiempos de la colonia, referentes a los oficios de hipotecas.

No obstante con el tiempo fueron expedidas nuevas leyes y disposiciones que poco a poco separaron el derecho mexicano del español; y así para el año de 1828 entra en vigor el primer Código Civil para el Estado de Oaxaca; éste Código no regulaba nada sobre hipotecas.

En 1829 se publica en el Estado de Zacatecas un proyecto de Código Civil, presentado por el Segundo Congreso Constitucional, y en uno de sus capítulos regulaba el Registro de Hipotecas. (27)

Posteriormente se promulgaron nuevas leyes y surgieron -- proyectos de Códigos Civiles tales como el de Garcia Goyena de 1851; el Código Civil Mexicano de 1861, redactado por el Jurisconsulto don C. Justo Sierra; el Código Civil de Veracruz de 17 de diciembre de 1868. Estos ordenamientos no los analizaremos por no considerarlos importantes para nuestro estudio.

No es sino hasta la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, basado en la Ley Hipotecaria Española de 9 de febrero de --- 1861 en la que no solamente regula la hipoteca, sino en realidad sienta las bases legales del Registro Público, adoptando el principio de publicidad de Derecho alemán.

(27) Pérez Fernández del Castillo, op. cit., p. 67.

Antes de mencionar algunos puntos importantes del mencionado Código y en especial del Registro Público y de la inscripción de bienes inmuebles en el mismo, transcribiremos -- algunos párrafos de los pasos que se siguieron para la formación del citado Código. En conferencia efectuada en el Registro Público de la Propiedad, de fecha 21 de agosto de 1970, - Don Manuel Borja Martínez manifestó lo siguiente:

"En un momento muy similar al en que se creó la ley de notarios y actuarios en 1867, se empieza también a preocupar - Don Benito Juárez por el Registro Público de la Propiedad. - No acaba de entrar a la Capital de la República, después de haber vencido al imperio de Maximiliano de Austria, cuando - le encarga ... al Dr. Don Justo Sierra O'Reilly, por conducto del Ministro de Justicia, Lic. Don Manuel Ruiz, para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano, por lo que en cumplimiento e invitación que le hacía la suprema autoridad de la República, el citado Dr. Justo Sierra O'Reilly, se trasladó al convento de la "Mejorada", en la Ciudad de Mérida, Yucatán, realizando esta labor, como se lo comunicó al mencionado Ministro de Justicia, Lic. Don Manuel Ruiz, tomando como Códigos de referencia para el desarrollo del proyecto del Código Civil, el Código Francés y los de la Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Rusia, Suecia, Suiza, Friburgo, Argovia, y el Proyecto del Código Civil Español, publicado como Motivos, concordancias y comentarios del Código Civil Español, escrito por Don Florencio García Goyena. Este trabajo -

lo tituló el maestro Sierra O'Reilly como "Proyecto de un -- Código Civil Mexicano, formado de orden del Supremo Gobier-- no".

El Presidente Don Benito Juárez, encomendó a una primera-comisión, formada por José María Lacunza, Pedro Escudero, -- José Fernando Ramírez y Luis Mendez, el estudio de ese pro-- yecto cuyos trabajos se interrumpieron en Mayo de 1863, por-la intervención francesa. Con posterioridad, en Enero de - - 1866, durante el Gobierno del emperador Maximiliano, éste en-comendó a la misma comisión, terminar el estudio del proyec-to para su promulgación ... cuando se restauró la República-el Ministro Martínez de Castro integró una nueva comisión -- formada por Mariano Yañes, José María Lafragua, Isidro Mon-- tiel y Duarte y Joaquín Eguía Lis. Una vez revisado el pro-- yecto fué aprobado por el Congreso de la Unión por Decreto - de 8 de Diciembre de 1870 y entró en vigor el 1o de Marzo de 1871, bajó el título de "Codigo Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California". (28)

En cuanto al Registro de hipotecas, se estableció en este Código, en el capítulo IV, hacía referencia al registro de - hipotecas, en la que esta sólo surtiría efectos tan pronto - como fuera registrada. Se ordenó que estos registros se hi-- cieran en los libros de oficios de hipotecas con todos los - detalles de las personas y los objetos mobiliarios; Podemos- decir en concreto que suprimió las hipotecas tácitas y fundó

(28) Pérez Fernández del Castillo, op. cit., p. 84 y 85.

un nuevo sistema de publicidad de toda carga real y de cualquier acto traslativo de bienes inmuebles.

Para llevar algunas operaciones ante el registro, deberían mencionarse datos personales tanto del acreedor como del deudor, tales como nombre, domicilio, profesión, edad, estado civil. En tratándose de personas morales, debían expresar el nombre oficial, razón social, naturaleza del crédito, la autoridad que la suscribiera, la fecha y hora de presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba, o extinguía por el título, la procedencia del crédito, el tiempo en la que se podría exigir el pago del capital, los nombres, ubicación de los predios hipotecados, etc.

Las anotaciones de los registros se enumeraban progresivamente, sin que tuvieran enmendaduras o raspaduras, y siempre se firmaban por el encargado que llevaba el registro.

La Institución de Registro Público tuvo éste carácter, toda vez que facultaba al titular de la función registral, para que cualquier persona pudiera consultar los libros de registro, además podían expedir copias certificadas de libertad de gravámenes de las fincas.

La función registral fue tan importante que llegó a tal grado que si el encargado del registro se negaba a recibir los documentos para su inscripción, o si cometía omisiones al expedir certificaciones, el perjudicado podía acreditar el hecho mediante información judicial, la que podía ser uti

lizada en el juicio correspondiente.

Con fecha 28 de febrero de 1871, el Gobierno de Juárez ex pide el reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, ordenándose instalara la oficina denominada Registro Público de la -- Propiedad en la capital Tlalpan y en la capital del Territorio de Baja California.

Tanto para la capital Tlalpan como para la de Baja California se les asignó un director para cada una, así como oficiales y escribientes encargados de las secciones.

Los oficios de hipotecas se consideraron como sección segunda y el registro dependía del Ministerio de Justicia.

Se establecieron los requisitos para ser director, así como las obligaciones que debía desempeñar.

El título segundo mencionaba que títulos estaban sujetos a inscripción y qué títulos no. Se definió como título: "Todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho" .

El título tercero reglamentó la forma y efectos de las -- inscripciones. Para cada finca se abría un registro en los - libros correspondientes a las cuatro secciones. Una vez efectuada la inscripción, los títulos se devolvían a la persona interesada; cuando se enajenaban o gravaban bienes en un mismo título, situados en diferentes partidos, se inscribía cada uno de ellos en los respectivos registros.

Se fijaron reglas para la exactitud de las inscripciones,

en las que los registradores debían cumplir con lo siguiente: la naturaleza, situación judicial, población donde se hallaban, medidas, derechos que ampararan el valor de las fincas, condiciones, plazos consignados en el título, cargas reportadas por el bien, nombres de los contratantes, e importe de los derechos de inscripción. También se establecieron reglas sobre derechos hereditarios, normas de calificación de títulos; cuando uno de éstos no reunía los requisitos indispensables se declaraba nulo y se suspendía su inscripción, y las autoridades correspondientes daban aviso al registrador.

En lo que se refiere a la rectificación de los actos registrados fue señalada dentro del título cuarto.

El título quinto versaba sobre la publicidad del registro. Los libros estaban a disposición de las personas que quisieran consultarlos siempre y cuando no los ocupara el registrador. Se podía tomar datos, más no copiar los asientos.

Atendiendo al reglamento que estamos estudiando, primero se instaló la oficina de la ciudad de México y luego en Tlalpan, e inmediatamente después se establecieron los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya. (29)

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de -

(29) Datos tomados de la Obra del Lic. Guillermo Colín Sánchez, ya citada, págs. 27, 28 y 29.

Baja California, de fecha 31 de marzo de 1884, el título vigésimo tercero, relativo al Registro Público de la Propiedad, comprendió cuatro capítulos denominados: Capítulo I, Disposiciones generales; Capítulo II, de los títulos sujetos a registro; Capítulo III, del modo de hacer el registro; Capítulo IV, de la extinción de las inscripciones.

Fueron reproducidas casi textualmente las disposiciones del Código Civil de 1870, respecto del procedimiento de inscripción de bienes inmuebles, por lo que consideramos no analizarlo.

Y apesar de que el artículo 3213 del Código Civil de 1884, estableció que un reglamento instituiría los derechos y obligaciones de los registradores, así como de las formas y circunstancias en que debía hacerse el registro, pero nunca llegó a expedirse el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que mencionaba el artículo antes citado, por lo que siguió en vigor el de 28 de febrero de 1871, al que ya hemos hecho referencia en páginas anteriores.

Al triunfo del Ejercito Constitucionalista y durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fué objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que se traduce que el acto se constituía por si mismo, independientemente de su registración. En cambio en los Códigos de 1871 y 1884, la hipoteca surtía efectos, o nacía propiamente en cuanto se inscri

biera en el Registro Público, por lo que podemos decir que el acto era constitutivo. (30)

La organización formada por los ordenamientos ya citados, perduró hasta el año de 1921 en la que se llevó al cabo la centralización del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.

El 8 de agosto de 1921, siendo Gobernador del Distrito Federal don Celestino Garza, fue expedido el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Este ordenamiento constaba de 164 artículos ordenados en capítulos; el primero se refería al registro en general y del personal de la oficina, la que tenía un Director General, cuatro jefes, encargados de la sección primera, segunda, tercera y cuarta respectivamente, oficiales auxiliares y escribientes. El director debía ser abogado, con cinco años de práctica en la profesión o en la judicatura y no tener antecedentes penales. Los jefes de sección reunían los mismos requisitos que el director, pero en cuanto a la práctica debía ser por lo menos de tres años. Para los oficiales auxiliares no se requería que fueran abogados, pero sí debían acreditar un examen de conocimientos prácticos sobre títulos notariales y sobre inscripciones registrales.

La Sección Primera era para el registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles o de derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquellos.

(30) Colín Sánchez, Guillermo, op. cit., págs. 33 y 34.

La sección Segunda estaba destinada al registro de hipotecas y embargos.

La Sección Tercera se refería al registro de arrendamientos y actos de beneficencia privada.

La Sección Cuarta era para el registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, participación de bienes hereditarios y todas las resoluciones judiciales.

El Capítulo Cuarto se refería a las inscripciones, en las que solamente podían solicitarlas los que fueran dueños actuales o apoderados del propietario.

Sólo se podían inscribir las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

La persona que fuera propietaria y careciera de título debía acudir ante un juez competente para acreditar su posesión, para así proceder a su inscripción, misma que se hacía en la sección correspondiente.

El Capítulo Quinto, reglamentaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, mencionando los requisitos que debían contener los títulos, para efectuar las inscripciones correspondientes.

El Capítulo Sexto hablaba de la rectificación de los actos del registro.

El Capítulo Séptimo versaba sobre las reglas de la sección primera señalando los actos inscribibles e indicaba la forma de hacer las inscripciones. Para la inscripción de una finca tenían que mencionarse todos los antecedentes consignados

dos en el título. En cuanto a fincas no inscritas, podía inscribirse el título sin necesidad de inscripciones anteriores.

El Capítulo Octavo contenía reglas relativas a la segunda sección: hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permuta de créditos hipotecarios. Las inscripciones hipotecarias debían señalarse marginalmente en la sección primera.

Por último estableció reglas para la inscripción de embargos.

En el Capítulo Noveno se ordenó que se inscribieran los arrendamientos y fundaciones de beneficencia privada en la sección tercera.

El Capítulo Décimo, hablaba de la sección cuarta; se inscribían los testamentos, intestados, cesión de derechos hereditarios, sentencias de adjudicación o modificación de propiedad, posesión o el goce de bienes inmuebles, expropiaciones e informaciones de dominio.

El Capítulo Décimo Primero hacía referencia al archivo.

El Capítulo Décimo Segundo correspondía a la extinción de inscripciones, la que sólo podía hacerse por sentencia judicial o por consentimiento de las partes.

El Capítulo Décimo Tercero se refería a las certificaciones, las que eran expedidas por el director, anotando todos los datos referentes a la inscripción.

Finalmente el Departamento de Entradas era el que recibía todos los documentos presentados y estaba a cargo de un ofi-

cial auxiliar. Dichos documentos se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente. (30)

Es de hacerse notar que este reglamento coincide en gran parte con el primer reglamento de 1871, mismo que había sido reformado en cuanto a la función administrativa del registro, así como en otros actos que por su contenido tenían que ser registrados.

Con fecha 1o de octubre de 1932 entró en vigor el Código Civil de 1928, según decreto publicado en el Diario Oficial del 1o de septiembre de ese año. Este Código que actualmente nos rige, en su Título Segundo de la Tercera Parte hace mención al Registro Público y se encuentra dividido en seis capítulos, que tratan de lo siguiente:

I.- De la oficina del Registro.

II.- De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro.

III.- Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción.

IV.- Del registro de las informaciones de dominio.

V.- De las inscripciones de posesión.

VI.- De la extinción de las inscripciones.

Actualmente estas disposiciones han sido modificadas por las reformas del 3 de enero de 1979, de las que hablaremos más adelante.

(31) Datos tomados de la Obra del Lic. Guillermo Colín Sánchez, ya citada. Págs. 35, 36 y 37.

Siendo Presidente de los Estados Unidos Mexicanos el General Lázaro Cárdenas, fué dictado un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de fecha 21 de junio de 1940, publicado en el Diario Oficial el 18 de julio del mismo año.

Brevemente diremos que estaba integrado de 149 artículos- y 8 títulos; el Título Primero era de disposiciones genera- les; Capítulo Primero, de las sanciones y del personal de la oficina; Capítulo Segundo, de los libros del registro; Título Segundo, del registro de inmuebles; Capítulo Primero, de las inscripciones en general; Capítulo Segundo, de las ins-cripciones en la sección primera; Capítulo Tercero, de las - inscripciones en la sección segunda; Titulo Tercero, del re- gistro relativo a bienes muebles; Capítulo Unico, de las ing- rcripciones en la sección tercera; Título Cuarto, del regis- tro de personas morales; Capítulo Unico, de las inscripcio- nes en la sección cuarta; Título Quinto, de las anotaciones- y de las rectificaciones y extinciones de las inscripciones; Capítulo Primero, de las anotaciones marginales; Capítulo Se- gundo de la rectificación de las inscripciones; Capítulo Ter- cero, de la extinción de las inscripciones; Título Sexto. de la sección quinta; Capítulo Primero, del archivo y de las -- certificaciones; Capítulo Segundo, de los índices; Título -- Séptimo, de la ratificación de documentos privados; Capítulo Unico, de la sección sexta; Título Octavo, de la oficialía - de partes; Capítulo Unico, de la sección séptima. (31)

(32) Datos tomados de la Obra del Lic. Pérez Fernández del - Castillo, op. cit. p. 89.

En el Diario Oficial de fecha 15 de diciembre de 1952, se publicó otro Reglamento, y aún cuando indicaba que iniciaría su vigencia el 1o de julio de 1953, no entró en vigor, toda- vez que por decreto de 3 de junio de 1953, el Presidente --- Adolfo Ruíz Cortínez reformó el artículo primero transitorio de dicho Reglamento, el que decía que entraría en vigor en - la fecha que determinaría el Ejecutivo a su cargo, y que se- daría a conocer oportunamente en el Diario Oficial.

EPOCA ACTUAL.- Como lo habíamos mencionado en el apartado anterior, nuestro Código Civil vigente fué reformado con fe- cha 3 de enero de 1979, en todo lo relativo al Título Segun- do de la Tercera Parte del Libro Cuarto, correspondiente al- Registro Público, quedando de la siguiente manera:

Capítulo I.- De su organización;

Capítulo II.- Disposiciones comunes de los documentos re- gistrables;

De la prelación;

De quienes pueden solicitar el registro y de la califica- ción registral;

De la rectificación de asientos;

De la extinción de asientos;

Capítulo III.- Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables;

De los efectos de las anotaciones;

De la inmatriculación;

Del sistema registral;

Capítulo IV.- Del registro de operaciones sobre bienes -- muebles;

Capítulo V.- Del registro de personas morales.

Los capítulos antes mencionados se encuentran distribui -- dos en los artículos 2999 a 3074.

Casi inmediatamente después de las reformas al cuerpo le -- gal citado, se expidió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federa -- ción de fecha 17 de enero de 1979. Introdujo considerables -- reformas, pues ya que de ocho títulos que constaba el ante -- rior Reglamento, o sea el de 1940, las redujo a tres.

El primero de ellos hacía referencia a la organización y -- funcionamiento del Registro y constaba de catorce capítulos.

El segundo título hablaba de las diferentes ramas, folios e índices del Registro y constaba de cuatro capítulos; y el -- tercer título hacía referencia al procedimiento registral y -- constaba de nueve capítulos.

Estaba integrado en un total de 190 artículos.

Este Reglamento duró muy poco tiempo, pues fue derogado -- por el publicado en el Diario Oficial de fecha 6 de mayo de -- 1980, y es el que actualmente se encuentra vigente; en su -- artículo segundo transitorio deroga los reglamentos de 20 de junio de 1947 y 17 de enero de 1979.

Por ahora no vamos a estudiar este último Reglamento, --- puesto que trataremos de hacer mención a él en el capítulo -- Correspondiente.

CAPITULO II

PRINCIPALES SISTEMAS DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

1.- SISTEMA FRANCES

Este sistema se encuentra constituido por el Código Ci - vil de Napoleón, por la ley de Transcripciones de 23 de mar - zo de 1855, por la ley de 24 de julio de 1821, el Decreto - ley de 30 de octubre de 1935 (modificado por el Decreto de - 4 de enero de 1955 con el carácter de ley), y por el Regla - mento de 14 de octubre de 1955, parcialmente modificado en - el año de 1959. (33)

En Francia la inscripción de bienes inmuebles, se basa - en el principio de publicidad registral, ya que aquellos -- que se puedan inscribir y esten inscritos se estiman como - existentes respecto de terceros, pero hay un principio en - contra de este, consistente en que "lo que se pueda inscri - bir y no esté inscrito se estima inexistente respecto de -- terceros". La inscripción es oponible a terceros, pero no - constituye una legalidad porque no se aplican los princi -- pios registrales, tales como el de calificación registral, - legitimación, fe pública, especialidad etc.

En el sistema francés la inscripción se lleva al cabo me - diante la presentación de los títulos, acompañados de una - copia de los mismos a la Oficina del Registro. El título -- presentado queda archívado en el Registro y una copia de él

(33) Díaz González, Carmelo, op. cit. Volúmen I, p. 76.

se devuelve al interesado, con la nota de haber sido inscrito.

Los datos del título se anotan en las fichas personales - del propietario, así como también se harán constar los datos en el fichero de fincas rústicas y de fincas urbanas.

El registrador no tiene facultades de calificación, pues se limita a cerciorarse que el acto conste en documento público y archivarlos sin someterlos a previo exámen de legalidad, llevándose al cabo el registro mediante el archivo de - una de las dos copias presentadas en la oficina, las que van siendo coleccionadas y encuadernadas formando libros.

Solamente puede ser rechazado el título porque no contenga la identidad de las partes o por no describir la finca en la forma prescrita, o sea que solamente se revisan aspectos puramente externos o formales y no substanciales o de fondo.

Contra la supuesta calificación del registrador cabe recurso que se interpone dentro de ocho días ante el Presidente del Tribunal Civil en cuya jurisdicción se encuentran las fincas.

Por decreto de 4 de enero de 1955, el sistema registral francés fué modificado, perfeccionando fuertemente la mecánica del mismo, pues ya no se trata de un sistema de transcripción, pasando a ser un sistema registral de fichero inmobiliario, facilitando de esta manera la búsqueda de actos y -- contratos inscritos, adoptando el principio de tracto sucedo -

sivo, haciendo fuerte la especialidad del registro y aumentando la lista de actos y contratos registrables; con todo y esta reforma el Registro aún no responde de lo que en él se expresa sea verdad, pues sólo cumple con la función de manifestar si un acto inscribible ha sido inscrito, para que pueda surtir efectos contra tercero. Después de esta reforma ya no son tantos los defectos pues en rigor se puede decir que no se ha alcanzado la perfección, ya que son débiles los efectos que la inscripción produce, y por tanto carece de seguridad en la contratación inmobiliaria. (34)

Para la registración de los bienes se toma como unidad básica a la persona o titular del derecho real inmobiliario, complementándose con las fincas urbanas y rústicas.

En cuanto a los actos y derechos registrables se puede decir que en este sistema existe una gran cantidad de actos y derechos que deben registrarse y que más adelante mencionaremos.

En la transmisión, constitución, modificación y extinción de derechos registrables, rige el Código Civil de Napoleón, en el que las transmisiones de actos se perfeccionan por el mero o simple consentimiento de las partes.

