



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"LA INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES
EN EL DISTRITO FEDERAL SEGUN REFORMAS
DE 1979 AL CODIGO CIVIL"

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
DANIEL PINEDA BARRERA

MEXICO, D. F.

1984



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.

CAPITULO PRIMERO

LA PROPIEDAD. ACEPCION. FUNDAMENTO.

- I.- ANTECEDENTES.
- 1.- El Hombre y la propiedad.
 - 2.- La propiedad. Aceptación etimológica. Otras acepciones.
Aceptación jurídica.
 - 3.- Breve evolución histórica de la propiedad. Formas de adquirirlas. Diversas clasificaciones
- II.- FUNDAMENTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD.
Diversas teorías
- A. Clásicas.
 - B. Modernas.
- III.- FUNDAMENTO DE LA PROPIEDAD EN LA EPOCA ACTUAL.
- A. Teoría del Catolicismo Social.
 - B. Teorías Comunistas.
 - C. Teorías Reformistas
- IV.- OPINION DEL MAESTRO ROJINA VILLEGAS.
- V.- OPINION DEL MAESTRO GUTIERREZ GONZALEZ.

I.- ANTECEDENTES.

El hombre aparece en la Naturaleza como un ser pequeño y en cierta forma indefenso, que para subsistir --en su condición de nómada-- se vé precisado a idear sistemas de protección que usó primeramente para guarecerse de las inclemencias del tiempo.

El hombre se sentía libre, porque no condicionaba su existencia y consideraba "la idea de libertad de una manera negativa porque significaba la ausencia de toda sujeción, de toda autoridad capaz de imponer obligaciones". (*1)

La libertad existente en ese "estado de naturaleza" permitió al individuo vivir fuera de toda sociedad, de todo orden. Era la anarquía". (*2)

Sin embargo, el hombre por ser como decía Aristóteles -- "un animal sociable", no podía permanecer libre porque en cada una de sus actividades empezaba a buscar compañía para obtener una mejor caza, pesca y cultivo. Esa manera de compartir tareas, le enseñó que recibía más beneficios pero también había compromisos que respetar. (*3)

Cuando fué transformándose en sedentario, buscó lugares convenientes para el buen desarrollo de la agricultura y caza de la tribu, los cuales marcaba como propios para evitar que otros los ocuparan.

Se presentó una metamorfosis cuando el hombre libre, anárquico, decide agruparse para coexistir con otros y acepta desde el momento mismo en que se adhiere a ellos en respetar decisiones de grupo. También admite "la regla jurídica como precepto de observancia obligatoria" y como consecuencia de la vida

*1) Hans Kelsen. Pág. 337.

*2) Hans Kelsen. Pág. 338.

*3) Mantilla Molina. Pág. 171.

en común de los individuos miembros de un cierto grupo social." (*4).

Como dijo Rosseau "va a encontrar una forma de asociación que defienda y proteja, con toda la fuerza de la comunidad la persona y la propiedad de cada uno de sus miembros y mediante la cual cada uno, uniéndose a todos; sin embargo solamente se obedezca a si mismo y siga siendo libre como antes. Este es el problema fundamental resuelto por el Contrato Social". (*5).

Entonces la sociedad a la cual se ha unido el individuo "implica el orden y el orden supone ciertas limitaciones". (*6) porque se obliga a observar determinado comportamiento.

Esa libertad de vivir dentro de una sociedad - dice Rousseau - resulta en la medida que su voluntad individual se encuentra en armonía con la colectiva expresada en el orden social (*7) y donde el "Derecho no es un fruto primario de la vida del hombre sino producto secundario de la organización social" (*8).

Ya el hombre como miembro de una sociedad puede usar libremente su autodeterminación porque se llegaría nuevamente al estado de anarquía. Por ello se tiene que limitar en parte su libertad para proteger y respetar intereses mayoritarios que prevalecen sobre el individuo (*9) "porque es función de todo orden social, de toda sociedad provocar cierta conducta recíproca de los seres humanos, hacer que se abstengan de determinados actos que por alguna razón se consideren perjudiciales a la sociedad y que realicen otros que por alguna razón repútanse útiles a la misma" (*10).