No existe en este sistema el principio de presunción de exactitud del registro tampoco funciona el de fe pública. -

(34) Datos tomados de Roca Sastre, Suplemento de Derecho Hipotecario. (5a. Edición; Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1960), págs. 9, 14 y 15.

Pues el tercero tiene una protección de carácter negativo, consistente en que un acto o una decisión judicial no puede afectarle si no se encuentra inscrito en el Registro, y por lo tanto puede alegar su no registro. Pero dicho tercero no puede protegerse en el contenido del Registro, ni por la vía de presunción de legitimación de su título inscrito, ni por la fe pública del Registro, ya que estos principios no funcionan. (35)

Como mencionamos en el apartado anterior el principio de rango o prioridad es adoptado con toda fuerza pues actúa - - cuando en un mismo día se solicita la inscripción de una o varias fincas, se considera de rango más alto el título que tenga fecha más antigua.

El tracto sucesivo es determinante para las inscripciones por disposición expresa, así lo dispone el artículo tercero del decreto de 4 de enero de 1955, en la que dice: --- "Ningún acto o decisión judicial sujeto a publicidad en un Registro de hipotecas, puede ser inscrito en el fichero inmobiliario si el título del disponente o último titular no ha sido previamente inscrito, de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto". (36)

Los registros se llevan al cabo por una persona llamada "Conservador de hipotecas", el que es designado entre varios funcionarios de carácter fiscal, dependiendo del Minis

(35) Roca Sastre, Suplemento, op. cit., p. 11 y 12

(36) Ibidem., p. 13

terio de Hacienda. Tiene como función dar publicidad a la propiedad inmobiliaria y cobrar un impuesto por esa publicidad.

De las copias de los títulos que se presentan se integran tres libros, el primero se llama Libro de Registro de Derechos distintos a privilegios e hipotecas (antiguos actos transcribibles), otros con los mandamientos de embargo, y el último donde se inscriben privilegios e hipotecas. También hay un fichero inmobiliario que consta de fichas personales y fichas reales, éstas se refieren a fincas urbanas y a fincas rústicas.

A continuación mencionaremos los actos que se registran en el sistema que estamos estudiando; Actos Obligatorios; dentro de estos se encuentran los siguientes: a).- Los actos y decisiones judiciales que contengan toda mutación o constitución entre vivos de derechos reales sobre inmuebles, los privilegios inmobiliarios e hipotecas, así como los arrendamientos de inmuebles celebrados por más de doce años y en los que se anticipen rentas por tres o más años; b).-- Actos de transmisiones de bienes inmuebles por causa de muerte; c).- Demandas judiciales, decisiones judiciales en las que consten la revocación, la anulación o rescisión de una disposición por causa de muerte referentes a derechos reales.

Actos que se registran simplemente: a).- Mandamientos de embargos; b).- Actos constitutivos de patrimonios familia -

res inembargables y los de reorganización rural; c).- Reglamentos de copropiedad de bienes inmuebles; d).- Cambios de numeraciones de fincas y de denominación de vía ciudadana; e).- Las construcciones y demoliciones de inmuebles.

Actos que se registran potestativamente: a).- Las promesas unilaterales de venta y de arrendamiento por más de doce años; b).- Los convenios de servidumbres legales. (37)

Los actos y decisiones judiciales obligatoriamente inscribibles deben presentarse ante la Oficina de hipotecas -- que les corresponda para su inscripción, dentro de los plazos que la ley señala, los que no se registren o no se publiquen no surtirán efectos contra terceros que sobre el inmueble hayan adquirido.

Los actos simplemente registrables se inscriben para crear, respecto de las partes y de terceros, los efectos mencionados por las disposiciones que los regulan.

Los actos potestativos registrables sólo se registran para fines de información.

A pesar de los avances que ha tenido el sistema registral francés, por decreto de 4 de enero de 1955, que ya mencionamos, se le crítica, y al respecto Roca Sastre (38) nos dice "... el mismo continúa adoleciendo del defecto de la insuficiente protección de los terceros adquirentes, en detrimento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario,

(37) Roca Sastre, op. cit. Tomo I, págs. 148 y 150.

(38) Op. cit. Tomo I, p. 158.

lo que le atribuye cierta inferioridad respecto de otros -- sistemas..." .

Por otra parte Don José María López Torres (39) manifiesta que: "El juicio crítico del sistema francés, forzosamente tiene que ser desfavorable. Inspirado en su organización y funcionalidad como consecuencia de un sistema espiritua - lista, fundado en el consentimiento, y expresión de una evolución hecha ostensible en el Derecho romano, que elegió a - convertir la tradición en una cláusula de estilo sobreenten - dida en los actos transmisivos como un elemento natural de - ellos, no constituye el sistema una conceptualización sustanti - va del asiento ni una verdadera garantía a los adquiren --- tes".

En conclusión podemos decir que el sistema francés en -- lugar de beneficiar a las personas que solicitan el regis - tro puede perjudicarlas en el sentido de que pueden reali - zarse operaciones falsas o ilegítimas, puesto que lo inscri - to aparentemente regular puede resultar incierto.

2.- SISTEMA AUSTRALIANO

El sistema inmobiliario registral australiano fué implan - tado en Australia del Sur, y la denominación que se le da - de "Acta Torrens" se debe al nombre de su autor y también - por la declaración parlamentaria que lo puso en vigencia.

(39) José María López Torres, Apéndice a la Materia de Dere - cho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria (Madrid: Institu - to Editorial Reus, 1944), p. 51.

"Sir Robert Richard Torrens era un irlandés, nacido en York en 1814, que se trasladó en 1840 a Australia del Sur, donde fué nombrado, en un principio, Director de Aduanas -- (Collector of customs), formando parte, en tal concepto, -- del primer Consejo Legislativo, y más tarde (1852), Teso -- rero y Registrador general". (40)

Al desempeñar las funciones de Registrador general To -- rrens se dio cuenta de la mala función que presentaba el -- sistema de transferencia de bienes inmuebles del Regimen -- Ingles, ya que en éste, no existía ninguna relación jurídi -- ca formal entre las partes que realizaban operaciones inmo -- biliarias.

La práctica que Torrens obtuvo como Director de Aduanas -- Maritimas, lo llevó a la idea de aplicar el sistema de inma -- triculación de barcos a los inmuebles, y así dictó una se -- rie de disposiciones inmobiliarias, con la finalidad de --- tres puntos importantes que según Don Jerónimo González --- (41) son los siguientes: el primero de inscribir la propie -- dad libre de todo gravamen o cargas ocultas, segundo dar a -- conocer los derechos que le afectaran, y tercero movilizar -- la tierra así como el crédito hipotecario.

Para Torrens era de gran importancia el establecimiento-

(40) Jerónimo González y Martínez, Estudios de Derecho Hipo -- tecario y Derecho Civil (Madrid: Ministerio de Justicia Sec -- ción de Publicaciones, 1948), Tomo I., p. 76.

(41) Ibidem., p. 77.

de una sola oficina central que estuviera bajo manos expertas, para llevar con exactitud las operaciones que en ellas se pronunciaran.

En la mencionada oficina, se encuentran al frente de la misma el Registrador general, quien tiene a sus ordenes dos clases de funcionarios: los peritos en derecho, o sea los examinadores de los títulos, encargados de la calificación de los mismos, y los topógrafos encargados de las operaciones planimétricas.

El procedimiento para la inscripción de los bienes inmuebles se inicia con una solicitud dirigida al Registrador, - haciéndose acompañar ésta de los títulos justificativos de la propiedad de la finca, y de un plano o escala determinado por la ley, el que debe ir certificado por un técnico o agrimensor y además un importe para los gastos de inscripción.

Presentados al Registro los documentos correspondientes, pasan a ser examinados; en primer lugar el plano por el topógrafo o topógrafos, cerciorándose que los linderos estén claros y bien determinados comparándolos con otros planos - que pudieran existir en el Registro. Posteriormente los títulos pasan a ser examinados por los asesores juristas para comprobar si dichos títulos son justificativos de propiedad o si no lo son, resolviendo sobre la admisión o denegación de la solicitud de inscripción.

Una comisión integrada por el Registrador general y dos-

comisarios darán la decisión definitiva si es o no admisible la inscripción; para el caso de ser favorable manda publicar edictos en los diarios oficiales de la localidad y notifica a los colindantes, para que en el plazo de un mes el perjudicado o interesado pueda formular oposición. Si no la formula o si es rechazada por el Tribunal competente, -- porque no se interpuso conforme a la ley, los juristas asesores redactarán la minuta del título y expedirán éste por duplicado archivando uno en el Registro y entregando el --- otro al interesado.

Para la transmisión, constitución o modificación de la propiedad inmueble, se realiza en fórmulas impresas o machotes, en la que deben ser llenados con los nombres de la --- finca, precio, fecha, y nombres y firmas de las partes contratantes; a continuación se legalizan las firmas por un -- funcionario judicial o Notario, o un testigo, pero en este caso será preciso la firma del testigo y de los funcionarios antes mencionados. Cumplidos estos requisitos se manda el machote junto con el certificado de propiedad y una libranza por el importe de los gastos al Registro, donde si los asesores jurídicos determinan que es correcta se toma nota en el "Diario de Operaciones" y se procede a hacer una suscinta mención de la transferencia, la cual se extiende en el folio del Registro y en el duplicado del título a fin de justificar el derecho del adquirente.

Cuando la transferencia es sólo de una parte de la finca,

se debe realizar la calificación topográfica y jurídica de la separación (parte de la finca) así como de la certificación de la titularidad registral y expedir el nuevo título correspondiente.

Para la constitución de gravámenes se efectúan los mismos trámites. Sin embargo, la cesión de crédito hipotecario puede hacerse de dos maneras: Uno por el procedimiento antes mencionado y otro, extendiendo un endoso en el acta misma donde se hizo constar el préstamo.

Para la cancelación de las inscripciones registrales de cargas o gravámenes, basta con exhibir al Registro el certificado o título registral junto con el documento que constituye el gravamen y en el que conste la extinción del derecho o carga.

Los actos que se pueden registrar son los siguientes: -- "todos los realizados entre vivos o por causa de muerte que sean traslativos del dominio de bienes inmuebles o constitutivos, modificativos o extintivos de derechos reales inmobiliarios. También son registrables los actos referentes a derechos de arrendamiento de inmuebles". (42)

Los actos mencionados se registran en los libros, formando cronológicamente por orden de inmatriculación de fincas, conteniendo docientos cincuenta folios o certificados de títulos. Además existen otros libros auxiliares que contienen la hora y fecha de presentación de los títulos o

(42) Roca Sastre, op. cit. Tomo I., p. 182.

o documentos, así como su devolución. (43)

Inicialmente el registro es potestativo porque el propietario puede inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de la mencionada finca, no puede sustraerse al registro porque de ahí en adelante todas las operaciones jurídicas que se realicen respecto de aquella quedarán sujetas a él. En este aspecto el artículo 67 de la ley Australiana establece "que hasta quedar registrados, conforme a la ley, ningún instrumento o documento tendrá eficacia para crear, transferir o extinguir derecho o gravamen alguno sobre inmuebles sujetos a Registro, de suerte que sólo con la registración la propiedad o derecho queda creado, -- transferido o extinguido". Del artículo transcrito se desprende que la inscripción es constitutiva, pues la titularidad y el dominio de los derechos reales sobre inmuebles depende de la registración correspondiente.

En el sistema australiano el título o certificado de propiedad es admitido ante los Tribunales como prueba de que la persona que aparece en el Registro está en posesión del derecho real correspondiente. Es por ello que el certificado de titularidad registral es indestructible a favor del titular, que según el Registro aparece como tal, salvo excepciones marcadas por la ley, tales como fraude, error, -- falsedad y así como la incapacidad legal del disponente.

Opera en este sistema la protección de la denominación -

(43) González y Martínez, Jerónimo, op. cit., p. 79.

de la fe pública registral en beneficio de la persona que adquiere un bien inmueble a título oneroso y de buena fe. Como dice Roca Sastre (44) "la fe pública del Registro protege incluso de los linderos de la finca inmatriculada; pero es que es excepcional que no coincidan con la realidad, debido a la exactitud de la comprobación técnica sobre el terreno, de los mismos".

En cuanto al rango o prioridad de las inscripciones, se determina por la orden de presentación de los documentos en la oficina del Registro.

Cabe mencionar que la base fundamental del sistema australiano consiste en que la finca es tomada como unidad básica del registro. A diferencia del sistema francés, que como ya vimos se toma a la persona como base del registro.

Por otra parte, en Australia existe un Fondo de Seguro para indemnizar a las personas que hayan sido privadas o afectadas en su propiedad o derecho por algun error.

"La critica del sistema registral australiano es; en general favorable; en especial en cuanto a su aplicación en países todavia en formación. Hace años el sistema despertó entusiasmo, pero también fue objeto de fuerte impugnación. Hoy tal como es entendido y practicado y, en cierto grado, evolucionado, ha perdido muchos aspectos y perfiles antes vulnerables". (45)

(44) Cp. cit. Tomo I., p. 188 y 189.

(45) Roca Sastre, op. cit. Tomo I., p. 192.

3.- SISTEMA GERMANICO

"El derecho inmobiliario alemán encuentra su fundamento-principalmente en el Código Civil de 18 de agosto de 1896,- entrando en vigor el 1o de enero de 1900, en la Ordenanza -inmobiliaria de 5 de agosto de 1935, en la ley de Jurisdicción voluntaria de 17 y 20 de mayo de 1897 y en la ley de -Ejecución y administración judicial de 24 de mayo de 1897,- que recoge todo lo relativo al registro de bienes inmuebles". (46)

Este sistema, al igual que el sistema australiano, es tomada en cuenta a la finca como unidad básica del registro,- a cada una de ellas se le abre una hoja registral propia, - que indica la inmatriculación en la que se hace constar los actos jurídicos que le afecten. Esto es lo que se llama sistema de folio real, que opera como regla general, pero --- excepcionalmente se admite el folio personal por agrupación o reunion de varias fincas independientes de una misma persona o propietario, en una misma hoja registral, esto es posible siempre que con ello no se haya de tener ninguna confusión.

Don Jerónimo González (47) afirma que la estructura del-folio real mencionada en líneas anteriores, es la siguien-

(46) Angel Cristobal Montes, "Derecho Inmobiliario Registral, Sistema Alemán", Revista del Ministerio de Justicia, -número 45 : p. 56. 1963.

(47) Op. cit., p. 100.

te: en la primera página o portada se indica el nombre del Tribunal, lugar y distrito donde se haya la finca y el número de folio y tomo, la segunda y tercera páginas se refieren a la situación de la finca así como a los números o número del plano y de la parcela catastral, en la cuarta página se mencionan los derechos unidos con la propiedad inmueble, en la página quinta se encuentra la primera parte o sección hipotecaria referente al propietario, título de adquisición, precio, valor y suma por la que esta asegurada la finca, en la sexta y séptima páginas (o segunda sección) se hace constar las cargas, modificaciones, cancelaciones y limitaciones de enajenar, en la octava y novena páginas o tercera división se asientan las hipotecas, deudas reales y renta inmobiliarias.

La inscripción de los bienes inmuebles, en los folios -- reales mencionados, se lleva al cabo en la oficina registral, la que no constituye una oficina independiente, sino una sección especial de los Tribunales de distrito; al frente de la oficina se encuentra el Juez y junto a él en dependencia el personal de la oficina, y el encargado como llevador del Registro.

Hedeman (48) dice que al lado del mecanismo judicial, se encuentra el catastro que tiene como misión de crear la ba-

(48) J. W. Hedeman, Tratado de Derecho Civil, trad., del -- Alemán por Díaz Pastor y González, (Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1955), vol. II, p. 81.

se para la imposición de la propiedad inmobiliaria, pero el mismo tiene una gran significación práctica en la labor de agrimensura. De aquí podemos desprender que existe una íntima relación entre el Registro y la Oficina de Catastro.

En la Oficina del Registro, existen libros principales, complementarios y auxiliares. En aquellos libros se practican los asientos del registro, que expresan escuetamente o con la máxima brevedad la mutación real o resultado público pero sin llevar Diario de operaciones. Dichos libros -- tienen como finalidad proporcionar a las autoridades el estado jurídico que guardan los inmuebles, así como también -- proporcionar el acceso al público, siempre y cuando acrediten tener un interés legítimo.

En el derecho germánico, el procedimiento registral corresponde a la llamada jurisdicción voluntaria, por tanto -- la inscripción no es obligatoria.

Antes de proceder a una inscripción el encargado del Registro, comprobará mediante un escrupuloso examen las solicitudes que se le presenten, así como la identidad de las personas interesadas en la división de fincas o en el tráfico hipotecario, pero este exámen o calificación tiene un límite ya que el Registrador no está obligado a examinar la validez del acto causal, ni tampoco tiene porque tratar con los interesados acerca del alcance económico de tal negocio.

Cuando se producen errores o defectos en una inscripción

(que son excepcionales) existe un procedimiento de contra -
dicción y otro de rectificación, además el interesado puede
en determinados casos dirigirse contra el Estado para el re
sarcimiento de daños y perjuicios. El Estado se reserva el
derecho de reembolso respecto del funcionario, pero sólo --
cuando éste haya incurrido en dolo o culpa lata, pero en el
caso de culpa leve el empleado del Registro no es llamado a
responder.

Anteriormente el funcionario era responsable, cuando con
su conducta negligente o intencional hubiere infringido un-
deber de oficio, respondía personalmente frente al perjudi-
cado.

La rectificación mencionada debe ser solicitada por la -
persona que se considera perjudicada y sólo excepcionalmen-
te procede de oficio.

Como dice Roca Sastre (49) para asegurar la rectifica --
ción, la persona perjudicada puede obtener un asiento de --
contradicción en el Registro, al modo de una anotación pre-
ventiva, ordenada por autoridad judicial o consentida por -
el afectado.

El asiento de contradicción es sólo ena precaución para
que mientras se discute la inexistencia registral no se an-
ticipa un adquirente que debiera ser protegido.

En el sistema inmobiliario alemán se presume que el con-
tenido del Registro es exacto, en beneficio de la persona -

(49) Ob. cit. Tomo I, p. 166 y 167

que aparece como titular registral; también tiene una pre -
sunción negativa, porque cuando se dice que un derecho está
cancelado, se presume que ya no existe. De lo expuesto se -
desprenden los principios de legitimación y el de fe públi-
ca registral.

El principio de legitimación se encuentra contenido en -
el artículo 891 del Código Civil alemán al mencionar que: -
"Cuando se haya inscrito un derecho en favor de cualquiera-
en el Registro de la Propiedad, se presumira que le corres-
ponde este derecho. Cuando un derecho inscrito en el Regis-
tro esté cancelado, se presumirá que no existe tal dere -
cho".

Del artículo transcrito podemos decir que el propietario
que aparece inscrito su derecho en el Registro, se le consi-
dera que realmente lo es, de tal suerte que quien opine lo-
contrario, debe probar que lo que esta inscrito es inexac-
to.

En cuanto a la fe pública registral se dice que es exac-
to el contenido del Registro, y como ya dijimos en líneas -
anteriores, se aplica en beneficio de personas que adque-
ren por negocio jurídico un bien inmueble, así lo establece
el artículo 892 del Código Civil alemán: "Si cualquiera ---
hubiese adquirido por un acto jurídico un derecho sobre un-
predio o sobre este mismo derecho, se considerará exacto en
su beneficio el contenido del Registro, a no ser que se ---
haya inscrito una cuestión sobre la exactitud o que el ad -

quirente tenga conocimiento de la inexactitud".

El último párrafo del artículo citado niega el beneficio o protección cuando en la exactitud del registro se haya -- practicado algún asiento o cuando la inexactitud sea conocida por el adquirente en el momento de solicitar la inscripción.

En este sistema la función del Juez del Registro inmobiliario es exclusivamente rogada. Esta rogación o instancia es una petición de inscripción, lo que constituye una declaración recepticia cuyo destinatario es la Oficina del Registro, y por tanto se hace eficaz con la llegada de la misma, como dice Enneccerus. (50)

El procedimiento para obtener la registración de un acto inscribible requiere como dice Hedeman, (51) de dos elementos: a) La solicitud: es el requerimiento formal para que se proceda a practicar la inscripción. Tienen derecho para solicitarla el perjudicado o el favorecido y los que tengan título ejecutivo practicando la inscripción rectificadora en favor de ella. b) El consentimiento de inscripción: es la declaración del perjudicado autorizando a la oficina del registro para practicar una inscripción determinada. En caso de negación se puede ejercer contra él acción judicial -

(50) Enneccerus, Kipp y Wolff, Tratado de Derecho Civil, -- trad., de la 32a edición alemana por Pérez y Alguer (2a. -- Edición; Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1951) Tomo III.- Volúmen I, págs. 156 y 157.

(51) Op. cit. Volúmen II, Págs. 96 y 97.

para que consienta la inscripción; la sentencia correspondiente suplirá la manifestación de su voluntad. El permiso del perjudicado se hace constar mediante acto o instrumento público.

En el derecho alemán hay casos excepcionales en que las inscripciones se practican de oficio por intervenir intereses de carácter público.

Para que la inscripción pueda llevarse al cabo, el Registro debe mantener una cadena ininterrumpida de transmisiones, por eso está establecido que el que conceda el permiso para la inscripción sin tener aún inscrito su derecho, debe inscribirlo previamente. Este principio de tracto sucesivo se halla reconocido en el artículo 40 de la Ordenanza del Registro.

En este sistema el principio de rango o prioridad se suele distinguir entre derechos inscritos en la misma sección o en secciones diferentes.

a) Tratándose de las primeras, el rango se determina por el lugar que ocupan los respectivos asientos, así lo establece el artículo 879 primera parte del Código Civil: "El orden entre varios derechos con que está gravado un predio se determinará por el de las inscripciones cuando los derechos se hallen inscritos en la misma sección del registro de la propiedad". Este sistema se llama de ordenación por el lugar (locusystem), y responde a la regla "prior in loco potior in jure".

b) Tratándose de derechos inscritos en secciones distintas, el rango se determina por la fecha que se hace constar en los asientos, en este aspecto el artículo 879 segunda parte establece: "Si estuvieren inscritos en secciones diferentes, se atenderá al orden de las fechas. El lema es -- "prior in tempore potior in jure". (52)

En este sentido expresan Enneccerus Kipp y Wolff (53) -- que los derechos registrados bajo indicación del mismo día, tienen el mismo rango aunque se hayan indicado diferentes horas del día.

Los demás principios, tales como el de calificación, legalidad, especialidad, consentimiento, se desprenden de lo expuesto en páginas anteriores, por lo que ya no haremos -- mención a ellos.

Para la adquisición de bienes inmuebles la ley alemana -- establece un doble requisito: en primer lugar el convenio -- de los interesados y la inscripción en el Registro; si falta uno de estos elementos quedará excluida la adquisición. -- Expresa Hedeman (54), a quien hemos venido siguiendo, que -- esto significa "que el tráfico jurídico de fincas, en su -- conjunto, está subordinado a la inscripción en el Registro -- (y, además, al convenio). Se puede designar a este régimen -- con el nombre de sistema del Registro inmobiliario (Grundbu

(52) J. W. Hedeman, op. cit. Volúmen II, p. 121 y 122.

(53) Op. cit. Tomo III. Volúmen I, p. 217.

(54) Op. cit. Volúmen II, p. 117.

chsystem)".

Respecto a la usucapion y prescripción de derechos --- inscritos, el que aparece en el Registro, ya vimos que tiene a su favor una presunción de legitimidad, sujeta a una posible prueba en contrario, la que de prosperar, puede dar lugar a que por la vía de rectificación del registro, se -- elimine al titular inscrito. Pero si ha estado inscrito --- durante mucho tiempo, junto con la posesión del mismo, ad - quirá la propiedad el falso titular inscrito, convirtiendose en titular verdadero, o por el contrario si un titular no inscrito ha poseído una finca en concepto de dueño por - más de treinta años no adquirirá la propiedad de la misma - por usucapion, pues el titular registral (verdadero) está - inmune a la prescripción, ya que en el Derecho alemán no -- funciona la usucapion en el Registro.

Ya para terminar con el estudio del sistema alemán, Gimenes Arnau (55) expresa que "...ha sido y es considerado por la doctrina como el más perfecto técnicamente, y ha sido él quien ha dado en el orden doctrinal más amplios desenvolvimientos y más profundidad a los estudiosos del derecho hipotecario".

Por otra parte Don Jerónimo González (56) manifiesta que el sistema alemán maravilla por su profunda técnica y artística complejidad resultado de una cuidadosa y paciente ela-

(55) Citado por Cristobal Montes, op. cit., p. 56.

(56) Op. cit., p. 122.

boración de los tradicionales conceptos germánicos al contacto con la superior construcción romana. Se ha obtenido en él la seguridad de las transacciones inmobiliarias y la movilización de los valores territoriales, sin sacrificar la buena fe contractual, ni las ricas instituciones de la conciencia nacional.

4.- SISTEMA ESPAÑOL

Esta legislación representa un especial interés para nosotros puesto que constituye el inmediato y directo antecedente de nuestro sistema registral, a grado tal que hubo épocas en que la institución fue íntegramente transplantada a la Nueva España, y al iniciarse la vida independiente de México se continuaron las mismas prácticas y procedimientos seguidos en España, según ya lo hemos apuntado en el capítulo referente a la parte histórica de nuestro sistema registral.

La Ley Hipotecaria Española es un Ordenamiento de vigencia anterior y separado formalmente del Código Civil, aún cuando ambos cuerpos de leyes son, naturalmente, partes integrantes del Derecho Civil Español.

Dicha ley sufrió numerosas modificaciones al través del tiempo y las más de ellas enmiendas fragmentarias, se acabó por elaborar nuevos textos oficiales ya completos, poniendo en congruencia la parte que en lo fundamental quedó vigente con las reformas e inovaciones que le habían siendo introducidas. En la actualidad rige la Ley Hipotecaria de 8 de -

febrero de 1846, publicada en los Boletines Oficiales del Estado de 27 y 28 de los propios mes y año y el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947.

La mencionada Ley Hipotecaria y su Reglamento organizan y reglamentan el Registro Público en general que tiene como base, como todo buen sistema registral, la inscripción por fincas, aplicándose el principio de especialidad o de determinación, que abarca en el caso no sólo a la determinación de la finca, el derecho o acto inscrito y el titular, sino también comprende a la forma de llevar el registro, destinando a cada finca lo que se llama "folio real u hoja registral" en donde consta el historial jurídico de cada finca y permite investigar facilmente la situación jurídica de la misma, de tal manera que como dice Cristobal Montes, (57) -- "el consultante del Registro puede guiarse por los datos -- que aparezcan en la hoja correspondiente, sin temor a limitaciones, cargas, gravámenes, o causas de resolución con -- signadas en los folios correspondientes a otras fincas".

Según el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular (folio real) a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.

(57) Op. cit., p. 151.

Por otra parte el artículo 378 del Reglamento hipotecario ordena que: "Los Registradores, tomando en consideración el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán a cada finca el número de hojas que consideren necesarias, poniendo a la cabeza de todas, a medida que empesaren a llenarlas, el número de la finca".

La finca debe aparecer descrita con precisión con objeto de fácil identificación e individualización. En tal sentido, se hace constar su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, nombre y número si constaren del título (Art. 9 primer párrafo de la L. H.). El artículo 51 del Reglamento hipotecario, determina con mayor precisión las reglas de la descripción a que tales fincas deberán ajustarse.

En su materialidad el sistema es de inscripción como opuesto al de transcripción y al de acumulación, siendo aquella de carácter facultativo, o en otras palabras no es un factor esencial u orgánico, para la constitución o transmisión de los derechos reales inmobiliarios sino que por regla general tiene carácter declarativo. Por tanto como manifiesta Lacruz (58) "en el Derecho Español la inscripción es, en principio, una forma de valer y no forma de ser, generalmente se limita a manifestar un cambio real que tuvo lugar por los modos previstos en el Código Civil y sólo es constitutiva para el derecho real la hipoteca y en algun otro caso concreto".

(58) Citado por Cristobal Montes, op. cit., p. 106.

Para inscribir un bien inmueble en el sistema español, - debe ser a instancia o a petición de parte interesada me -- diante solicitud dirigida al Registrador, para que éste pon ga en marcha o movimiento el procedimiento registral.

La Ley Hipotecaria consagra el principio de tracto suce sivo en su artículo 20, al exigir que para inscribir o ano tar títulos en que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio de un derecho real sobre inmuebles es preciso que esté anotado o inscrito previamente el derecho de la persona que otorgue, sopena de denegación de la ins cripción, salvo los casos exceptuados por la ley.

El tracto sucesivo "...tiene por objeto mantener el en lace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los títulos registrales sucesivos, a base de formar to dos los actos adquisitivos inscritos una continuidad per -- fecta en el orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte -- que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inma triculada". (59)

El Registrador con miras al principio de legalidad no -- puede proceder a la práctica de una inscripción sin resol ver previamente la calificación, verificación o examinación de los títulos válidos y perfectos. Si no existiera tal --- función calificadora los asientos del registro sólo ser --- virían como dice Jerónimo González, (60) para engañar al pú

(59) Roca Sastre, op. cit. Tomo II, p. 308.

(60) Op. cit., p. 434.

blico, favoreciendo el tráfico ilícito y provocando un sin fin de litigios.

Los títulos citados son examinados no solamente con relación a sus formas extrínsecas sino también en cuanto a la capacidad de los otorgantes, a la licitud de los actos dispositivos y a los demás elementos esenciales para su validez. En algunos casos la calificación se extiende hasta --- examinar la competencia de Jueces y Tribunales.

Constituye pues la calificación de los títulos presentados para su inscripción el instrumento por el que cobra efectividad el principio de legalidad, o dicho de otra manera el principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora encomendada al Registrador de la propiedad.

Una vez practicada la calificación de los títulos, el Registrador resolverá si se practica, suspende o deniega la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada. En síntesis podemos decir que la calificación registral tiene como finalidad determinar si un título es o no inscribible.

De ser procedente la inscripción, los títulos o documentos deberán registrarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha del asiento de presentación, pero si a juicio del Registrador no fuere procedente la inscripción por defectos subsanables, y si los interesados o el Notario no corrigieren dichas faltas señaladas por el propio Registra-

dor, éste devolvera los documentos objeto de la solicitud, sin perjuicio de la anotación preventiva que se hará a solicitud expresa del interesado, la que durará sesenta días, y dentro de este periodo puede presentar el título corregido del defecto, en cuyo caso dicha anotación se convierte en inscripción. (Artículos 65 y 96 de la L. H.).

La calificación puede ser impugnada mediante dos recursos: uno administrativo (Gubernativo, ante el Presidente de la Audiencia Territorial respectiva), y otro de carácter judicial.

Dichos recursos se dejan a elección del interesado y deben interponerse dentro del plazo de cuatro meses a partir de la fecha de la notificación (al interesado) de la negación o suspensión de la inscripción.

La legalidad se logra también, otorgando acceso al Registro de los títulos consignados en escritura pública, o en documentos auténticos expedidos por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes en la forma prescrita por los reglamentos correspondientes (Art. 3 de la L. H.). Sin duda el propósito de la ley al proscribir del registro a los contratos privados y, en general, a los documentos carentes de los requisitos señalados con anterioridad, es el acercarse a una mayor concordancia entre la realidad jurídica y la registral.

La Ley Hipotecaria adopta los principios registrales de más claros y definitivos efectos como son los de prioridad,

legitimación, fe pública registral, consentimiento y publicidad. El primero o sea el de prioridad, aparece consagrado en el artículo 17 de la propia ley al establecer que: "Inscrito o anotado previamente 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 --- transmite o grava la propiedad del mismo inmueble o derecho real".

Se complementa la disposición antes mencionada con lo -- dispuesto por el artículo 25 también de la Ley Hipotecaria, que estatuye que: "Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos".

Respecto a la legitimación dice el artículo 38: "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales -- inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de -- los inmuebles o derechos reales, tienen la posesión de los mismos".

Este principio está formulado en forma similar al del -- sistema alemán, pero sin incluir éste la presunción posesoria.

Este artículo asimismo establece que para toda acción -- contradictoria deo dominio o derechos reales inscritos es - preciso que se entable previa o simultanea demanda de nuli- dad o de cancelación de la inscripción correspondiente.

Complementan el principio de legitimación los artículos- 97: "Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho- a que dicho asiento se refiere", y 1o párrafo tercero: "Los asientos del Registro practicados en los libros ... en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la - salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos estable- cidos en esta ley".

De lo anteriormente dicho podemos decir que en tanto no- se demuestre la inexistencia del contenido del registro, se presumirá que el derecho inscrito en el Registro existe y - que pertenece a la persona que aparezca inscrita como titu- tular, aun cuando en la realidad sea un titular aparente. - El artículo 1251 del Código Civil español establece que es- una presunción de veracidad e integridad que sólo puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario, que constituye -- una presunción "juris tantum".

El alcance y contenido de la fe pública registral están- señalados en los artículos 34 y 32 de la propia Ley Hipoteca- raria: "El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso- algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo, será mantenido en su adquisici-

ción una vez que haya inscrito su derecho, aunque después - se anule o resuelva el derecho del otorgante por virtud de - causas que no consten en el mismo Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral -- que la que tuviese su causante o transferente". En este --- artículo es en donde consta la expresión más general y am - plia del principio de fe pública. En él se sienta la presun - ción "juris et de jure" de que el registro es exacto para - los efectos de la protección del tercer adquirente.

Y según el artículo 32: "Los títulos de dominio o de --- otros derechos reales sobre inmuebles, que no estén debida - mente inscritos o anotados en el Registro de la propiedad, - no perjudican a terceros". Como podemos ver su finalidad es proteger al tercer adquirente, ya que no lo perjudicará --- ningún derecho o gravamen que no conste inscrito con ante - rioridad a su adquisición en el Registro.

De los artículos antes transcritos se puede desprender - que la fe pública actúa en un doble sentido: en sentido po - sitivo (presunción positiva de veracidad), al considerar -- que el registro es exacto, es decir, que el tercero que ad - quiere un derecho confiado en los procedimientos registra - les, deviene en dueño o titular real de tal derecho y con - el contenido y extensión que resulte del registro (Art. 34 - de la L. H.). El otro en sentido negativo (presunción nega - tiva de veracidad, o sea que lo no inscrito no perjudica a - tercero), al considerar que el registro es íntegro y comple

to, es decir que agota la realidad jurídica, por lo que el tercer adquirente puede rechazar todo lo que no aparezca -- inscrito en el Registro. (Art. 32 de la L. H.). (61)

De lo expuesto diremos que la fe pública registral es la exactitud, seguridad y veracidad del contenido del regis -- tro, esto en beneficio del tercer adquirente de bienes in - muebles, y por ello no habra duda de que el bien que se ad - quiera pertenece al titular que aparece inscrito en el Re - gistro. Por último mencionaremos que tanto la fe pública co - mo la legitimación, son principios importantes ya que garan - tizan la transmisión de bienes inmuebles.

El consentimiento de las partes juega un papel muy impor tan - te, ya que siempre que haya de hacerse una inscripción - en el Registro de la Propiedad debe expresarse el consen -- timiento tanto del propietario que va a transmitir el bien, así como del adquirente; es de esta manera como puede lle - vase al cabo dicha inscripción, cambio o mutación.

Cabe mencionar que en el derecho inmobiliario español -- existen dos clases de consentimiento: el formal y el mate - rial; el primero se integra con la declaración unilateral - de la persona que puede resultar perjudicada con la inscrip - ción, en cambio el consentimiento material está formado por la voluntad de las partes para la transmisión de los bienes inmuebles que puedan tener acceso al Registro.

En el derecho español el registro es público para todas-

(61) Cristobal Montes, Angel, op. cit., p. 129.

las personas que tengan interés en conocerlo, así lo establece el artículo 280 de la Ley Hipotecaria: "Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación".

El Registro Público en España, se lleva en libros foliados y rubricados por los Jueces de Primera Instancia del partido, o bien por los Jueces Municipales facultados por éstos para la inspección de los registros; esos libros son uniformes para todos los registros, y están firmados por el Ministerio de Gracia y Justicia tomando todas las precauciones para impedir fraudes o irregularidades. Los libros permanecerán siempre en la oficina bajo la responsabilidad del registrador, según ya lo hemos apuntado en líneas anteriores.

Los libros principales que se llevan en el Registro son los siguientes: de inscripciones, el diario de operaciones, de incapacitados, índice de fincas, el diario de honorarios, de estadística, de inscripciones de mandamientos judiciales sean en causa criminal, el de embargos particulares o de la Hacienda Pública, el inventario y los libros auxiliares que el registrador estime necesarios para su servicio.

Se estiman públicos y susceptibles de exámen, los libros principales oficiales como el de inscripciones, hipotecas -

por orden de fechas, incapacitados, anotaciones judiciales, así como el diario de operaciones, en cambio los libros --- auxiliares oficiales y los potestativos, así como los de -- estadística de ingresos y su talonario y el de inventario - no se consideran como públicos; lo que hace consistir en el interés de los informadores.

Otra parte importante de la Ley Hipotecaria es la que se refiere a los títulos inscribibles en el Registro, o sea -- los actos y contratos que deben sujetarse a inscripción por ser traslativos de dominio o constitutivos de un derecho -- real.

Así tenemos que el artículo segundo de la multicitada -- Ley Hipotecaria nos señala qué títulos deben inscribirse, - siendo los siguientes:

Primero.- Los títulos traslativos o declarativos del do-minio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos - sobre los mismos;

Segundo.- Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, -- uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales;

Tercero.- Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros de invertir su - importe en objeto determinado;

Cuarto.- Las resoluciones judiciales en que se imponga -

la pena de interdicción civil, o se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y --- cualquier otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;

Quinto.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de más de seis años, o aquellos en los que se haya anticipado las rentas de tres o más años, o --- cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban;

Sexto.- Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las -- corporaciones civiles e eclesiásticas, con sujeción a lo -- establecido en las leyes reglamentarias.

En forma más explícita y complementaria del artículo antes mencionado, el artículo séptimo del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, nos dice lo siguiente: --- "Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley Hipotecaria, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique, o extinga el dominio de los derechos reales que en dichos párrafos se menciona, sino cualesquiera otros relativos a la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato, de -- trascendencia real, sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes de derechos

reales".

Ya para terminar el estudio de este sistema, podemos decir en conclusión que la Institución Registral Española -- con los elementos que proporciona a su organización y funcionamiento son tan consistentes para llenar las finalidades del Registro, la que se coloca entre las mejores de su género.

5.- SISTEMA MEXICANO

A continuación haremos un breve análisis de nuestra legislación registral, toda vez que el tema enunciado es obra más propia de un tratado que de las posibilidades de esta tesis.

El artículo 3059 del Código Civil vigente, dice: "El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán -- llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión".

Es de hacerse notar, que anteriormente a las reformas -- publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 3 de enero de 1979, no se hablaba de folio real, sino de libros de registro en los que se practicaban las inscripciones.

Dichos libros se dividían en siete secciones: En la Primera se inscribían los títulos relativos a la adquisición, transmisión, extinción o modificación de la propiedad o posesión.

sesión de inmuebles, las condiciones resolutorias y modalidades de la compraventa, la reserva de propiedad y condiciones suspensivas así como su cumplimiento, las resoluciones judiciales y transmisiones hereditarias con todo lo relativo a sucesiones, informaciones ad-perpetuum, los fideicomisos relacionados con inmuebles, las declaraciones de concurso o cesión de bienes, y todos los demás títulos que la ley disponía.

En la Segunda se inscribían los gravámenes sobre inmuebles y modalidades relativas a derechos reales recaídos sobre los mismos, los créditos refaccionarios o de habilitación y avío, los arrendamientos y la constitución del patrimonio familiar, las cédulas hipotecarias y embargos; así -- como las anotaciones de fianzas y su cancelación.

En la Sección Tercera se inscribía lo relativo a bienes muebles.

En la Cuarta Sección se inscribían las escrituras relativas a Sociedades Civiles, Fundaciones de Beneficencia Privada y Asociaciones.

La Sección Quinta tenía a su cargo la guarda de los libros y apéndices del Registro Público así como la formación y guarda de los índices.

En la Sección Sexta se inscribían los contratos privados.

Por último la Oficialía de Partes formaba parte de la -- Sección Séptima.

Los libros contenían las inscripciones correspondientes-

a cada sección, las que se van incorporando al sistema de "folio real", conforme se adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos.

"La finca es la unidad básica registral" en nuestro sistema, por lo que se abrirá un folio real para cada una de ellas (Art. 126 del Reglamento), en el que se asienta y se va anotando la historia jurídica de la finca de que se trate.

Nuestro sistema es de carácter declarativo, así lo establece el artículo 3008 del Código Civil, al mencionar que: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos", o lo que es lo mismo que los documentos que deben registrarse y no se registren no producen efectos en perjuicio de tercero (Art. 3007 del Código Civil), pero son plenamente eficaces entre las partes.

"El Folio de Derechos Reales es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos contratos o actos que se refieren a una misma finca" (Art. 66 del Reglamento). Este folio consiste en una hoja plega en tres partes homólogadas de diverso color; conteniendo cada una de estas partes, las inscripciones o anotaciones relativas a un mismo bien inmueble.