*4) Galindo Garfias.- Derecho Civil.- Porrúa 1976. Pág. 16

*5) Roberto Mantilla Molina. Derecho Mercantil. Ed. Porrúa 1973.

*6) Hans Kelsen. Pág. 338

*7) Hans Kelsen. Pág. 338

*8) Galindo Garfias. Op. Cit. Pag. 16

*9) Hans Kelsen, págs. 339-40

*10) Hans Kelsen, Pág. 17

Posteriormente, al sentirse en sociedad, inició la construcción de casas comunales y familiares, considerando a ésta últimas como privadas; las cuales podían transmitir a sus parientes, protegiéndolos mediante acuerdos con la comunidad. Con esto, aumentaba el cuidado sobre sus bienes. Estos actos le permitieron conservar los bienes que adquiría, protección que necesariamente evolucionó con el hombre mismo, porque se sentía protegido, por un orden jurídico, que es un sistema de normas (*11) donde podía alcanzar el eterno anhelo humano de aspirar a la justicia, para obtener felicidad. (*12).

Hoy día, se puede decir que el hombre continúa empeñado en proteger sus bienes, utilizando para ello todas las medidas que la ley concede y constituyen el derecho, como un conjunto de normas que obligan a determinados seres humanos a observar en ciertas circunstancias, una conducta determinada (*13) o como diría -- Joserand mediante el "Derecho que parece ser la regla social obligatoria".(*14)

Justamente este trabajo se ocupa de estudiar la protección otorgada a los bienes inmuebles, en razón de la importancia que el hombre y la ley, en nuestra sociedad le han concedido.

11) Hans Kelsen. Pág. 129

12) Hans Kelsen, Pág. 7

13) Hans Kelsen, Pág. 3

14) Galindo Garfías. Pág. 22

1.- EL HOMBRE Y LA SOCIEDAD,

El hombre es un miembro de la Sociedad en la cual habita y en consecuencia es un sujeto con capacidad y derecho para adquirir los bienes que su existencia requiere.

Según las teorías del individualismo se considera que el hombre aislado ó integrando asociaciones es capaz de desarrollar la actividad necesaria para satisfacer las necesidades particulares ó generales que existen en toda colectividad". - (*15)

Así el hombre se convierte en propietario de los bienes que produce ó adquiere, para consumirlos ó comercializarlos y son protegidos por una esfera de exclusividad en su favor.

El Estado "interviene -por conducto de las leyes- regulando jurídicamente esa actividad porque los intereses individuales necesitan ser coordinados a fin de mantener ese orden jurídico", limitando la acción de los particulares mediante el uso de disposiciones preventivas y en otros casos represivas (*16). Por ello solamente el dueño de un bien está facultado para venderlo; quien no lo es, se encuentra impedido para ofrecerlo en venta, porque en caso de hacerlo sufrirá consecuencias legales por su conducta inapropiada.

El individuo al adquirir los bienes que necesita para su desarrollo y vida, materializa su capacidad y derecho de adquirir, porque se considera el interés personal, como estímulo poderoso de la iniciativa y de la acción individual para lograr la satisfacción de los intereses de los individuos, cu ya suma constituye el interés general (*17).

15) Gabino Fraga. Derecho Administrativo. Ed. Porrúa 1963. p.7

16) Gabino Fraga. Pág. 7.

17) Gabino Fraga. Págs. 7 y 8.

Sin embargo, no sólo se trata de adquirir, sino que existe la necesidad de conservar; por ello el hombre creó y fortaleció el derecho de propiedad, para proteger sus pertenencias ante terceros.

Es por ello que el Estado tiene atribuciones para fomentar, limitar y vigilar la actividad de los individuos, con el propósito de mantener el orden jurídico. Al respecto, las Teorías Individualistas sostienen que el Estado debe fomentar la actividad privada así como la libre concurrencia. En cambio - las Teorías Estatistas, sostienen que el Estado debe recurrir a todos los medios legales a su alcance para corregir las desigualdades que crea la lucha económica. (*18)

O bien, como dice el Tratadista Español Luis Muñoz, "el egoísmo del hombre, las ambiciones y demás factores inherentes al deseo de riqueza fácil, aunque violentamente adquiridas; influirían de tal manera sobre la relación económica de la propiedad, que la vida sería una eterna guerra si el Derecho no viniera a establecer su reglamentación de paz, de armonía, para hacer de ése modo coexistir sin graves violencias - un legítimo concierto social". (*19)