A cada uno de los folios se le dará el número registral que le corresponda en forma ascendente.

La primera parte del folio, contará con espacios separa-

dos por líneas horizontales y casillas que contienen: El rubro del Departamento del Distrito Federal. Registro Público de la Propiedad; La autorización del folio para los asientos relativos a las fincas, la fecha de aquella, sello y -- firma del funcionario autorizante; El número registral ya mencionado, y el número catastral si lo hubiere; Antecedentes de todas las constancias que existieren de la finca, en los libros del sistema anterior; Tratándose de bienes inmuebles, debe hacerse la descripción del mismo, mencionando su ubicación, denominación si la tiene, extensión superficial y medidas y colindancias respecto de cada uno de sus lados que lo componen. El espacio restante de esta primera parte del folio estará destinada a diversos asientos. (Art. 69 del Reglamento).

La segunda parte del folio estará destinada a las inscripciones de hipotecas y demás derechos reales, así como las relativas a limitaciones del derecho de propiedad.

La última y tercera parte del folio estará destinada exclusivamente a las anotaciones preventivas.

Quando un folio determinado fuese insuficiente para contener todas las inscripciones registrales, se agregará un segundo folio, enlazándolo al anterior mediante numeración progresiva y encabezándolo con los mismos datos (mencionados en líneas anteriores), y solamente para el caso de que una de las tres partes del folio resultare insuficiente, bastará agregar al folio original la parte de que se trate

con el color que le corresponda" (Art. 72 del Reglamento).

Como se puede observar, este artículo, permite agregar - un segundo folio cuando el primero resulta insuficiente, -- también permite agregar a la hoja del folio original la --- parte de folio cuando una de ellas resulta insuficiente, -- por lo que desde nuestro punto de vista el folio real se -- convierte en un monton de hojas sueltas que fácilmente pue- den trasapelarse, desprenderse u ocultarse según convenga- a las personas interesadas.

Como ya lo hemos mencionado en el apartado anterior en - el sistema español, el Registro Público de la Propiedad se - lleva al cabo abriendo un folio particular a cada finca en - el libro correspondiente (Art. 243 de la Ley Hipotecaria) y "los Registradores, tomando en consideración el movimiento- que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos desti- narán a cada finca el número de hojas que consideren nece- sarias, poniendo a la cabeza de todas a medida que empesa - ren a llenarlas, el número de la finca" (Art. 378 del Regla- mento hipotecario). De esta manera se concentran en un mis- mo folio real y dentro de un mismo libro todas las inscrip- ciones o anotaciones referentes a un solo bien inmueble, -- evitando así la dispersión de las inscripciones en diferen- tes libros.

Lo anterior no sucede en nuestro sistema registral, por- que según el Reglamento del Registro Público los folios son hojas dispersas, que en un momento dado pueden ser trasape

ladas, modificadas, incluso hasta robadas, y de hecho esto acontece en la práctica, por lo que consideramos en este as pecto una deficiencia del sistema.

Para obtener la información o localización de los folios reales, las personas deberán proporcionar los datos siguie ntes: el número registral, nombre del propietario, dirección, colonia, Delegación política, código postal, antecedentes - registrales, y número catastral si lo hubiere.

Para la ordenación de los folios es importante el número registral, ya que éste se localiza mediante el sistema de - índices (Art. 74 del Reglamento), a su vez los índices se - llevan por fincas, por personas, por fincas y personas a la vez, y por número catastral (Art. 75 del Reglamento).

En el índice las fincas constarán por su nombre, lote, - manzana y fraccionamiento en su caso, por la calle y número de su ubicación. Cuando dos fincas coincidieren en el nom - bre o nomenclatura, deberán aportarse todos los datos nece sarios que contribuyan a una correcta identificación. (Art.- 76 del Reglamento).

En este sistema rigen los principios de rogación, buena- fe, consentimiento, especialidad, legalidad, prioridad, fe - pública registral, tracto sucesivo, legitimación y de ins - cripción. Por ahora no los analizaremos puesto que haremos- mención a ellos en el capítulo siguiente.

A continuación mencionaremos el procedimiento que se si - gue para la inscripción de un bien inmueble.

Empezaremos diciendo que el procedimiento registral es público, entablándose una relación jurídica entre el Estado y las personas que solicitan una determinada inscripción, -- así lo establece el Código Civil en su artículo 3001, al -- decir que: "El Registro será público. Los encargados del -- mismo tienen la obligación de permitir a las personas que -- lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en -- los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados".

En relación con la disposición antes mencionada se enu encuentra el artículo 84 del Reglamento, al establecer: "El -- servicio registral es de orden público y la instancia resu pectiva se entiende formulada con la sola presentación de -- los documentos acompañados de la solicitud por escrito..."

Presentada la documentación mencionada en el artículo -- anterior en la Oficina de Oficialía de Partes, se asentará-- en la primera de sus hojas útiles y en la solicitud respectiva el número de presentación que le corresponda (Art. 86-- del Reglamento), también conforme vayan ingresando los dou cumentos a la Oficina de Oficialía de Partes, se irán elabor rando las hojas del "Folio Diario de Entradas y Trámite". -- (Art. 87 del Reglamento), que "tendra el doble objeto de -- servir como instrumento para dar los efectos probatorios, -- en orden a la prelación de los documentos presentados, y com mo medio de control de los mismos, a los que acompañará en -- las distintas fases del procedimiento" (Art. 61 del Reglam mento).

Inmediatamente, serán turnados a la Oficina de Calificación e Inscripción, para que los Registradores dentro de -- cinco días hábiles procedan a la calificación registral, y determinen si son inscribibles o anotables dichos documentos de acuerdo al Código Civil, al Reglamento y demás leyes aplicables al caso. (Art. 93 del Reglamento).

Si del examen de los mencionados documentos resultare -- que es procedente la inscripción, el Registrador dará aviso a los interesados por medio del Boletín del Registro, para el pago de los derechos correspondientes.

Pero si de la calificación resultare que la inscripción es improcedente, el Registrador suspenderá o denegará la -- anotación o inscripción de los documentos, cuando éstos se hubiquen dentro de los supuestos que enumera el artículo -- 3021 del Código Civil, procediendo suspensión en los casos -- en que el documento adolezca de defectos u omisiones subsanables.

Se denegará el registro cuando las omisiones o defectos sean insubsanables, o sea que no se puedan remediar o corregir, por eso los documentos deben reunir o cumplir determinados requisitos para no ser rechazados por el Registrador.

Tratándose de documentos en que se constituyan hipotecas o se consignent operaciones traslativas de dominio deberá adjudicarse a estos documentos un certificado de libertad de gravámenes, que el propio Registro expedirá por conducto de la Oficina de Certificaciones habiendo hecho la búsqueda --

por un periodo de veinte años anteriores a la fecha de la operación y por cada finca de que se trate. El plazo de vigencia de dichos certificados será de treinta días hábiles, el que se prorrogará por noventa días más si el segundo aviso preventivo a que se refiere el artículo 3016 del Código-Civil, es presentado dentro de los mencionados treinta días. (Art. 98 del Reglamento).

Dentro del procedimiento registral, las determinaciones-suspensivas o denegatorias por parte de los Registradores se publicarán en el Boletín del Registro a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que fueran pronunciadas.

Al ser rechazados los documentos respectivos son remitidos de inmediato a la Oficina Jurídica para que ésta confirme, modifique o revoque la determinación o rechazo del Registrador; en este último caso, se turnará nuevamente el instrumento al Registrador para que éste proceda a la reposición del procedimiento registral, pero si dicha Oficina Jurídica confirma la denegación o suspensión, el interesado podrá interponer el recurso administrativo ante el Director del Registro, sin perjuicio de que a instancia del recurrente se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil, todo lo cual se publicara en el Boletín del Registro. (Art. 186 del Reglamento).

El recurso puede interponerse en forma verbal o por escrito en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la publicación de la anotación preventiva; el Director -

resolverá aquel en forma inmediata, dando por terminado el recurso de orden interno.

Aparte del recurso administrativo de orden interno que - ya mencionamos, el perjudicado tiene otro de carácter externo por medio del cual puede impugnar la determinación del - registrador, acudiendo ante el órgano jurisdiccional competente para que resuelva conforme a derecho si es procedente o no la inscripción solicitada. Así lo establece el artículo 3022 del Código Civil: "La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado porella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el tí --tulo rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde - que por primera vez se presentó el título, si se hubiere -- hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracciónV del artículo 3043".

En el caso de no haberse interpuesto el recurso o de --- haberse fallado éste en sentido adverso, debe el interesado pagar una boleta de derechos de salida y recoger el documento no inscrito en la Oficina de Oficialía de Partes en el - plazo de treinta días, ya que de lo contrario envía ésta el documento en cuestión al Archivo General del Departamento - del Distrito Federal.

Para terminar con el estudio de nuestro sistema regis --tral diremos que en los folios del Registro inmobiliario se

inscriben todos aquellos documentos o títulos en que se consignen actos o contratos que señala el artículo 3042 del Código Civil: "En el Registro Público de la Propiedad inmue - ble se inscribiran:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reco -- nozca, adquiera, transmita, modifique, limite grave o extin ga el dominio, posesión originaria y los demás derechos rea les sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya an ticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente -- que aean registrados".

El artículo citado tiene relación con el 3005 del Código Civil mencionado, al establecer que: "Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u - otros documentos autenticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que cons ten de manera autentica;

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 de Paz, se cercioraron de la - autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados -

funcionarios y llevar impreso el sello respectivo".

CAPITULO III

PRINCIPIOS O CARACTERISTICAS REGISTRALES DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO MEXICANO

El conjunto de estos principios se ha considerado en nuestro Derecho Mexicano como "Principios Registrales" a diferencia de la denominación que se les da en España de "principios hipotecarios".

Consideramos importante el estudio de los principios ya que son aplicables en la organización y funcionamiento de la Institución del Registro Público y se encuentran contenidos en su totalidad en el Derecho Registral, tanto en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Al respecto expresa Carral y de Teresa, (62) que estos principios no son ni axiomáticos ni racionales, sino inductivos, es decir, que para llegar a ellos se parte de los hechos para remontarse a los principios generales, que se basan en el conocimiento relativo que en un momento dado tenemos de las cosas, proporcionando un cierto valor relativo e histórico, y por tanto no pueden ofrecerse como verdad universal, pero sí válidos en el sistema positivo que se estudia

(62) Luis Carral y de Teresa, "Dos Conferencias sobre los Principios Registrales", Revista de Derecho Notarial Mexicano, Volúmen V. Número 14. México, Distrito Federal. Septiembre de 1961, p. 20.

dia. Desde este punto de vista restringido, el término --- "principios" es el que usamos para designar a los "principios registrales".

"Estos principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema. Son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como -- sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir -- los efectos deseados que se han previsto de antemano; efectos de los cuales el más importante es la creación de una -- situación de privilegio de oponibilidad y de verdad registral. Son ellos los que confieren al sistema registral su -- carácter científico y lógico, permitiéndole, así, alcanzar -- sus finalidades ordenadamente. Además, no son reglas de --- aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema". (63)

Los principios registrales para Roca Sastre, (64) son -- "...el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices..." .

La enumeración que se hace de los principios registrales en los diversos sistemas estudiados, son generalmente parecidos en cuanto al número y el contenido de los mismos. No -- nosotros estudiaremos los más usuales, y los que han sido tras

(63) González y Martínez, Jerónimo, op. cit., p. 13.

(64) Roca Sastre, op. cit. Tomo I, p. 204.

tados por la mayoría de los autores y principalmente por -- ser aquellos que adopta nuestro sistema registral, siendo - los siguientes: el de inscripción, consentimiento, rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, legalidad, legitimación, fe pública registral y el de buena fe.

Estudiaremos cada uno de ellos en particular, tratando - de analizarlos en forma cronológica en la que se van presentando al Registro.

1.- ROGACION O INSTANCIA

Este principio "...consiste en que el procedimiento registral solamente se puede iniciar a instancia de parte interesada, mediante solicitud o petición dirigida al registrador para que éste ponga en curso tal procedimiento, y sólo excepcionalmente puede actuar de oficio". (65)

De lo anterior podemos deducir, que para inscribir un -- bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad es absolutamente potestativo, pues la autoridad no puede exigircoactivamente a nadie que se valga de aquel.

Tampoco aquella función puede practicarse de oficio, aunque llegue la noticia al registrador de la existencia de actos o hechos registrables, así como tampoco puede sin instancia de parte, rectificar errores del Registro, salvo ordenes de autoridad competente.

Necesaria es pues la petición, rogación o instancia de - las personas que tengan interés legítimo en inscribir su de

(65) Roca Sastre, op. cit. Tomo II, págs. 134 y 135.

recho, con la presentación del título en el Registro se manifiesta tal principio de rogación así mismo da comienzo el principio de inscripción, no siendo necesario que aquella se haga en forma verbal o por escrito. Tampoco es necesario que la presentación de los títulos o documentos sean hechos por el interesado en forma personal, o por su representante, sino que pueden ser presentados por cualquier persona que generalmente son los Notarios.

El principio de rogación se encuentra consagrado entre nosotros en el artículo 3018 del Código Civil, al establecer que: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate". Esto último es por demás lógico, ya que generalmente las personas no son peritos en derecho y por lo mismo ignoran las formalidades que deben llenar los instrumentos o documentos confiados generalmente en que el Notario llenará todos los requisitos necesarios.

Por otra parte el artículo 84 del Reglamento y en relación con el antes citado menciona: "La instancia respectiva se entiende formulada con la presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito..." .

Del artículo transcrito se desprende que con la simple presentación de los títulos se satisface la exigencia de la rogación. Es indispensable que la petición de inscripción -

sea por escrito pero también en forma verbal (según ya lo hemos apuntado) dirigida al registrador para que inicie el trámite registral extendiendo el asiento de presentación, sin perjuicio de que al calificar, inscriba, suspenda o de niegue el registro.

2.- BUENA FE

La buena fe no es para la materia registral que nos ocupa, más que un requisito que debe reunir el tercer adquirente de derechos reales inmobiliarios para ser acreedor a la protección que establece el principio de fe pública, cuya explicación ocupará nuestra atención más adelante. Como dice Roca Sastre (66) se debe tratar a la buena fe como requisito y no como principio, pues razonando a la inversa se -- multiplicarían profundamente los principios registrales restando claridad al sistema y se llegaría por ejemplo, a elevar a la categoría de tales, el requisito de onerosidad.

La buena fe es de naturaleza anímica o subjetiva compuesta de dos aspectos: uno positivo de creencia de que lo asentado en el Registro coincide con la realidad, o sea una presunción de integridad y exactitud de aquél; el otro de carácter negativo, consistente en el desconocimiento o ignorancia acerca de la inexactitud del Registro. Es por esto que el requisito en estudio debe presumirse, quedando la -- prueba a cargo de quien impugne la buena fe.

(66) Roca Sastre, Derecho Hipotecario (5a. Edición; Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1954), Tomo I, p. 510.

El requisito de buena fe se encuentra contenido en el -- artículo 3009 del Código Civil al establecer: "El Registro -- protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, -- una vez inscritos..." .

Podemos decir entonces que la buena fe del adquirente -- responde a la seguridad jurídica que persigue el Registro, -- manteniendo en su adquisición aquel que ha tenido confianza en los datos registrales, aunque no sean acordes con la realidad jurídica, y niega su protección a los que han obrado de mala fe.

3.- CONSENTIMIENTO

"Siempre que haya de hacerse una inscripción sobre la -- base de una instancia, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho.

El consentimiento de inscripción es la declaración de -- que se autoriza a la Oficina del Registro para practicar -- una inscripción determinada...

El consentimiento de inscripción es una declaración de -- voluntad, y aunque no se dirija a una modificación jurídica real constituye parte del negocio de disposición...

El consentimiento de inscripción es una declaración recepticia.

De su naturaleza como permiso otorgado a la Oficina del -- Registro para llevar a cabo una inscripción, se desprende -- quien es el destinatario: el destinatario es la Oficina del Registro.

El consentimiento de inscripción es un negocio abstracto. Su causa es por regla general, el cumplimiento de un deber de asentamiento". (67)

Este principio tiene gran importancia en el sistema alemán ya que aquí el consentimiento es una parte formal y --- esencial del negocio de disposición.

En nuestro sistema el principio de consentimiento, generalmente no es necesario que sea expreso, sino que se en --- tiende tácitamente otorgado, al crear, transmitir, modifi --- car o extinguir un derecho real.

Nuestro Código Civil en su artículo 3030, hace mención de que: "Las anotaciones pueden cancelarse por consentimien to de las partes a cuyo favor estén hechos o por orden ju --- dicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de par te, ... cuando el derecho inscrito o anotado quede extingui do por disposición de la ley o por causas que no resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o ano --- tación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

En la segunda parte del artículo mencionado vemos que -- para la cancelación de un derecho real no se exige el con --- sentimiento, cuando se haya extinguido la inscripción por cualquier otra causa y así lo decrete la autoridad judicial, pero también creemos que en este caso debe darse oportuni ---

(67) Enneccerus Kipp y Wolff, op. cit. Tomo III. Volumen I, págs. 161 y 162.

dad de defensa al titular inscrito, porque de lo contrario se le dejaría en estado de indefensión e iría en contra del artículo 14 Constitucional que dispone: "Nadie podrá ser -- privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan - las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Cuando alguna inscripción o anotación se cancele por consentimiento de las partes, éste debe constar en escritura pública (Art. 3031 del Código Civil).

También conforme a éste principio, quien aparece inscrito es protegido a fin de que sin su consentimiento no se -- haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que en caso de rectificación de errores de concepto se requiere el consentimiento de todos los interesados. A falta de consentimiento de estos, la rectificación podrá efectuarse por resolución judicial (Art. 3026 del Código Civil).

En concreto podemos decir que el principio de consentimiento consiste en que para que se realice algún cambio o modificación en las inscripciones o anotaciones del titular registral se requiere forzosamente el consentimiento de --- éste.

4.- TRACTO SUCESIVO O CONTINUO

Este principio es una consecuencia lógica del principio de consentimiento que acabamos de estudiar, ya que no puede

modificarse una inscripción o cancelarse ésta sin el consentimiento del titular inscrito, tampoco podrá inscribirse un gravamen, sin que previamente este registrada la finca sobre la cual recae. De esta manera los asientos registrales muestran el encadenamiento ininterrumpido de causantes o de sucesos en forma eslabonada, registrando en orden los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles.

El mencionado principio de tracto sucesivo o del tracto continuo se lleva ahora en el folio real reservado para cada finca, concentrando en él todos los asientos registrales a dicha finca y sólo tiene como excepción que vaya hacerse una inmatriculación de un bien inmueble que por no estar -- inscrito ante el Registro Público, no tenga antecedente registral que deba cancelarse. Así lo menciona el artículo -- 3019 del Código Civil al decir que: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

Vemos que con la aplicación del tracto sucesivo no puede interrumpirse la cadena de asientos y así, de esta manera el Registro nos muestra la historia completa de los bienes inmuebles y de los sucesivos titulares que haya tenido.

Tiene gran importancia éste principio, ya que además de estar entrelazado con otros principios, es presupuesto in -

dispensable para que entren en juego el de legitimación y el de fe pública registral que como veremos más adelante -- tienen una gran trascendencia jurídica.

Este mismo principio rige para los asientos de presentación, ya que si está vigente uno de tales asientos que se oponga a la inscripción principal que trate de hacerse, no será posible llevar al cabo esta última. (Art. 3020 del Código Civil).

La secuencia registral debe observarse cuando tengan que hacerse antes una o más inscripciones necesarias que sirvan de antecedente a la inscripción que trate de practicarse a fin de que no se interrumpa la continuidad del historial jurídico de la finca. (Art. 136 del Reglamento).

El tantas veces citado principio de tracto sucesivo también lo encontramos consagrado en la jurisprudencia, al establecer que: ... "los derechos del tercero que adquiera con las garantías del Registro ... emanan de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no ininterrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad" (tesis No. 318, apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, cuarta parte, Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pág. 937. México, 1975).

Podemos observar que para ser una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que-

de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión con tinua de inscripciones.

5.- PRIORIDAD

Visto el principio de tracto sucesivo, habrá necesidad - de determinar, entre dos o más títulos registrables opues - tos o incompatibles cuál de estos títulos debe ser preferente, y a determinar también la preferencia entre derechos -- reales compatibles que admitan rango o exijan un puesto diferente. Roca Sastre (68) nos dice al respecto: El principio de prioridad es aquel "...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 con posterioridad, aunque dicho -- acto fuese de fecha anterior".

Tanto en nuestro sistema como en el español, existe una enorme rigides cronológica, pues en el momento en el que un documento entra a registro, produce sus efectos.

Este principio de prioridad tiene su base en el apotecma clásico "prior tempore potior jure" el primero en tiempo es primero en derecho, el que en derecho registral se entiende que "es primero en derecho el primero en registrar".

El Código Civil en su artículo 3013, establece el principio de prioridad en los siguientes terminos: "La preferente -

(68) Op. cit. Tomo II, p. 146.

cia entre los derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución". Este principio se aplica, o se hace efectivo en el caso de la doble venta que establece el artículo 2266 del Código Civil: "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado..." . Con esto completamos lo que decíamos al inicio del análisis de este principio, o sea que prevalecerá de los títulos incompatibles el primero que se haya presentado a registro.

Tiene aplicación también cuando existe pluralidad de hipotecas sobre un mismo bien, así lo promulga el artículo 2982 del cuerpo legal citado al decir que: "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes ... serán pagados por el orden de fecha en que se otorgaron las hipotecas si éstas se registraron dentro del término legal..." . De ésta manera, el principio de prioridad determina el rango de las hipotecas atendiendo al orden de las inscripciones de las mismas.

Completa el principio de prioridad el artículo 3015, al indicar que la preferencia de los documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlo para su inscripción.

Dentro de las veinticuatro horas siguientes a la presentación del documento inscribible, debe practicarse una nota

de presentación en la columna marginal izquierda del folio- que deberá contener la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil (Art. 106 del Reglamento).

Existe la posibilidad de que antes de la presentación -- del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia - al través de los mencionados avisos notariales preventivos- que menciona el artículo 3016.

Para hacer más efectivo y operante este principio se ha- establecido el Folio Diario de Entradas y Trámite que en base a una enumeración progresiva de los documentos que se -- presentan a diario en el Registro, permite la observancia - de la prioridad registral. Así lo indica el artículo 65 del Reglamento al decir que la preferencia de los "documentos - ingresados al Registro, se determinará por la prioridad en- cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda en - el Folio Diario de Entradas y Trámite". La redacción de és- te artículo es similar al del 3015 del Código Civil ya men- cionado, por lo que creemos que con el contenido de éstos - dos artículos y demás citados queda claro el principio de - prioridad.

6.- LEGALIDAD

Si la función del Registro es procurar la mayor concor- dancia entre el mundo registral y la realidad jurídica, es- lógico pensar que los documentos presentados sean realmente válidos, dentro de lo posible y no documentos que choquen o

se antepongan a la misma, dando una idea falsa de la situación real de la finca y de los derechos inscribibles.

El sistema que se sigue en el Registro para la depuración de los títulos, normalmente se llama "calificación", según lo señala Luis Carral y de Teresa, (69) y tiene por objeto la censura, exámen o comprobación de la legalidad de los títulos presentados a registro, para denegar o suspender la inscripción, cuyo órgano propio es el Registrador.

En el sistema alemán, como ya vimos al tratarlo en su oportunidad, para inscribir un bien inmueble sólo se permite al registrador la comprobación de la instancia, el consentimiento de inscripción y la inscripción previa del perjudicado en su derecho. Así el encargado del Registro no tiene facultades para comprobar si el negocio que dió base a la inscripción es correcto, es decir, que con el simple consentimiento de la transferencia es bastante para él, ya que no puede juzgar sobre la validez del acto que dió nacimiento o motivo a la transferencia, y aún cuando tenga conocimiento de la nulidad del contrato que dió nacimiento a la transferencia, el registrador no puede denegar la inscripción.

En nuestro sistema el principio de legalidad consiste en la función atribuida al registrador o registradores para calificar o examinar cada uno de los documentos o títulos que se presenten para su inscripción y determinar no sólo si es

(69) Carral y de Teresa. Revista Notarial citada, p. 29.

de los documentos que se pueden inscribir, de acuerdo a los señalados en los artículos 3005 y 3042 del Código Civil, -- sino también si el acto que contiene reúne los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley, para el caso afirmativo se proceda llevar al cabo la inscripción solicitada, en caso contrario suspenderla si el documento tiene defectos - subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables.

El Código Civil en su artículo 3021 establece lo siguiente: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad- los documentos que se presenten para la práctica de alguna- inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en- los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben- inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas extríng -- secas que establezca la ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorg- gado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la- capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapa- ciedad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a - las leyes prohibitivas o de interés público.

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del doc - cumento y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor - sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se

fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables".

No termina la calificación de los documentos con la determinación del registrador, puesto que aquellos, en caso de inconformidad del interesado, pasan a ser examinados por la Oficina Jurídica, y aún en caso de que la inconformidad subsista después de rendido el dictamen de ésta, caso en el que los documentos se remiten al Cuerpo de Auxiliares, quienes al través de éstos, el Director resuelve en definitiva.

Todos los acuerdos que se van dictando en el ejercicio de ésta función calificadora, se notifica a los interesados por medio del Boletín del Registro, según ya lo hemos apuntado al tratar el estudio de nuestro sistema registral.

La resolución final del Director puede ser reclamada --- ante un Juez de lo Civil, para que si procede tal inconformidad o reclamación, ordene la inscripción definitiva, surtiendo sus efectos desde la fecha en que se hizo la anotación preventiva. (Arts. 3017, 3043, fracción V, y 3022 del Código Civil).

7.- INSCRIPCION

Despues de haver analizado el principio de legalidad o - calificación, procede ahora el estudio de la inscripción.

Debe entenderse por inscripción, dice Enneccerus, (70) - toda mención o asiento hecho en el Registro. Inscripción se llama tanto al acto de inscribir como a su resultado.

Sigue diciendo, que al Registro sólo tienen entrada aquellos actos o hechos, que mediante su inscripción, puedan -- producir algun efecto; por lo que no es inscribible un dereucho que mediante la inscripción no haya de ser más eficaz - que sin ella.

Así podemos decir que para que produzca efectos contra - tercero un determinado acto de constitución, transmisión o - modificación de derechos reales sobre inmuebles, es indisupensable la inscripción de tal acto en el Registro Público - de la Propiedad.

Cabe repetir aquí que nuestro sistema registral, al --- igual que el anterior, la inscripción de los actos en el Reugistro tienen sólo efectos declarativos (Art. 3008 del Cuódigo Civil). Así lo establece también la jurisprudencia, al decir que: "Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutiuvos, de tal manera que los derechos provienen del acto juríudico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es

(70) Enneccerus Kipp y Wolff, op. cit. Tomo III. Volumen I, págs. 151, 152 y 153.

dar publicidad al acto y no constituir el derecho" (tesis - No. 317, apéndice al Semanario Judicial de la Federación -- 1917-1975, cuarta parte, Tercera Sala de la Suprema Corte - de Justicia, pág. 963. México, 1975).

Podemos ver aquí que la inscripción en nuestro sistema - no es constitutiva porque de acuerdo con lo que se sigue en el sistema alemán u australiano, los actos o contratos no - producen efectos ni siquiera entre las partes, si no están - inscritos en el Registro. Y pensamos que no es puramente de - clarativa como lo establece el artículo 3008 del Código Ci - vil y la jurisprudencia, ya que si bien el acto produce ple - nos efectos entre las partes, sin embargo no produce efec - tos contra tercero, sino hasta su inscripción.

Así el artículo 3007 del cuerpo legal citado indica que: "Los documentos que conforme a este código sean registra -- bles y no se registren, no producirán efectos en perjuicio - de tercero".

Afirmar que el registro es constitutivo, es negar la --- existencia del acto aún entre las partes, salvedad que en - contramos expresamente prevista anteriormente, afirmar que - el registro es puramente declarativo o publicitario, es ne - gar la parte final del artículo 3007.

En nuestro sistema, conforme a este principio, la ins -- cripción se lleva al cabo mediante un extracto del documen - to o título, según lo deducimos del artículo 3061 del Códig - o Civil, que por ahora no describiremos, sino lo haremos -

al tratar el siguiente principio.

La inscripción es un requisito esencial para que puedan entrar en vigor los demás principios registrales. Ya sea antes de ella, como por ejemplo el principio de rogación, consentimiento, de tracto sucesivo, prioridad, legalidad, etc., o posterior a la misma, como por ejemplo el de legitimación, fe pública etc.

En los artículos 3005 y 3042, encontramos la lista de -- los títulos y actos que deben inscribirse.

El primero de los artículos dice que sólo se registrarán los siguientes títulos:

a) Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

b) Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

c) Documentos privados con firmas auténticas por Notario, por el Registrador, por Corredor Público o Juez de Paz en los términos de ley.

El segundo expresa que sólo se registrarán:

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

b) La constitución del patrimonio familiar.

c) Los contratos de arrendamiento de inmuebles, por un periodo mayor de seis años o con anticipos de rentas por --

más de tres años; y

d) Demás títulos que la ley ordene que sean inscribi ---bles. Este último inciso nos demuestra que la lista no es ---determinada sino meramente enunciativa, dando posibilidad ---para que se inscriban nuevos actos.

Cabe decir que estos artículos ya los mencionamos al tra ---tar nuestro sistema registral.

8.- ESPECIALIDAD

Este principio esta muy relacionado con el anteriormente estudiado o sea con el de inscripción, puesto que es nece ---sario que en los asientos aparezcan inscritos con precisión la finca, base física de la inscripción, el derecho que so ---bre ella recáe y la persona que pueda ejercer el derecho, o sea el titular. Y es complemento de la publicidad, ya que ---para que ésta sea completa es fundamental que se mencionen ---los datos anteriormente descritos.

Todo lo anterior debe asentarse en el folio real destina ---do para cada finca, en la que repetimos que ésta debe des ---cribirse con todas las cualidades, circunstancias y caracte ---rísticas.

También en el mismo folio debe precisarse con toda clari ---dad al titular del derecho objeto de la inscripción, y cuan ---do se trate de dos o más titulares, es forzoso determinar ---la parte alícuota que a cada uno le corresponda.

El artículo 3061 del Código Civil dispone que: "Los ---asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias

El artículo 137 del Reglamento del Registro Público complementa las exigencias contenidas en el artículo transcrito.

Este último artículo dice que: "Para mayor exactitud de las inscripciones se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil con sujeción a las siguientes reglas:

I.- Para determinar la situación de las fincas se expresarán, de acuerdo con los datos que suministre el documento respectivo, si están ubicados dentro del perímetro de la ciudad o en alguna de las Delegaciones; y, en su caso, el nombre del fraccionamiento, colonia, poblado o barrio de su ubicación; la calle y el número que les corresponda o los números de los lotes y manzana, si en tal forma se identifican;

II.- Las colindancias, así como las medidas perimétrales y la extensión superficial de las fincas, se transcribirán textualmente según consten del documento a inscribir, el cual deberá consagrar dichos datos de acuerdo con los asientos topográficos en uso;

III.- Toda inscripción relativa a fincas en las que el suelo pertenezca a una persona y lo edificado o plantado a otra, hará referencia expresa a esa circunstancia;

IV.- La naturaleza del derecho que se constituya sobre una finca y la del acto o contrato constitutivo, se expresarán con el nombre que se les dé en el título, y si de éste apareciesen innominados, así constará en la inscripción;

siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

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

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

V.- El valor de la finca o, en su caso, el monto del de-re-cho a inscribir, se hará constar en la misma forma consig-n-ada en el título.

VI.- Las inscripciones relativas a hipotecas previstas - en el artículo 2912 del Código Civil, sólo se practicarán - si el documento respectivo se ajusta a lo dispuesto por el-pre-cepto invocado;

VII.- Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que, según el documento, los determine o limite;

VIII.- Conforme se vayan incorporando las fincas al nuevo sistema registral, la oficina de calificación e inscripción lo irá comunicando al Catastro para que éste tome conoci-mi-ento de los nuevos datos de registro de dichas fincas y recíprocamente dé a conocer los datos catastrales correspondientes y las ulteriores variaciones de éstos, a fin de consignar todo ello en el folio respectivo;

IX.- Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de - éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el Fol-l-io correspondiente, mediante constancia que expida la Dire-cc-i-on General de Obras Públicas del Departamento del Distr-i-to Federal; y

X.- Los nombres propios que deban figurar en la inscripción se consignarán literalmente según aparezca del título-res-pec-tivo, sin que esté permitido a los Registradores, ni-

aún por acuerdo de las partes, modificar añadir u omitir -- alguno".

Este principio también se aplica en materia de hipotecas; consiste en la necesidad de determinar porque porción de -- crédito responde cada finca cuando son varias las hipotecas para la seguridad de una misma prestación. (Art. 2912 del Có digo Civil).

De acuerdo a este principio, debe denegarse o suspenderse la inscripción por el Registrador cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que ga rantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto in determinado. (Art. 3021, fracción VI del Código Civil).

Ya para terminar con el estudio de este principio de es pecialidad o de determinación, diremos que los datos refe -- rentes a la finca, a los derechos reales que sobre ella --- recaén, y al titular registral se encuentran precisados en los asientos de los folios, que son extractos de los docu - mentos presentados para su inscripción.

9.- LEGITIMACION

Este principio está ligado intimamente con el de fe pú - blica registral, que más adelante estudiaremos.

Si la Institución del Registro, nació como reacción con - tra la clandestinidad y para dar protección a las transaccio - nes sobre inmuebles, y si es posible que entre la realidad - jurídica y el mundo registral haya divergencia, nos encon -

tramos con el problema de cuál de las situaciones es la que debe prevalecer, la de la situación jurídica real o la que aparece publicada en los asientos del registro. Consideramos lógico, que si el registro nació para dar seguridad a las ventas sobre inmuebles, debe ser el mismo registro el que prevalezca para garantía de las mencionadas transacciones inmobiliarias.

Al respecto Roca Sastre (71) nos dice que hay tres sistemas fundamentales para resolver la cuestión de quien ha de prevalecer, si el registro inexacto o la realidad jurídica.

El primer sistema, considerando que el registro se limita a publicar los derechos o actos jurídicos relativos a inmuebles, sostiene a todo trance, la realidad jurídica haciendo caso omiso de la titularidad o situación jurídica aparente de los asientos registrales. En este sistema el Registro de la Propiedad, pasa a ser un órgano de valor puramente informativo, completamente inútil y que no tiene razón de ser al negarle efecto alguno al registro.

El segundo sistema, totalmente opuesto al anterior, sostiene a los asientos registrales, los cuales constituyen, por si mismos, la fundamentación jurídica de los derechos reales inmobiliarios, de modo que la inscripción por su sola substancialidad, provoca la constitución o extinción de

(71) Roca Sastre, Derecho Hipotecario (5a. Edición; Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1954), Tomo I, págs. 219 a 221.

los derechos inscritos, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados, manteniendo siempre el contenido del registro sobre la realidad jurídica. Este sistema se funda en el llamado principio de la fuerza probatoria o eficacia jurídica formal del registro.

En el tercer sistema prevalecerá la realidad jurídica, cuando no haya un tercer adquirente que se encuentre protegido por los efectos del registro, y prevalecerá el registro cuando haya un tercer adquirente, que confiado en el registro, haya contratado, ya que en éste caso las necesidades de asegurar el comercio inmobiliario y de proteger la confianza en la Institución, hacen que triunfe el registro sobre la realidad jurídica. He aquí el contenido del principio de legitimación que en otras palabras consiste en la presunción de que el derecho inscrito en el Registro existe en favor del titular en la forma expresada por el asiento, admitiendo dicha presunción prueba en contrario, el contenido del registro prevalece sólo de momento frente a la realidad jurídica hasta en tanto no se compruebe por los medios correspondientes la inexactitud del registro.

En el artículo 3010, primer párrafo del Código Civil, encontramos claramente el principio de legitimación, al decir que el derecho registrado se presume existente y que pertenece al titular registral en la forma expresada por el asiento respectivo y que igualmente se presume que el titular de una inscripción de posesión o dominio tiene la pose-

sión del inmueble inscrito.

Como podemos observar la presunción de exactitud del re-gistro abarca no solamente la existencia del derecho, sino-también la pertenencia de ese derecho a favor del que apa-rece como titular registral.

Dicho precepto tiene su precedente inmediato en el ac--tual artículo 38 de la Ley Hipotecaria Española, del que es casi una copia, con la necesaria adaptación a nuestro siste-ma, sobre todo en lo referente a la inscripción de la pose-sión que admite el nuestro y el español no.

Completa a la legitimación en los términos antes señala-dos, lo dispuesto por el artículo 3014 del Código Civil, cu-yo texto es el siguiente: "Los asientos del Registro Públi-co, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anota-bles, producen todos sus efectos, salvo resolución judi---cial".

10.- FE PUBLICA REGISTRAL

En este principio se reputa exacto "juris et de jure" el contenido del Registro en beneficio del tercero que adque-re un derecho inscrito, de buena fe y a título oneroso y cu-ya finalidad consiste en garantizar plenamente las adquisi-ciones de los terceros que confían en los asientos del Re--gistro Público de la Propiedad.

Este principio de fe pública registral o presunción del-registro podemos verlo desde un punto de vista positivo y -desde un punto de vista negativo, o lo que es lo mismo, si-

un derecho está inscrito se presume que existe y pertenece a aquél en cuyo favor esté inscrito. Si el derecho está cancelado se presume que no existe.

La presunción positiva la encontramos plasmada en el --- artículo 3009 del Código Civil al establecer que: "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a --- actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la -- ley".

De la lectura de dicho precepto se desprende que son indispensables los requisitos siguientes para que opere la -- protección que otorga:

a) Que el derecho del transferente esté registrado. Esto se deriva del principio de legitimación que nos hace pre -- sumir que el derecho registrado existe y pertenece a su titular.

Lo anterior lo encontramos en el artículo 3010 al decir: "El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular..." .

b) La buena fe por parte del tercer adquirente, como elemento subjetivo o anímico, consistente en el desconocimiento o ignorancia de la posible inexactitud del registro. El artículo 3009 exige la buena fe al expresar "...adquiridos-

por tercero de buena fe..." .

c) Que el adquirente haya inscrito su derecho. Podemos -- decir que la protección del Registro lógicamente sólo se -- otorga a los adquirentes que inscriben su derecho, por eso -- el artículo 3009 dice: "...una vez inscritos..." .

d) Onerosidad. Aquí se protege al adquirente a título -- oneroso, porque de lo contrario sufriría un gran menoscabo -- en sus intereses, no así al que lo es a título gratuito, -- pues sólo le privaría de un beneficio que por legítimo que -- sea nada le ha costado. El citado artículo expresa esta exi -- gencia al decir: "Lo dispuesto en este artículo no se apli -- cará a los contratos gratuitos..." .

e) Por último vemos del artículo transcrito que no se -- aplicará a los "...actos o contratos que se ejecuten u otor -- guen violando la ley". De este párrafo podemos desprender -- que si el acto o contrato que sirvió de antecedente a la -- inscripción del enajenante se llegara despues a anular o re -- solver por cualquier ley, esa nulidad o resolución traería -- como consecuencia que se invalidez en todos los casos la ins -- cripción del tercer adquirente de buena fe.

Para mayor claridad el artículo 3010 nos da también la -- presunción positiva diciendo que el derecho registrado se -- presume que existe 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, tie -- ne la posesión del inmueble inscrito.

El artículo 3014 insiste en la presunción positiva al -- indicar que los asientos del Registro, en cuanto se refie -- ran a los derechos inscribibles o anotables producen todos -- sus efectos mientras no se declare su inexactitud por la -- autoridad judicial.

Por otra parte el artículo 3007 del Código Civil expresa que: "Los documentos que conforme a este código sean regis -- trables y no se registren, no producirán efectos en perjui -- cio de tercero". Aquí nos da la presunción negativa, o lo -- que es lo mismo aquello que no está inscrito, no existe --- para el tercero. Completa esta presunción el artículo 3036 -- al establecer que cancelado un asiento, se presume extingui -- do el derecho a que dicho asiento se refiere.

Cabe mencionar que tanto el sistema alemán como el espa -- ñol expresan este sentido de la fe pública con todo rigor, -- como lo hemos visto en su oportunidad al tratar cada uno de -- ellos.

Los efectos de la fe pública registral, dice Roca Sastre, (72) operan exclusivamente en lo relativo a la existencia, -- titularidad y extensión de los derechos reales inscritos, -- mas no se extienden a los datos registrales de mero hecho, -- como las descripciones de las fincas, las constancias de -- edificación, plantación etc. La fe pública del registro no -- actúa en relación con las disposiciones legales que puedan -- afectar al predio, en relación con las servidumbres aparen --

(72) Op. cit. Tomo I, págs. 616 y 624.

tes que pesen sobre el predio, aunque estas no estén regis-
trados.

Resumiendo diremos que para que el tercero esté protegido por los efectos de la fe pública, son requisitos indispensables los siguientes: haber adquirido a título oneroso y de buena fe del titular registral y haber inscrito su adquisición o derecho. Esto lo desprendemos del artículo 3009 del Código Civil ya estudiado.