Por esta razón, el derecho de propiedad pasa a convertirse en uno de los más importantes en la existencia jurídica del hombre; porque se presenta en un "sistema racional de normas de conducta que impuesto coercitivamente por el Estado -- tiene como finalidad la realización del orden, la seguridad y la justicia en el grupo social en el cual se aplican".(*20)

18) Gabino Fraga. Págs. 8 y 9

19) Comentarios a los Códigos Civiles de España e Hispanoamérica. Ediciones Jurídicas Herrero - México 1953. Pág. 247
Luis Muñoz.

20) Galindo Garfias. Pág. 23.

2.- LA PROPIEDAD.- ACEPTACION ETIMOLOGICA.- OTRAS ACEPTACIONES
Y LA JURIDICA.

Acepción Etimológica.- Se dice que la palabra surge de la expresión latina "propietas", que se deriva de "propius" y esta última significa "lo que le pertenece a una persona ó es propio de ella".

La expresión "propius", según diversas filólogos, procede de "prope" que significa cerca e indica proximidad ó adherencia entre las cosas. (21)

En sentido vulgar ó común, -según Castán Tobeñas -la expresión propiedad significa "las cosas sometidas al poder del hombre".

En sentido vulgar -según Luis Muñoz- se dice que la propiedad es lo que se encuentra cerca de nosotros, cerca de una cosa ó aquello que corresponde a la cualidad inherente de ser y por lo tanto, acostumbramos decir "este hombre tiene la propiedad de reflejar las imágenes" etc. (22)

Filosóficamente la acepción de propiedad es "aquello que se predica de la naturaleza de una cosa ó que sirve de atributo a ésta" o bien "equivale a la cualidad distintiva de una cosa ó de una esencia". Esta acepción cuando es referida a -- nuestro yo, nos permite decir "mi padre", "mi patria", "mis ideas", etc. (23)

Desde un punto de vista económico-jurídico, propiedad - "equivale a la relación de dependencia que tienen las cosas con respecto del hombre y cómo le sirven para satisfacer necesidades. (24)

- 21) José Castán Tobeñas. Derecho Civil Español Común y Foral. Instituto Editorial Reus. 8a. Ed. Madrid 1957. Tomo II -- pág. 58 y Luis Muñoz ob. cit. pág. 246.
22) Luis Muñoz. Pág. 246 y C. Tobeñas. Pág. 59.
23) J. Castán Tobeñas. Pág. 59 y Luis Muñoz pág. 246.
24) J. Castán Tobeñas. Pág. 51.

El Tratadista Español Luis Muñoz, dice que cuando esa relación de dependencia la proyectamos sobre las cosas que nos rodean y nos permiten satisfacer nuestras necesidades, entonces el vocablo propiedad adquiere un sentido objetivo, el que nos interesa; porque adquiere significación económica. (25)

Justamente, esa relación económica en que se muestra la propiedad con respecto del hombre, adquiere significado jurídico, cuando el Derecho la sanciona, la reglamenta y protege, dando así origen al Derecho de Propiedad. (26)

Acepción Jurídica.- Para este trabajo también debo referirme a la acepción de la palabra propiedad en su aspecto jurídico.

Presenta, en este ámbito esa palabra, dos acepciones y son:

- a) una en sentido amplio.
- b) otra en sentido restringido.

La acepción en sentido amplio, indica que la palabra propiedad es toda "relación jurídica de apropiación de un bien - cualquiera, sea corporal o incorporal". Así por ejemplo, Venetian en su texto sobre Usufructo, la define como "la relación perpetua o temporalmente ilimitada de la persona, con respecto de las cosas y de los derechos". (27)

25) Luis Muñoz. Pág. 246.

26) Luis Muñoz. Pág. 246.

27) Castán Tobeñas, obra y tomo mencionados. Pág. 59, Párrafo 2o.