Pero para mayor comprensión de este principio y el de legitimación expondremos las características que según Carral y de Teresa (73) tiene cada uno de ellos.

La presunción que la legitimación otorga, es "juris tantum" o sea admite prueba en contrario, en tanto que la fe pública los asientos se reputan exactos "jure et de jure", o sea que el contenido del registro se tiene por exacto por ministerio de ley.

El principio de legitimación, actúa en favor de toda persona que tenga el carácter de titular registral, en tanto que la fe pública solamente al adquirente de buena fe y a título oneroso.

Por último el principio de legitimación, puede beneficiar o perjudicar a cualquiera que sea el titular registral, y la fe pública, solamente se da en cuanto beneficie al tercero, pero no lo puede perjudicar.

(73) Carral y de Teresa. Revista Notarial citada, p. 36.

CAPITULO IV

DISTINTAS CLASES DE ANOTACIONES E INSCRIPCIONES REGISTRALES

Antes de iniciar el estudio de cada una de las anotaciones o inscripciones registrales, hay que distinguir el significado de la palabra inscripción. Por inscripción debemos entender como la nota o asiento que se lleva al cabo en el folio correspondiente.

Hecha así la distinción antes mencionada, el artículo -- 105 del Reglamento del Registro Público expresa que: "En -- los folios se practicarán las siguientes clases de asien -- tos:

- I.- Notas de presentación;
- II.- Anotaciones preventivas;
- III.- Inscripciones; y
- IV.- Cancelaciones".

1.- NOTAS DE PRESENTACION

"Consiste en un breve asiento que se extiende en el li - bro Diario, en el momento de entrada en el registro de un título que ocasione alguna inscripción, anotación preventi - va, cancelación o nota marginal". (74)

Actualmente en nuestro sistema las notas de presentación siguen siendo un breve asiento, según lo hemos apuntado en-

(74) José Luis Pérez Lasala, Derecho Inmobiliario Registral, su desarrollo en los países Latinoamericanos (Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1965), p. 141.

líneas anteriores, que se extiende ya no en el libro de en-
tradas o presentaciones como anteriormente se hacía, sino -
al margen izquierdo del folio correspondiente.

Lo anterior lo establece el artículo 106 del Reglamento:
"Las notas de presentación se practicarán en la columna iz-
quierda de los folios y contendrán: la fecha y número de in-
greso de los avisos notariales a que se refiere el artículo
3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacio-
nados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas
a que se refiere este artículo deberán constar en los fo --
lios dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a --
partir de aquella en que los documentos hayan sido presen -
tados, y deberán estar rubricados por el Registrador que --
las practique".

Del artículo transcrito se desprende que dichos asientos
o notas de presentación, preparan o anuncian una inscrip --
ción definitiva que posteriormente va a practicarse en la -
parte correspondiente del folio, y de acuerdo con los avi -
sos preventivos que señala el artículo 3016 del Código Ci -
vil.

El artículo mencionado expresa que: "Cuando vaya otor --
garse una escritura ... el notario o autoridad ante quien -
se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Pú --
blico certificado sobre la existencia o inexistencia de gra
vámenes... . En dicha solicitud que surtirá efectos de avi-
so preventivo deberá mencionar la operación y finca de que-

se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo - antecedente registral. El registrador, con esta solicitud - ...practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud".

Dicho precepto establece asimismo que una vez firmada la escritura, el notario dará el aviso correspondiente al Registro Público, con el fin de que los efectos de la anotación, principien a tener vigencia desde el momento en que - dicho aviso fué presentado en la Oficina de Oficialía de -- Partes.

El artículo 3060 del Código Civil señala que: "Los asientos y notas de presentación expresarán:

I.- La fecha y número de entrada;

II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;

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

IV.- Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía si constare; y

V.- Los nombres y apellidos de los interesados".

Consideramos también que dichos asientos de presentación se llevan al cabo en el Folio Diario de Entradas y Trámite, ya que en las hojas que forman el mismo se va asentando la relación de los documentos que ingresan al Registro y que - pueden ser objeto de alguna inscripción.

Dicho folio sustituyó al libro de entradas o también llamado libro de presentaciones en los que anteriormente se -- practicaban los asientos de presentación, y tiene por objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompaña -- en las distintas fases del procedimiento. (Art. 61 del Reglamento).

El Folio Diario de Entradas y Trámite deberá contener -- los siguientes datos:

a) El número de entrada del documento por orden progresivo.

b) La mención del funcionario que haya autorizado el documento o aquel ante quien se haya ratificado, en caso de ser privado.

c) Naturaleza del acto o contrato.

d) Ubicación del inmueble o finca, o en su caso el nombre de la persona moral de que se trate.

e) Registrador a quien se turne el documento.

f) Observaciones.

g) Fecha de calificación del documento y, si es el caso -- constancia de la suspensión o denegación del trámite.

h) La mención de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda. (Art. 62 del Reglamento).

2.- ANOTACIONES PREVENTIVAS

Podemos decir que la anotación preventiva es un asiento-

o inscripción provisional o transitoria que puede convertirse en un momento dado en una inscripción o en una cancelación.

La anotación según Colín Sánchez (75) es el acto procedimental al través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional, una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara esa inscripción. Según Pérez Lasala (76) tiene por objeto, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas.

Las mencionadas anotaciones preventivas se inscriben en la tercera parte del folio correspondiente.

Para que la anotación se lleve al cabo, es necesario la petición de la parte interesada, o bien por orden de autoridad jurisdiccional o de alguna otra autoridad competente.

De acuerdo con el artículo 3043 del Código Civil, serán objeto de anotaciones preventivas:

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

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento

(75) Op. cit., p. 104.

(76) Op. cit., p. 205.

to de contratos preparatorios o para dar forma legal al --- acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohiban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

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

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El derecho de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

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

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes".

Pensamos que en este artículo debió haberse incluido una fracción más, referida a los avisos preventivos que envían los Notarios cuando se crea, transmite, modifica o extingue algún derecho sobre inmuebles.

Los efectos de la anotación preventiva es por regla general que perjudique a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará pre

ferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación (Art. 3044 del Código Civil).

Hay ocasiones que dichas anotaciones producen el cierre del registro, o sea que ya no se pueden efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación con un derecho inscrito, esto es sólo en el caso de las fracciones IV y VIII del artículo transcrito.

En el caso de expropiaciones u ocupaciones temporales y de declaración de limitación de bienes inmuebles que señala la fracción VII del artículo antes mencionado: "La anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Oficial" de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva -- que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, -- salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito". (Art. --- 3044 del Código Civil). Casi en los mismos términos lo declara también el artículo 112 del Reglamento.

Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I y III del artículo 3043, se practicarán en virtud de orden judicial y deberán expresar el juzgado de donde --

proviene, número y año del expediente, el objeto de la de- manda y la fecha del auto que la haya admitido. (Art. 108 -- del Reglamento).

Respecto a las anotaciones preventivas referidas en las fracciones II y IV del mismo artículo 3043, expresarán: el juicio o procedimiento en que se dictó la resolución o pro- videncia respectiva y el juez o tribunal que haya expedido la orden para que se efectúe la anotación, y número y año - del expediente, también se indicara, el importe de lo que - por concepto de suerte principal, intereses y consecuencias legales, se trate de asegurar. (Art. 109 del Reglamento).

En las anotaciones preventivas por denegación o suspen- sión de títulos presentados a inscripción, se consignarán - las causas que originaron la determinación de la suspensión o denegación.

En las fianzas legales o judiciales, a que se refiere la fracción VI del multicitado artículo 3043, deberán anotarse los siguientes datos: el documento que las motive, la auto- ridad que las ordene y la persona que los otorgue; se expre- sará además el objeto de la finca, su cuantía y el nombre - de la persona o personas a cuyo favor se constituya, indi- cando su fecha de nacimiento si constare en el documento.-- (Art. 111 del Reglamento).

El aviso preventivo a que hicimos referencia en páginas anteriores lo consideramos como una anotación preventiva, - puesto que anuncia una inscripción posterior que podría ser

definitiva, como es el caso que señala el artículo 3016 del Código Civil.

Expresa Colín Sánchez (77) "es el acto a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen del -- asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la co -- lumna del Folio Real destinada para esos fines, que en fe -- cha precisa, se ha firmado una escritura sobre una opera -- ción determinada (compraventa, hipoteca, etc.), con el fin -- de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico pre -- ventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término estable -- cido por la ley, se presente para su registro la escritura -- definitiva.

El aviso preventivo es, como su nombre lo indica, una me -- dida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas -- operaciones relacionadas con la propiedad. Se protege con -- ello al tercero adquirente de buena fe que, ignorando la -- existencia de una operación determinada, pudiera llevar a -- cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble".

Nosotros diremos que el aviso preventivo es el acto al -- través del cual el Notario o autoridad competente comunica -- al Registro Público, que ante él se está llevando al cabo -- un acto o hecho jurídico en el que se va a transmitir, modi -- ficar o extinguir la propiedad o posesión de algun bien o -- bienes inmuebles o cualquier derecho real que recaiga sobre -- los mismos.

(77) Op. cit., p. 183.

Pensamos que el objeto del aviso preventivo es dar seguridad y protección al acto o negocio jurídico celebrado entre las partes y que posteriormente va inscribirse definitivamente en los folios del Registro.

En conclusión decimos que cuando se da un aviso preventivo es obvio que se practique una anotación preventiva, término que como hemos visto se estima para el caso de las inscripciones definitivas, que en un momento dado pueden o no llegar a producirse.

3.- INSCRIPCIONES

Estas son las inscripciones propiamente dichas, o en otras palabras son inscripciones principales.

La palabra inscripción tiene varios sentidos, pero para nuestro estudio debemos tomarlo bajo el significado de anotación o asiento practicado en los folios reales del Registro en los que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles, o de derechos reales sobre los mismos.

Como dijimos en apartados anteriores, los asientos practicados son un extracto del contenido de los títulos presentados a inscripción.

Dichas inscripciones estan destinadas a ocupar las dos primeras partes del folio.

El artículo 114 del Reglamento expresa: "La inscripción es todo asiento practicado en el espacio a la derecha de las dos primeras partes del folio correspondiente en rela -

ción con los actos jurídicos a que se refieren los artículos 3042, 3063 y 3065 del Código Civil".

Del artículo transcrito podemos observar que las inscripciones propiamente dichas se llevan al cabo en la primera y segunda parte del folio.

Ahora bien, el artículo 124 del propio Reglamento indica: "Entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio respectivo, deberán considerarse:

I.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;

II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores; y

IV.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicometido".

Por su parte el artículo 125 del citado Reglamento, expresa:

"Entre actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo, se considerarán:

I.- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;

II.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se re

serve expresamente la propiedad del inmueble fideicometido;

III.- La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro, en los terminos de los artículos -- 2857 y 2861 del Código Civil;

IV.- El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos -- 2921 a 2923 del Código Civil;

V.- La constitución del patrimonio de la familia; y

VI.- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la - aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal".

Se inscribirán en los folios del registro inmobiliario, - además de los actos mencionados en los dos últimos artículos transcritos, los títulos o documentos en los que se consignen cualesquiera de los actos o contratos señalados por el artículo 3042 del Código Civil, según ya lo hemos mencionado en apartados anteriores, por lo que ya no los describiremos.

4.- CANCELACIONES

"La cancelación es el acto procedimental a través del -- cual se deja sin efecto (parcial o totalmente) una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte únicamente". (78)

Nosotros diremos que la cancelación es el acto por el -- que se extingue una anotación o una inscripción total o par

(78) Colín Sánchez, op. cit., p. 108.

cialmente por haber quedado sin efecto el derecho que en --
ellas se consigna.

Las cancelaciones se llevan al cabo en los folios respec-
tivos, en la misma parte en que el asiento se cancela, men-
cionando las causas de la cancelación. (Artículos 160 y 167-
del Reglamento).

Cabe hacer notar que los efectos de la cancelación, son-
la extinción de las inscripciones o anotaciones respectivas.

El artículo 3028 del Código Civil, establece: "Las ins-
cripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por can-
celación o por el registro de la transmisión del dominio o
derecho real inscrito a favor de otra persona". Añade el ar-
tículo 3029 del cuerpo legal citado: "Las anotaciones pre-
ventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por-
conversión en inscripción".

Creemos que el artículo 3028, citado en líneas anterior-
es, es inexacto por cuanto afirma que la inscripción sólo-
se extingue respecto a terceros; pues la verdad es que la -
inscripción o inscripciones se extinguen tanto para terce-
ros como para las partes.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones, puede
efectuarse por voluntad de las partes, por resolución judi-
cial, y apetición de parte (Art. 3030 del Código Civil), --
pero también puede ser de oficio, tratándose de cédulas hi-
potecarias (Art. 163 del Reglamento) y también cuando se --
realice la inscripción definitiva (Art. 164, fracción II del

Reglamento).

Según el artículo 3031 del Código Civil: "Para que el -- asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, -- éste deberá constar en escritura pública".

Las cancelaciones pueden ser totales o parciales (Art. - 3032 del Código Civil). El artículo 3033 menciona que: --- "Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya -- virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325;y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, -- sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente".

El artículo 2325, a que se refiere el inciso V dice así: "Por regla general, las ventas judiciales, se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, -- pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandada-

rá hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

Respecto a la fracción VI del artículo 3033 del Código Civil, que anteriormente correspondía al artículo 3032 misma fracción; decía que podría ordenarse la cancelación total, "cuando tratándose de cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años después de la fecha de inscripción".

El artículo 3033 actualmente expresa que procederá la cancelación una vez transcurridos dos años.

Aún con esta reforma, creemos que se sigue aplicando lo que la Suprema Corte ha sustentado: "No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deba privar de fuerza el embargo" (tesis No. 314, apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, cuarta parte, Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pág. 954. México, 1975).

El artículo 3034 se refiere a las cancelaciones parciales: "Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscrip -

ción o anotación preventiva; y

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado".

Los datos que deben contener las cancelaciones de las -- inscripciones o anotaciones preventivas, estan contenidos - en el artículo 3063 del Código Civil, al expresar: "Los a-- sientos de cancelación de una inscripción o anotación pre-- ventiva, expresarán:

I.- La clase de documento en virtud del cual se practi-- que la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el - funcionario que lo autorice;

II.- La causa por la que se hace la cancelación;

III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instan-- cia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV.- La expresión de quedar cancelado total o parcialmen-- el asiento de que se trate; y

V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que-- reduzca el derecho y la que subsista".

Nuestro Código Civil también contiene normas especiales-- para la cancelación de las hipotecas constituidas en garan-- tía de títulos endosables o al portador. Refiriéndose a los primeros, dice el artículo 3038: "La cancelación de las ins-- cripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

I.- Presentándose la escritura otorgada por la que se ha-- yan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse -

inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y

II.- Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con -- las disposiciones legales relativas".

El artículo 3039 del Código Civil a los segundos. Dice - el artículo: "Las inscripciones de hipotecas constituidas - con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de los títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, conusignándose su importe y el de los intereses que procedan. - La cancelación en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles".

El artículo 3040 regula las cancelaciones parciales de - estas inscripciones hipotecarias: "Podrán cancelarse parucialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, - presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por unuvalor equivalente al importe de la hipoteca parcial que seutrate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan, - por lo menos, a la décima parte del total de la emisión".

Por último el artículo 3041 hace mención tanto de las --

cancelaciones totales como de las parciales: "Podrá también cancelarse, total o parcialmente la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela".

5.- ASIENTOS DE RECTIFICACION

El artículo 105 del Reglamento omite de una manera inexplicable la mención de los asientos de rectificación, y solamente habla de los asientos estudiados en páginas anteriores.

Es importante referirnos a los asientos de rectificación porque son registros que se anotan cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, bien sea por un error material o por un error de concepto. (Art. 3023 del Código Civil).

Existe error material cuando se escriban unas palabras por otras, se equivoquen nombres propios, cifras o cantidades, al hacerse una determinada inscripción, sin cambiar el sentido general de esta (Art. 3024 del Código Civil).

Por su parte el artículo 156 del Reglamento..."considera error material la práctica de un asiento en parte o espacio distinto del que corresponda en el Folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que-

debe ocupar".

Hay error de concepto cuando la equivocación afecta al fondo del título o acto inscrito, cambiando el contenido o el sentido del mismo. Así lo establece el artículo 3025 del Código Civil: "Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquier otra circunstancia".

Para anotar estos asientos de rectificación se debe respetar el consentimiento, ya que es necesario la conformidad de todos los interesados cuando se trate de corregir errores de concepto, a falta de dicho consentimiento, sólo la autoridad judicial puede ordenar la rectificación (Art. 3026 del Código Civil). Pero en este caso también debe oírse y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el registro, según ya lo hemos apuntado al tratar el principio de consentimiento.

En cuanto a los errores materiales, pueden corregirse de oficio o a petición del interesado, de esta manera lo señala el artículo 154 del Reglamento: "Los errores materiales que se advierten en los asientos de los diversos Folios del Registro o en los índices, serán rectificadas con vista en los documentos respectivos, o en los protocolos, expedientes o archivos de donde tales documentos procedan.

No será necesario esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan comprobarse con base en el texto de la inscripción con lo que los asientos erróneos esten cancelados".

En el caso de la sociedad conyugal, los cónyuges tienen el derecho de pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de los bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de solo uno de ellos (Art. - 3012 segundo párrafo), debiendo acompañar a la solicitud -- los documentos con los que pruebe dicho régimen matrimonial. (Artículo 3026 último párrafo).

La corrección, tanto de los errores materiales como de los errores de concepto, se debe hacer sin borraduras, tachaduras o alteraciones similares, y con la necesidad de -- practicar un nuevo asiento de rectificación (Art. 116 del - Registro). Los asientos de rectificación surtirán efectos - desde la fecha de rectificación.

A continuación señalaremos algunos asientos que se practicaban conforme al Reglamento de 1940, y que ahora se mencionan como a quedado estudiado en páginas anteriores.

6.- AVISOS PREVENTIVOS

Estos avisos conforme al Reglamento de 1940, se les consideraba como anotaciones inmediatas y provisionales que se hacían al margen de una inscripción principal que iba a cancelarse o modificarse.

Anotaciones que se hacían y se sigue haciendo de acuerdo

con las comunicaciones que envía el Notario al Registro, -- cuando ante dicho fedatario se está llevando al cabo alguna operación en que se declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, o cualquier derecho real sobre los mismos. Así lo menciona el artículo 3016 del Código Civil, según ya lo hemos apuntado al tratar las anotaciones preventivas.

Dichos avisos se hacían conforme al artículo 3018 del Código Civil (anterior a las reformas), hoy artículo 3016.

7.- ANOTACIONES MARGINALES

Estas anotaciones se inscribían al márgen de las inscripciones propiamente dichas. Tenían el carácter de anotaciones marginales: los asientos de presentación, los avisos -- preventivos, así como las notas de referencia que tenían relación con la inscripción principal, también la constitución y cancelación de fianzas legales o judiciales (Art. -- 2852 del Código Civil) y las órdenes de suspensión provisional o definitiva de un amparo relacionado con la propiedad o derechos reales sobre la finca materia de la inscripción. (Art. 79 del Reglamento de 1940).

Cabe hacer notar que éstas anotaciones marginales actualmente ya no se practican, pues con la introducción del sistema de Folio Real desaparecieron los libros de entradas o de presentaciones, en donde se practicaban los asientos de presentación, desapareciendo consecuentemente las anotacio-

nes marginales, por lo que ahora dichos asientos se practican en el Folio Diario de Entradas y Trámite.

Por lo que respecta a los avisos preventivos se practican actualmente en la parte respectiva del folio correspondiente.

8.- INSCRIPCIONES PREVENTIVAS

Eran aquellas que el Registrador tenía la obligación de hacer en el caso de que al calificar un documento estimare que no debía inscribirse y el interesado recurría entonces a la resolución judicial, así lo señalaba el artículo 33 -- del Reglamento de 1940 y el artículo 3014 del Código Civil (anterior a las reformas). Actualmente estas inscripciones preventivas ya no se les denomina así, sino anotaciones preventivas. (Art. 186 del Reglamento vigente y artículo 3045, fracción V del Código Civil también vigente).

Estas inscripciones se siguen practicando cuando los títulos presentados a inscripción son rechazados o suspendidos por el registrador, y en tal caso la parte interesada puede pedir se practique la anotación preventiva, según ya lo hemos apuntado al tratarlas como anotaciones preventivas, por lo que ya no haremos más comentario.

9.- INSCRIPCIONES PRINCIPALES

Son las propiamente dichas y correspondían fundamentamente a las adquisiciones, transmisiones, modificaciones, - gravámenes o extinciones del dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como otros actos -

tales como la constitución de personas morales y otras operaciones sobre bienes muebles. (Art. 3002, fracciones I, IV, VI, VII y VIII del Código Civil, anterior a las reformas).

Se inscribían otros actos también como principales, siendo los señalados por el artículo 80 del Reglamento de 1921.

Actualmente se puede considerar como inscripciones principales las que se mencionan en el artículo 3042 del Código Civil, y son los actos y contratos que deberán ocupar la -- primera parte del folio respectivo. (Art. 124 del Reglamento).

CAPITULO V

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO ACTUAL DEL REGISTRO PUBLICO - DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

1.- ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO.

La organización y el funcionamiento actual del Registro Público de la Propiedad, se encuentra determinado por el Reglamento respectivo y así lo menciona el artículo 3000 del Código Civil: "El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento".

Dicho Reglamento fué publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de mayo de 1980, y es el que actualmente se encuentra vigente; en su artículo segundo transitorio abroga al reglamento de 3 de enero de 1979, según ya lo hemos apuntado.

El Reglamento en su artículo primero, define al Registro Público de la Propiedad como "la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

También menciona que: "La Dirección General del Registro Público de la Propiedad, es una dependencia del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal ... de este Reglamento y demás disposiciones legislativas y reglamentarias encaminadas al ejercicio de dicha función" (Art.-

2o., del Reglamento).

"Para el cumplimiento de su cometido, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad contará con las siguientes dependencias:

- I.- Dirección;
- II.- Subdirección;
- III.- Cuerpo de Auxiliares;
- IV.- Oficina Jurídica;
- V.- Oficina Administrativa y de Control;
- VI.- Oficina de Oficialía de Partes;
- VII.- Oficina de Calificación e Inscripción;
- VIII.- Oficina de Certificación e Índices;
- IX.- Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística;
- X.- Oficina de Implementación Técnica;
- XI.- Oficina de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión;
- XII.- Oficina del Archivo de Notarías; y
- XIII.- Biblioteca y Archivo". (Art. 3o., del Reglamento).

A continuación mencionaremos las funciones más importantes de cada una de las mencionadas oficinas, por considerar que son las que llevan al cabo la función registral.

DIRECCION

En primer término se encuentra la Dirección, que asume - el Director del Registro Público de la Propiedad, en quien se deposita la fe pública registral, quien se auxilia de sus subalternos para llevar al cabo las funciones que por ley -

son de su competencia.

Son atribuciones del Director:

1.- Ejercer la función directiva de la institución, coordinando las actividades registrales y promoviendo planes, programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el mejor funcionamiento del mismo.

2.- Coordinar las actividades encaminadas a obtener la inscripción de los predios sustraídos al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para esos fines señalan las leyes.

3.- Girar instrucciones y circulares tendientes a unificar criterios, uniformar la práctica registral y proporcionar orientación para evitar controversias; estos instrumentos tendrán carácter obligatorio para el personal de la institución a partir de la fecha de su publicación en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

4.- Conocer del recurso administrativo, en los casos de inconformidad de las personas que se les presta el servicio con los resultados de la calificación registral.

Para conocer de este recurso, el Director recurre al --- Cuerpo de Auxiliares, quienes con apego a las leyes, resolverán en definitiva la procedencia o improcedencia de los documentos presentados.

5.- Delegar en los abogados de la Oficina Jurídica la representación de la Dirección, para que ejerzan en aquellos-

casos controvertidos en que la institución sea parte.

La institución es parte en los juicios de prescripción -- nes, amparos, inscripciones de embargo, remates y cuando -- hay terceros perjudicados.

6.- Promover la implantación de los métodos y sistemas - que resulten más apropiados para el funcionamiento del Ar - chivo de Notarias y su fiel coordinación con el Registro de la Propiedad y de Comercio, unificando al efecto las técni - cas y los procedimientos. (Art. 5o., fracciones I, II, III, - IV, V, y VI del Reglamento).

SUBDIRECCION

En segundo orden se encuentra el Subdirector, quien auxi - lia al Director en el despacho de los asuntos de éste. De - esta manera corresponde al Subdirector:

1.- Despachar los asuntos que no estén reservados expre - samente al Director.

2.- Transmitir a los demás funcionarios y empleados, los acuerdos y determinaciones del Director y acordar con los - mismos en los asuntos de su competencia.

3.- Suplir al Director en sus ausencias temporales.

4.- Controlar y supervisar los libros de las diversas -- oficinas de la institución. (Art. 6 y 7 del Reglamento).

CUERPO DE AUXILIARES

Este cuerpo de auxiliares se avoca principalmente al es - tudio de los documentos que les son turnados por el Director, y a los casos referentes del recurso administrativo inter -

puesto por los usuarios del servicio, en los supuestos de -
inconformidad.

Corresponde a los Auxiliares:

1.- Realizar funciones de inspección y control de las di-
versas dependencias de la institución.

2.- Emitir su opinión en los casos de inconformidad de -
los usuarios del servicio con los dictámenes de la Oficina-
Jurídica y, de inmediato, participar sus conclusiones al Di-
rector, para proveer respecto del recurso administrativo, -
cuando haya sido interpuesto.

3.- Abocarse a la calificación de los documentos o soli-
citudes que les turne el Director, dando cuenta a éste de -
los resultados de su gestión.

4.- Realizar estudios para el mejoramiento del sistema, -
sometiéndolos a la consideración del Director, y

5.- Las demás atribuciones que el propio Director les se-
ñale. (Art. 10 del Reglamento).

Estos asuntos deberán resolverse con el debido apego a -
derecho, para que opere el principio de legalidad, mismo --
que se viene realizando desde la calificación del documento
por parte de los Registradores.

OFICINA JURIDICA

Esta Oficina se encarga principalmente de emitir opinión
jurídica en aquellos asuntos que para su estudio les enco -
miende el Director, así como de conocer de los asuntos que -
les turnen los registradores y la Oficina de Certificacio -

nes e Indices, en los casos de suspensión o denegación del servicio.

El artículo 13 del Reglamento menciona las demás funciones que le corresponden a dicha Oficina Jurídica.

Corresponde a los integrantes de la Oficina Jurídica:

1.- Intervenir en representación del Director en todos aquellos juicios en que el Registro Público de la Propiedad sea parte.

2.- Observar minuciosamente las disposiciones previstas por la Ley de Amparo, especialmente cuando el Director sea señalado como autoridad responsable.

3.- Emitir opinión jurídica en aquellos asuntos que para su estudio les encomiende el Director e instrumentar los procedimientos para la incorporación del Registro de los predios sustraídos al sistema, dando cuenta de ello al propio Director para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes.

4.- Conocer de los asuntos que les turnen los registradores y la Oficina de Certificaciones e Indices en los casos de suspensión o denegación del servicio.

5.- Proponer al Director la adopción de medidas encaminadas a hacer más expedita la aplicación de las disposiciones legales que regulan la materia registral.

6.- Recopilar los precedentes judiciales y la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en todo lo relacionado con el Registro, para los efectos de su -

publicación del Boetín, previo acuerdo del Director, y

7.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la -- institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Con la calificación de los títulos constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad;- aquí los títulos son rechazados o suspendidos según el estudio que realice el Registrador de los mismos, ya que sólo - pueden registrarse títulos válidos y perfectos.

OFICINA ADMINISTRATIVA Y DE CONTROL

Esta oficina como todas las demás, esta integrada por un Jefe y el personal necesario para el desempeño de sus funciones.

A pesar de que esta Oficina es meramente administrativa, consideramos que algunas de las siguientes funciones son importantes para el desempeño de la función registral. Además de formular el proyecto del presupuesto anual y de los estudios contables de la Dirección, corresponde al Jefe de diciha Oficina las atribuciones siguientes:

1.- Formular y controlar el inventario de los libros de archivo, libros de la biblioteca, folios y demás documentos del Registro, así como el mobiliario y equipo de trabajo.

2.- Controlar las suscripciones y distribución del Boletín del Registro Público de la Propiedad.

3.- Dotar a todas las dependencias de la Dirección, del material y mobiliario necesarios para su correcto funcionamiento.

miento, así como atender a la restauración de los libros, - folios u otros documentos susceptibles de deterioro por el uso.

4.- Sugerir a la Dirección las medidas encaminadas a una correcta ubicación del personal administrativo para la mejor impartición del servicio. (Art. 16, fracciones III, IV, V, y VI del Reglamento).

OFICINA DE OFICIALIA DE PARTES

Estará a cargo de un jefe denominado Oficial de Partes, - quien tendrá las funciones siguientes:

1.- Vigilar la correcta y ordenada recepción de los documentos que, por cualquier concepto, ingresen al Registro.

2.- Turnar sin demora los documentos ingresados al personal encargado de la elaboración del "Folio Diario de Entradas y Trámite".

3.- Vigilar la pronta selección de los documentos con -- arreglo a la Oficina a que deban destinarse.

4.- Promover lo necesario, para la pronta entrega de los documentos de trámite cumplido, lo mismo si se resuelve en términos positivos o negativos la instancia respectiva.

5.- Remitir al Archivo del Departamento del Distrito Federal, los documentos que en términos de treinta días no -- fueron recogidos por los interesados. (Art. 19, fracciones- I, III, IV, VI, VII del Reglamento).

En concreto podemos decir que esta Oficina es la encargada de dar entrada a todo documento que pueda ser objeto de

alguna inscripción, anotación o información.

La presentación de dicho documento o documentos se lleva al cabo en el Folio Diario de Entradas y Trámite. Pensamos que éste da poca seguridad puesto que pueden traspapelarse o perderse las hojas que lo integran, no así en libro de -- presentaciones o de entradas, en el que anteriormente se -- llevaba al cabo la presentación de los documentos.

OFICINA DE CALIFICACION E INSCRIPCION

Esta Oficina está a cargo de un Jefe, además, un equipo de once o doce registradores, inscriptores y demás personal que el servicio demande.

De acuerdo con el artículo 30 del Reglamento, el Jefe de la Oficina tiene las atribuciones siguientes:

1.- Hacer la distribución diaria de los documentos entre los Registradores, para los efectos de su calificación registral y la fijación de derechos.

2.- Turnar de inmediato a la Sección jurídica los documentos declarados inaptos para su inscripción de acuerdo -- con la determinación de los Registradores.

3.- Formular diariamente la relación de documentos suspendidos, denegados y admitidos, con la expresión en este -- último caso del monto de los derechos correspondientes, todo ello para los efectos de notificación a los interesados, por medio del Boletín del Registro.

4.- Vigilar que los asientos se practiquen en los Folios de Derechos Reales correspondientes, con apego al Código Ci

vil y al Reglamento.

Establece el artículo 25 del Reglamento, que los regis--
tradores ejercerán la función calificadora correspondiéndoles las obligaciones siguientes:

1.- Realizar un estudio minucioso de los documentos que le sean turnados, para determinar la procedencia de su registro, según resulte de forma y contenidos y de su legalidad en función de los asientos registrales.

2.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cu
brir.

3.- Dar cuenta al Jefe de la Oficina, cuando éste lo solicite, de los fundamentos y resultados de la calificación.

4.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el Folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma.

De lo anteriormente expuesto se desprende que aquí es --
donde opera principalmente el principio de legalidad, con el que se determina la procedencia o importancia registral de los documentos.

Los registradores son responsables de las omisiones o --
errores en que se incurra al llevar al cabo las inscripciones de los documentos o testimonios. (Art. 3003 del Código -
Civil). Pensamos que debería ser directamente responsable -
el Estado, toda vez que la Institución del Registro Público depende de aquel, como sucede en los sistemas australiano y

y alemán sin perjuicio de que posteriormente el Estado iniciara un procedimiento judicial para recuperar lo pagado -- por el mismo.

Para complemento de la seguridad que el Registro debe -- dar a la propiedad inmueble, se podría establecer, siguiendo a los sistemas mencionados (australiano y alemán), un -- FONDO DE SEGURO, formado por una cuota adicional sobre la -- cuota de inscripción, la cual quedaría única y exclusivamente a dicho fondo.

De esta manera se podría garantizar el pago de los daños y perjuicios a las personas que hubieren sido privadas o -- afectadas en su derecho, por algún error a la hora de hacer la inscripción.

OFICINA DE CERTIFICACIONES E INDICES

La función de esta Oficina se concreta a otorgar la pu -- blicidad formal de lo que consta inscrito o anotado en los -- folios del registro, mediante la expedición de certificacio -- nes.

El manejo de los índices es de gran importancia para la -- localización de los inmuebles y de las personas.

De esta manera corresponde al Jefe de Certificaciones e -- Indices:

1.- Ordenar el despacho de todas las solicitudes que se -- ajusten a todos los requerimientos de este Reglamento, en -- el orden de su presentación, vigilando la exactitud de las -- certificaciones respectivas y autorizándolas con su sello y

firma.

2.- Dar cuenta a la Oficina Jurídica de todas las inconformidades que se susciten en relación con el contenido de los certificados.

3.- Vigilar la correcta clasificación, ordenación y conservación de los índices y proveer lo necesario para proporcionar la información verbal que el público solicite en relación con el contenido de aquéllos. (Art. 29, fracciones II, III y IV del Reglamento).

Estos índices se llevan por personas, por fincas, por fincas y personas a la vez, y por número catastral cuando exista. Cabe decir que dichos índices son actualmente libros y folios, en los que se localizan a las fincas y personas.

La información contenida en los índices, no se proporciona directamente al público, sino que al través del personal del Registro (Art. 83 del Reglamento), ni siquiera se permite la expedición de copias certificadas ni certificaciones respecto del contenido de los mencionados índices (Art. 178 del Reglamento).

OFICINA DE BOLETIN PUBLICACIONES Y ESTADISTICA

A esta Oficina le compete hacer la publicación diaria del Boletín del Registro Público de la Propiedad, así como de todas las actividades relacionadas con los medios de información.

Dicho Boletín es el instrumento mediante el cual se hace saber al público el estado que guarda cada uno de los docu-

mentos que han ingresado al Registro para su inscripción o anotación.

Compete al Jefe de la Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística:

1.- Coordinarse con los jefes de las restantes Oficinas para dar oportuna publicación a los informes que deben surtir efectos de notificación en orden a los resultados de la calificación registral y fijación de los derechos respectivos.

2.- Clasificar y ordenar en forma apropiada el material de que conste cada edición del Boletín, y cuidar de que esté oportunamente en prensas.

3.- Cuidar de la fijación diaria del Boletín en los sitios destinados al efecto, dentro del recinto de la institución, y coordinarse con el Jefe de la Oficina Administrativa y de Control para la eficaz distribución de los ejemplares que se obtengan por suscripción.

4.- Acordar con el Director todo lo relativo a los demás contenidos del Boletín, a efecto de proveer a la difusión de los aspectos más relevantes de la teoría y práctica registral. (Art. 33, fracciones II, III, IV, y V del Reglamento).

Así mismo estará a cargo de esta Oficina el acopio del material para la formulación de estadísticas relacionadas con los aspectos cuantificables del servicio registral.

Sin duda la creación del Boletín del Registro Público --

constituye un avance positivo, en el servicio que presta dicha institución, ya que propicia una mayor rapidez en el trámite de los asuntos.

OFICINA DE IMPLEMENTACION TECNICA

Tiene como finalidad proporcionar la asistencia necesaria para el funcionamiento de las unidades electromagnéticas, electrónicas o cualquier otro tipo de equipo mecanizado, que a juicio del Director, sea conveniente introducir en apoyo a todo el sistema y en aquellos sectores en que su empleo reporte positivas ventajas en orden a obtener óptimas niveles de exactitud, dinamismo y efectividad. (Art. 34-del Reglamento).

Al Jefe de la Oficina de Implementación Técnica le corresponde:

1.- El análisis y diseño del sistema de información conveniente para determinar, con arreglo a las funciones específicas del Registro y en consulta con el Director, en qué fases del proceso está implicada la autorización y cuál es el equipo apropiado para realizarlo.

2.- Someter a la consideración del Director los métodos y equipo que, a su juicio, sean adecuados para el mejor manejo y mayor efectividad del archivo dinámico de la institución, con arreglo a los requerimientos del sistema.

3.- De acuerdo con los lineamientos que señala el Director, coordinarse con los jefes de las demás oficinas a efecto de que le sea suministrado oportunamente todo el mate --

rial cuyo proceso esté a cargo de las unidades mecanizadas.

4.- Atender al procesamiento de los índices previstos -- por este Reglamento, en colaboración con los jefes de las -- restantes oficinas implicadas.

5.- Mantener bajo su estricto control y vigilancia la -- operación y mantenimiento del equipo. (Art. 37 del Reglamen-- to).

Cabe hacer notar que el equipo electromagnético y elec -- trónico que menciona el Reglamento actualmente no se encuen -- tra completo tal y como debería de ser, para cumplir el ob -- jetivo del nuevo sistema, ya que sólo se cuenta con un se -- senta por ciento del mencionado equipo mecanizado.

Además creemos que antes de haber iniciado la marcha del sistema vigente, debió haberse adquirido y preparado el --- equipo necesario para su funcionamiento.

OFICINA DE COORDINACION DE ACTIVIDADES CULTURALES, SOCIALES Y DE DIFUSION

La Oficina de Coordinación de Actividades Culturales, So -- ciales y de Difusión, tiene por objeto promover las relacio -- nes entre el personal del Registro y las personas físicas o -- morales, asociaciones de profesionistas, instituciones pri -- vadas o públicas y centros de cultura que estén conectados -- con las actividades registrales.

Dicha Oficina está a cargo de una persona "que acredite -- capacidad organizativa en materia de eventos socio-cultura -- les, pericia en el manejo de las relaciones públicas y prác

ticas en la movilización de los medios de difusión. (Art. 39-
del Reglamento).

Compete al Jefe de la Oficina de Coordinación de Activida-
des Culturales, Sociales y de Difusión lo siguiente:

1.- La coordinación de actos y manifestaciones de la cul-
tura en general y particularmente, de la cultura jurídica en
sus aspectos relacionados con la rama registral, la programa-
ción de actividades que tengan por objeto los fines menciona-
dos y el establecimiento de contratos permanentes con perso-
nas e instituciones, nacionales y extranjeras, interesados -
en la realización de dichos programas.

2.- Coordinar las entrevistas, conferencias de prensa y -
de más actos de carácter público u oficial en que intervenga
personalmente el Director del Registro Público.

3.- Coordinarse con los jefes de las restantes oficinas -
para promover una óptima imagen de la institución, tanto en-
lo que se refiere a las relaciones interpersonales, como por
el esmero en la conservación de las instalaciones, mobilia-
rio, equipo y demás bienes. (Art. 41, fracciones I, IV, y VI -
del Reglamento).

Esta oficina más que técnica para el desempeño de la fun-
ción registral es de tipo administrativo con orientación po-
lítica de la institución, por lo que no haremos más comenta-
rio alguno.

OFICINA DEL ARCHIVO DE NOTARIAS

A partir de las reformas del Reglamento del Registro Pú--

blico de la Propiedad, publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de mayo de 1980, el Archivo General de Notarías pasa a formar parte del Registro Público de la Propiedad como una más de sus dependencias.

Así también lo determina el artículo 24, fracción V del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, al decir: "Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad:

V.- Conservar y administrar el Archivo General de Notarías". Cabe hacer notar que el Archivo General de Notarías está regulado tanto por la Ley del Notariado del Distrito Federal como por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ya mencionado en líneas anteriores.

El Director General del Registro Público de la Propiedad será el titular del Archivo de Notarías, así lo determina el artículo 146 de la Ley del Notariado: "El Archivo de Notarías dependerá del Director del Registro Público de la Propiedad que ejercerá sus funciones de acuerdo con esta Ley y con el Reglamento Interior de la citada Dirección".

Por su parte el artículo 147, de la ley mencionada, expresa que: "El Archivo de Notarías se formará:

I.- Con los documentos que los notarios del Distrito Federal remitan a éste, según las prevenciones de esta Ley;

II.- Con los protocolos cerrados y sus anexos, que no sean aquellos que los notarios puedan conservar en su poder;

III.- Con los sellos de los notarios que deban depositar-

se o inutilizarse conforme a las prescripciones de esta ley;
y

IV.- Con los expedientes, manuscritos, libros y demás documentos entregados a su custodia, o que sean utilizados para la presentación del servicio del archivo".

El archivo General de Notarias es un archivo que puede -- dar informes y expedir documentos en los términos del artículo 148 de la Ley: "El Archivo General de Notarias es público respecto a todos los documentos que lo integran con más de setenta años de antigüedad, y de ellos expedirá copias certificadas a las personas que así lo soliciten, exceptuando --- aquellos documentos sobre los que la ley imponga limitación o prohibición.

En relación con los documentos que no tengan esa antigüedad, sólo podrán mostrarse y expedir copias certificadas a las personas que acrediten tener interés jurídico en el acto o hecho de que se trate, a los notarios o a la Autoridad Judicial".

El contenido de este precepto, es similar al del artículo 42 del Reglamento, por cuanto éste remite a aquel.

Compete al Jefe de la Oficina del Archivo de Notarias, -- las funciones siguientes:

1.- Auxiliar al Director en las funciones que la Ley del Notariado y el Reglamento les asignen.

2.- Someter a la firma del Director los libros de protocolo previsto, con las razones de apertura y cierre, e infor --

mar a la Dirección sobre las remesas de los documentos que ingresen con carácter definitivo.

3.- Llevar los registros y relaciones de patentes, se --
llos, firmas, convenios de suplencia o asociación, licen --
cias, suspensiones, vacantes y, en general, de toda la docu-
mentación relacionada con el ejercicio de las funciones no-
tariales que deba obrar en el Archivo de Notarias.

4.- Comunicar al Director las irregularidades que puedan existir en los protocolos, en los apéndices o índices que - entreguen los notarios para su cierre y custodia.

5.- Llevar los registros de los testamentos que se otorguen ante notario y de los cuales se haya dado el aviso que previene el artículo 80 de la Ley del Notariado; proporcionar oportunamente a los jueces y notarios los informes a -- que se refiere el propio artículo. Llevar así mismo, la re-
lación de los testamentos ológrafos que se depositen con --
arreglo a las prevenciones del Código Civil, manteniéndolos bajo seguridad hasta en tanto sean requeridos por los jue -
ces o los propios testadores. (Art. 49, fracciones I, III, -
IV, VI, y VII del Reglamento).

Pensamos que la incorporación de la Oficina del Archivo de Notarias, fué con el propósito de que existiera una ver-
dadera y real coordinación entre las funciones que desempeñan éstas dependencias, pues la función registral y la fun-
ción notarial están íntimamente ligadas, y de esta manera -
se puede presentar un servicio más eficaz y rápido al publi
co.

BIBLIOTECA Y ARCHIVO

La biblioteca tiene como finalidad facilitar la consulta de leyes, reglamentos, libros y publicaciones referentes a la materia registral, así como de otras obras jurídicas.

El artículo 53 del Reglamento indica que el jefe de la Biblioteca y archivo se encargará:

1.- De la conservación, clasificación y ordenación metódica de los volúmenes, folletos, revistas y demás publicaciones de interés en materia registral que ingresen al acervo bibliográfico de la institución.

2.- De proporcionar información al público en relación con el material de lectura que solicite y vigilar por sí o por medio de sus subalternos, el buen trato de los volúmenes que sean solicitados para su consulta.

3.- De establecer y mantener un sistema para dar atención a las solicitudes de los jefes de las demás dependencias de la institución, a fin de proveerlas de las obras y material de consulta que precisen en el ejercicio de sus funciones, asegurándose de que aquellos sean reintegrados.

4.- De alentar a los particulares e instituciones afines para que se realicen aportaciones bibliográficas y mantener conexión con las empresas editoras y demás organizaciones del ramo, proponiendo al Director de la institución la adquisición de aquellas obras que considere importantes.

Estas son las funciones más importantes que desempeña el Jefe de la Biblioteca y Archivo.

Cabe mencionar que actualmente en la Biblioteca se conser -
van los libros de inscripciones y apéndices respectivos que
han integrado el archivo dinámico de la institución, y en -
virtud de la implantación del nuevo sistema de folio real, -
quedan en desuso incorporándose a un archivo de carácter pu
ramente histórico y documental.

2.- ASPECTOS POSITIVOS

Consideramos importante y positivo el avance que ha tenido nuestra legislación registral, al implantar el sistema de folio real, toda vez que en éste se lleva al cabo el historial jurídico de cada finca, evitando de esta manera su disgregación en los libros registrales llevados en el sig-tema anterior.

Es importante repetir que en dichos folios se inscriben todas las operaciones relacionadas con los bienes inmue bles. De esta manera existe una concentración de datos en un sólo instrumento, lo que facilita la observancia de to-dos los principios registrales y con ello una mayor rapidez en la substanciación del procedimiento registral.

También conforme al nuevo sistema basta proporcionar el número registral del folio para que de inmediato se proceda a la localización correspondiente; la información contenida en dicho folio es capturada por los medios electrónicos o computadoras, en su caso el contenido del folio o folios, se proyecta en una de las pantallas destinadas al efecto, quedando automáticamente impresa en hojas, que para los efectos de la publicidad formal, son los certificados soli-citados por los usuarios del servicio.

Además de lo anterior existe el Boletín del Registro Público de la Propiedad, cuyo principal objetivo es dar publicidad a las distintas faces del trámite de los documentos.

La publicación se hace con la finalidad de que el intere

sado se entere si su documento fue aceptado, denegado, o -- suspendido temporalmente y en este último caso, pueda ocu - rrir a la Oficina Jurídica dentro del término de diez días - hábiles a conocer el porqué de la suspensión y corregir al - gún error o bien, si se llevó al cabo la inscripción, estar enterado de la fecha en que pueda recogerlo en la Oficina - de Oficialia de Partes por trámite agotado. En esta oficina los documentos permanecerán por treinta días hábiles; si se excede de este término y no son recogidos por los interesa - dos, se enviarán al Archivo del Departamento del Distrito - Federal.

Además de lo anterior, el Boletín contiene información - concerniente al personal de la Institución, a los notarios, y demás autoridades y usuarios en general.

Con todo lo anterior, creemos haber expuesto, aunque sea breve, los aspectos positivos de nuestro actual sistema re - gistraral.

3.- ASPECTOS NEGATIVOS

Así como vimos los aspectos positivos de nuestro sistema, también veremos los aspectos negativos, entre los que consi - deramos los siguientes:

En primer lugar vamos a decir que la Institución del Re - gistro Público de la Propiedad y del Comercio, tal como ac - tualmente se encuentra organizado contiene en realidad cua - tro Registros con características, funciones y objetos com - pletamente distintos a saber:

- a) Registro de la Propiedad Inmueble.
- b) Registro relativo a operaciones de bienes muebles.
- c) Registro de Personas Morales.
- d) Registro de Comercio.

Entendemos que en virtud de que en el Registro se lle -- al cabo cuatro clases de Registros diferentes, debe haber -- una mejor coordinación administrativa con el fin de hacer -- más expeditos los trámites registrales y una mejor ordena -- ción de los archivos y documentos.

En segundo lugar lo relativo a los folios reales del re -- gistro. Estos son cartones u hojas sueltas que fácilmente -- se pierden, traspapelan o desaparecen.

Para evitar lo anterior vamos a proponer en el capítulo -- siguiente un método o sistema de inscripción de bienes in -- muebles, que evitaría el inconveniente antes mencionado.

En tercer lugar la responsabilidad civil del personal -- del Registro que señala el artículo 3003 del Código Civil. -- Pensamos aquí, que el responsable debería ser directamente -- el Estado, toda vez que si la Institución del Registro Pú -- blico depende de dicho Estado y además aprovecha éste los -- derechos que se cobran al público por los servicios que --- presta el Registro, lo normal sería que el Estado mismo res -- pondiera de la culpa o dolo que en un momento dado pudiera -- ocasionar el personal del Registro.

Para complemento de lo anterior, se podría establecer, -- siguiendo al sistema australiano y germánico, UN FONDO DE --

SEGURO, formado por una cuota adicional sobre la cuota de inscripción. De esta manera se podría indemnizar a las personas que en un momento dado hubieren sido privadas o afectadas en su propiedad o derecho, por algun error cometido en la prestación del servicio por parte del personal del Registro.

Otra cuestión importante es la de señalar que actualmente la Institución del Registro Público de la Propiedad, --- cuenta sólo con un sesenta por ciento del equipo electrónico y electromagnético para su funcionamiento, siendo esto un aspecto negativo de nuestro sistema, puesto que no se cuenta con el cien por ciento del equipo mencionado para el adecuado funcionamiento del mismo.

Por lo que para remediar esta situación debería comprarse la maquinaria necesaria para llevar al cabo el objetivo que se ha propuesto el nuevo sistema.

Consideramos otro aspecto negativo del sistema, en cuanto a la expedición de certificaciones del contenido de los folios, ya que éstos tardan en expedirse cinco días hábiles o en ocasiones un poco más; esto esta demostrado en la práctica, por lo que en un momento dado se puede dañar o perjudicar al público solicitante de dichas certificaciones. La ley al respecto no regula nada, por lo que se podría establecer en un artículo que en el término de tres días hábiles deberán expedirse copias certificadas del contenido de los folios.

Es necesario también mencionar otra deficiencia o aspecto negativo de nuestro sistema registral; la falta de concordancia o de relación íntima entre el Registro Público de la Propiedad y la Oficina del Catastro.

Mientras no haya una concordancia perfecta entre ambas oficinas, nuestro sistema registral no obtendrá las consecuencias finales que persigue.

Por eso es importante que exista una concordancia o comunicación directa entre el Catastro y el Registro Público de la Propiedad mediante computadora, que permita cruzar los datos del Registro con los datos que obran en Catastro respecto de un determinado bien inmueble.

Con una buena base catastral no se podría inscribir ningún bien inmueble sin que el Catastro certificara antes la existencia y características del mismo, tampoco podría consignarse en el Registro variación o cambio alguno en la descripción del inmueble si no viniera acreditada con la correspondiente certificación catastral.

CAPITULO VI

PROPOSICION DE UN METODO O SISTEMA DE INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

1.- PROPOSICION DEL METODO O SISTEMA

En términos generales podemos decir sin duda alguna que la implantación del nuevo sistema de folio real en el Registro Público de la Propiedad, constituye un avance positivo para la inscripción de actos y hechos relativos a bienes inmuebles y derechos reales sobre éstos.

Pero a pesar de ese avance, creemos que aún faltan por buscar nuevas alternativas para el mejor funcionamiento del sistema, hasta asemejarlo al sistema registral alemán, justamente considerado como el más eficaz en su género, haciendo de la inscripción un elemento esencial para la constitución del acto registrable.

Por tanto diremos que si nuestra institución registral ha adoptado el nuevo sistema de folio real, consideramos -- que éste habría que perfeccionarlo, ajustándolo a las necesidades que demanda la actividad registral, y para el caso nos llevaría a proponer lo que en el sistema alemán y español se hace; concentrar en un mismo folio real la inscripción de un sólo bien inmueble, así como todas las operaciones jurídicas del mismo, en otras palabras podría consistir no en cartones sueltos u hojas dispersas como actualmente se lleva, sino en un conjunto de hojas encuadernadas reser-

vadas para cada finca dentro de un mismo libro determinado y foliado. De esta manera se podría evitar, la dispersión de las inscripciones o anotaciones en diferentes libros, -- puesto que se concentrarían en un mismo libro todas las operaciones relativas a una misma finca, evitando también lo que en páginas anteriores hemos comentado; la traspapelación, desaparición, pérdida y robo de los folios.

Para mejor comprensión del método propuesto, vamos a tratar de explicarlo más claramente.

En un cuadernillo formado con un determinado número de hojas, se harían todas las inscripciones o anotaciones relativas a una misma finca, lo que vendría siendo un registro-particular de la misma.

Cada cuadernillo estaría integrado en cuatro secciones.- La primera parte o sección se compondría de cuatro hojas; -- la segunda de diez hojas; la tercera de diez hojas; y la -- cuarta también de diez hojas.

En la primera parte se haría la descripción de la finca, debiendo estar en perfecta coincidencia con la Oficina de -- Catastro; la segunda parte estaría destinada a los movimientos de la propiedad (aquí se llevarían al cabo todas las -- inscripciones propiamente dichas); en la tercera se inscribirían los gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio; y la última parte estaría destinada a -- las anotaciones preventivas.

Cada número determinado de cuadernillos en los que cons-

ten los registros particulares de las mencionadas fincas, - se integrarían entre sí para formar libros o tomos; los que estarían numerados progresivamente.

Los cuadernillos dentro de los libros o tomos estarían - ordenados conforme a los números de registro de dichas fincas.

De lo expuesto anteriormente pensamos que nos daría un - sistema mixto de inscripción de bienes inmuebles, y decimos mixto porque contendrían tanto los folios reales como los - libros registrales.

Ahora bien los folios reales concentrados en un mismo li bro constituiría un problema de espacio para su guarda, lo que nos llevaría a decir que con la microfilmación de los - mismos permitirá, no sólo su conservación en un mínimo de - espacio, sino la existencia de información duplicada, lo -- que da valiosa utilidad en casos de pérdida catastrófica o deterioro.

2.- OBJETIVO. El objetivo del sistema o método propuesto es regular las inscripciones en los libros registrales res pecto de todos aquellos actos o hechos jurídicos concretos, determinados por la ley como inscribibles, así como dar pu blicidad a dichos actos o hechos jurídicos, para que puedan surtir efectos frente a todo el mundo y en contra de terce ros que resulten tener algún derecho o interés jurídico --- opuesto a lo inscrito.

3.- VENTAJA. La ventaja o ventajas serían que dentro de-

un conjunto de hojas y dentro de un mismo libro se concentraría el historial jurídico de cada inmueble, evitando de esta manera la dispersión de las inscripciones en diferentes libros registrales, también con esto se evitaría lo que continuamente sucede en el Registro; la traspapelación, pérdida y robo de los folios registrales, ya que concentrados en un mismo libro sería difícil llevar al cabo tales deficiencias.

4.- FINALIDAD. El método o sistema propuesto tiene como finalidad dar más certeza, seguridad y protección jurídica a todos los derechos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, especialmente cuando se trata de la transmisión, constitución, modificación o extinción de la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

Por último diremos que independientemente de nuestra propuesta anteriormente expuesta, es necesario mencionar que existe una tesis muy importante respecto a la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, cuya idea es la de llevar los folios por duplicado, debiendo quedar el original en la Oficina del Registro y el duplicado en poder del interesado, duplicado que cada vez que -- haya una operación registral con relación al inmueble de -- que se trate, deberá el interesado presentar en la Oficina del Registro a efecto de que se anoten coincidentemente en ambos ejemplares las operaciones que al respecto se vayan realizando de tal manera que si se pierde o destruye uno de

los ejemplares quedará el otro, del que inmediatamente se -
sacará copia certificada, para reponer el perdido o destruí
do. La idea es del Dr. Raúl Ortiz Urquidi y se sustenta en-
el Anteproyecto del Código Civil redactado por él para el -
Estado de Guerrero, por encargo del C. Gobernador Constitu-
cional del mismo.

CONCLUSIONES

1.- Las distintas formas antiguas de publicidad en las transmisiones de bienes inmuebles, se pueden considerar como antecedentes de la actual o moderna Institución del Registro Público de la Propiedad.

2.- La inscripción de bienes inmuebles en libros registrales, tiene su origen en el antiguo derecho alemán.

3.- En la época colonial de nuestro derecho mexicano se empezó a dar publicidad y seguridad a determinados actos jurídicos a partir del año 1778, fundamentalmente al través de los oficios de hipotecas.

4.- Con la promulgación del Código Civil de 1870 se sientan por primera vez las bases legales del Registro Público adoptando el principio de publicidad del derecho alemán.

5.- Los diversos sistemas registrales han influido de una u otra manera en nuestro derecho registral.

6.- Nuestro sistema registral, sigue la corriente de los sistemas francés y español, en cuanto al principio de inscripción que es de carácter declarativo, a diferencia de los sistemas germánico y australiano que son constitutivos.

7.- La existencia y aplicación de los Principios Registrales constituyen el orden esencial sobre la que rige el sistema registral y se encuentran contenidos tanto en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, como en el Re-

glamento del Registro Público.

8.- Actualmente los diferentes asientos registrales se practican en los folios reales correspondientes.

9.- Con el folio real, la finca o el bien inmueble adquiere su individualización y su historial jurídico, los que se inician a partir de la fecha en que por primera vez se asienta en el folio real, el nombre del adquirente, la ubicación y demás características del bien inmueble de que se trate.

10.- Se debe establecer un Fondo de Seguro para indemnizar a las personas que en un momento dado pudieran sufrir daños y perjuicios en su propiedad o derecho, por algún error cometido en la prestación del servicio.

11.- Debe establecerse una íntima relación o coordinación entre la Oficina de Catastro y el Registro Público de la Propiedad, para que éste cumpla con los objetivos finales que persigue.

12.- La adopción del sistema de folio real, si bien constituye un avance positivo, aún tiene deficiencias, entre las que se encuentran: el desprendimiento de las hojas que se agregan a los folios cuando éstos se encuentran llenos por las inscripciones consignadas en ellos, así como la trasapelación, pérdida y robo de los mismos.

13.- Por ello se propone lo que en el sistema alemán y español se hace: concentrar dentro de un conjunto de hojas (folios) y dentro de un mismo libro todas las inscripciones

o anotaciones relacionadas con un mismo bien inmueble.

14.- El conjunto de hojas estaría dividido en secciones, en las que se llevarían al cabo todas las operaciones jurídicas referentes a un sólo bien inmueble. De esta manera se evitaría el desprendimiento de las hojas agregadas al folio así como la traspapelación y robo de los mismos, además seguiría evitando la dispersión de las inscripciones en diferentes libros registrales, puesto que ellas se concentrarían en un mismo legajo.

15.- Además de lo anterior es conveniente la utilización de las computadoras, la microfilmación etcetera, para dar mayor seguridad jurídica en cuanto a que se tenga la historia registral del inmueble en varias formas.

16.- La idea de llevar los folios por duplicado se sustenta en el Anteproyecto del Nuevo Código Civil para el Estado de Guerrero, cuyo autor es el Dr. Raúl Ortiz Urquidi. (Hacemos la aclaración de que dicha tesis se explica en las páginas 164 y 165 del presente trabajo).

BIBLIOGRAFIA

Borja Soriano, Manuel. "El Derecho Inmobiliario en México".
Revista Notarial. Tomo II. México, 1952.

Carral y de Teresa, Luis. Dos conferencias sobre los Principios Registrales. Revista de Derecho Notarial Mexicano. Volúmen 5o. No. 14. México D. F. Septiembre de 1961.

Castán Tobeñas, José. Derecho Civil, Común y Foral. 8a. Edición. Barcelona: Instituto Editorial Reus, 1951. Volúmen I. Tomo I.

Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 2a. Edición. México: Editorial Porrúa S. A.-1979.

Cossío y Corral, Alfonso. Instituciones de Derecho Hipotecario, 2a. Edición; Barcelona: Bosch, Casa Editorial,-1956.

Cristobal Montes, Angel. Derecho Inmobiliario Registral, -- Sistema Alemán. Revista del Ministerio de Justicia,- número 45. Caracas Venezuela, 1963.

Díaz González, Carmelo. Iniciación de los Estudios de Dere-

cho Hipotecario. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967. Volúmen I.

Enneccerus Theodor Kipp y Martin Wolff. Tratado de Derecho Civil, 2a. Edición. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1951. Tomo I. Volúmen I., y Tomo III. Volúmen I.

González y Martínez, Jeronimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Madrid: Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, 1948. Tomo I.

Hedeman J. W. Tratado de Derecho Civil, traducción del alemán por Díaz Pastor y González. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1955. Volúmen II.

López Torres, José María. Apéndice a la Materia de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria. Madrid: Instituto Editorial Reus, 1944.

Pérez Fernandez del Castillo, Bernardo. Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad. México: Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1980.

Pérez Fernandez del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. - México: Editorial Porrúa, 1981.

Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral, su desarrollo en los países Latinoamericanos. Ediciones

Depalma. Buenos Aires, 1965.

Petit, Eugené. Tratado Elemental de Derecho Romano, 9a. Edición. México: Editorial Nacional, 1959.

Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario, 6a. Edición. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1968. Tomo I y II.

Roca Sastre, Ramón María. Suplemento de Derecho Hipotecario, 5a. Edición. Barcelona: Bosch, Casa Editorial, 1960.

Sánchez Roman, Felipe. Estudios de Derecho Civil y el Código Civil e Historia General de la Legislación Española, 2a. Edición. Madrid: Estudios Tipográficos Sucesores de Rivadeneyra Impresores de la Real Casa, --- 1900.

LEGISLACION

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

Código Civil vigente para el Distrito Federal. Colección -- Porrúa. Leyes y Códigos de México. México D. F. 1984. Editorial Porrúa.

Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

De los Fallos pronunciados en los años de 1917 a ---
1975. Tercera y Cuarta Parte. Tercera Sala. Apéndice
al Semanario Judicial de la Federación. México, 1975.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 21
de junio de 1940.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 15
de diciembre de 1952.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 17
de enero de 1979.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 6-
de mayo de 1980. (Actualmente vigente)