Asimismo, Planiol y Ripert dicen que esta acepción en sentido amplio se admite "sobre las cosas y derechos porque manifiesta cierta tendencia a ampliar el concepto de derecho de propiedad, en virtud de que se habla de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial, que corresponden en realidad a bienes incorporales". (28)

Esta acepción amplia del derecho de propiedad no es la más usual en la doctrina científica, porque "lo general es limitar el concepto de aquella a las cosas corporales, y aplicada a las cosas incorporales no tiene más que un significado de dependencia", según Dusí(29); además porque las propiedades incorporales, dicen Colín y Capitant, son una verdadera metáfora (30).

El autor Castán Tobeñas dice, buscando una segunda acepción a este sentido amplio de la palabra propiedad, en el orden jurídico, que en este caso se entiende como cualquier relación jurídica de apropiación, plena o limitada de las cosas corporales, incluyéndose todos los derechos reales.(31)

Como se puede apreciar, dentro del concepto amplio de la palabra propiedad, se presentan dos variantes; la primera que incluye todas las cosas o derechos posibles de apropiación, como son bienes corporales e incorporales; y la otra, que se refiere exclusivamente a los primeros.

28) J. Castán Tobeñas, obra y tomo mencionados Pág. 59, párrafo 2o.

29) J. Castán Tobeñas, obra y tomo mencionados, pág. 59, párrafo 2o.

30) J. Castán Tobeñas, obra y tomo mencionados, pág. 59, párrafo 2o.

31) J. Castán Tobeñas, misma obra y tomo, pág. 60.

Acepción restringida.- Ya había mencionado que la palabra propiedad tiene también la acepción restringida y es la que técnicamente se acepta más, porque se le considera "como un derecho real, cuyo ámbito o efectos tienen un doble sentido; primero por recaer sobre cosas corporales, y segundo porque otorga a su titular un poder general y pleno sobre la cosa. - (32)

En esta acepción no se incluye la propiedad sobre bienes incorporales.

Por separado, Luis Muñoz dice (en su texto de Comentarios a los Códigos Civiles de España e Hispanoamérica) que el Derecho de Propiedad tiene dos clasificaciones:

En Sentido Subjetivo.- Es la facultad ó protección legítima que el derecho objetivo nos confiere sobre la relación económica para aplicarla a nuestras necesidades, asimilándolos a los objetos naturales del mundo exterior. (33)

En Sentido Objetivo.- El derecho de propiedad puede entenderse como el conjunto de normas que regulan imperativamente dicha relación haciéndola posible y efectiva. (34)

Asimismo, éste autor dice, que otros tratadistas distinguen el derecho de propiedad en dos sentidos y son:

Sentido Subjetivo Abstracto.- Y es la facultad que tiene el hombre de incorporar ó asimilar a su existencia los objetos ó bienes económicos del mun

32) J. Castán Tobefias, obra y tomo mencionados, Pág. 60.

33) Luis Muñoz. Op. Cit. Págs. 246 y 247.

34) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 247.

do físico que lo rodea y que son necesarios para su satisfacción.

Sentido Subjetivo Concreto.- Consiste en la facultad legítima de una persona para gozar, determinados bienes que le están sometidos jurídicamente.

(35)

35) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 247.

3.- BREVE EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD,
FORMAS DE ADQUIRIRLO, DIVERSAS CLASIFICACIONES.

La propiedad se ha convertido en uno de los derechos más importantes para el hombre y por lo tanto se vuelve interesante conocer cuando surgió.

Se dice que determinar el origen de la propiedad es difícil, porque nadie pone en duda el derecho sobre bienes muebles, pero en cambio se discute mucho de cómo y cuándo surgió la propiedad territorial (36).

En las tribus nómadas, pudo conocerse la propiedad como una figura vaga que pertenecía a toda la horda y eran territorios reservados para la caza; además no tenía estabilidad por los constantes desplazamientos de esas agrupaciones. (37)

Posteriormente, en los pueblos agrícolas aparece que las tierras pertenecen a la comunidad y periódicamente se distribuyen lotes entre los jefes de familia; como por ejemplo en el "mir ruso", entre los celtas, los germanos, etc. (38)

Finalmente, aparece la propiedad familiar, asignada no a un miembro exclusivamente, sino a la entidad familia; al grado de no distribuirse entre sus miembros al fallecer el jefe, v. gr. la zadrouga servia. (39)

En todos los pueblos la evolución histórica del derecho de propiedad territorial ha sido diferente, pero se puede resumir en las siguientes etapas:

-
- 36) J. CASTAN TOBEÑAS, misma obra y tomo. Págs. 67,68 y 69.
37) J. CASTAN TOBEÑAS, " " " " " " "
38) J. CASTAN TOBEÑAS, " " " " " " "
39) J. CASTAN TOBEÑAS, " " " " " " "

- Pueblos Antiguos.- Tránsito de la propiedad colectiva a la individual.
- Edad Media.- Se presenta en fenómeno de la desintegración o descomposición del dominio.
- Edad Moderna.- Por restaurar la propiedad individual libre.
- Epoca Actual.- Por imponerle sentido social y humanización al derecho de propiedad. (40)

FORMAS DE ADQUIRIRLO,- La ley reconoce que el hombre para obtener un bien, realiza diversos actos, y los llama modos de adquirir el dominio. Tales hechos ejecutados por el hombre son muy variados, pueden presentarse bajo la forma de hechos naturales, como la accesión, de actos estatales, y finalmente como actos jurídicos, digamos un contrato. (41)

Se puede adquirir la propiedad mediante un hecho natural, como el caso de un terreno que linda con un río y la creciente de éste se desvía por otro cauce, dejando una fracción de terreno que el vecino se adjudicará conforme a los usos, costumbres y leyes. (42)

Se adquiere el dominio por un acto de Estado o de Gobierno, cuando por satisfacer un fin de carácter público, se expropia un terreno. En este caso, el dueño del terreno podría no estar de acuerdo con la afectación; sin embargo, debe aceptar

40) J. CASTAN TOBEÑAS, obra y tomo mencionados, Pág. 57.

41) J. CASTAN TOBEÑAS, " " " " " , Págs. 175 y 176.

42) J. CASTAN BOBEÑAS, misma obra y tomo, Págs. 175 y 176.

-tarla porque la ley concede mayor importancia al fin público por satisfacer, en comparación al uso privado que recibía. - (43)

Otro modo de adquirir el dominio es mediante un acto o negocio jurídico, donde se presupone la existencia de un bien, que le pertenece a un titular y pasará a otro, mediante un acuerdo común de voluntades (contrato), o por decisión de uno de ellos (testamento). Este modo de adquirir la propiedad se distingue por la voluntad que se presenta en el acto, como un elemento característico. (44)

Existen otros medios de adquirir la propiedad, como los originarios y los derivativos. Los primeros son aquéllos por los cuales se obtiene la propiedad sin haber un derecho anterior, como en el caso de la ocupación. En cambio, los medios derivativos son aquéllos por los cuales se adquiere tomando en cuenta un derecho anterior, v. gr. la traditio, la compra-venta. (45)

DIVERSAS CLASIFICACIONES.- Aunque existen múltiples y variadas clasificaciones de la propiedad, mencionará sólo algunas:

Por el sujeto.- En este caso, la propiedad puede ser pública si le pertenece al Estado o a Corporaciones Públicas, y se destina a fines colectivos. En cambio, será Privada cuando pertenece a uno o a varios particulares y satisface fines privados.

43) J. CASTAN TOBEÑAS, obra y tomo mencionados, Pág. 176.

44) J. CASTAN TOBEÑAS, " " " " , Pág. 176.

45) J. CASTAN TOBEÑAS, " " " " , Pág. 177.

- Por el objeto - Puede ser inmobiliaria o mobiliaria.
- Por la relación - Basada en el mayor o menor número de facultades que el derecho de propiedad puede atribuir sobre la cosa; y se subdivide en plena y semiplena o menos plena. La primera se presenta cuando todas las características y facultades normales de la propiedad las tiene el propietario. La segunda se presenta - cuando esas facultades se hayan distribuídas entre varias personas. (46)

También otra clasificación con respecto a los modos de - adquirir la propiedad. Los universales, cuando los derechos - recaen sobre la totalidad de la cosa, por ejemplo un patrimonio. Los particulares, cuando recaen sobre una parte de la cosa, v. gr. una fracción o parte alícuota del patrimonio. (47)

Finalmente, existe otra clasificación relativa a los actos celebrados entre vivos (contratos) y mortis causa (herencia), así como los onerosos y gratuitos. (48)

46) J. CASTAN TOBEÑAS, misma obra y tomo, Pág. 106.

47) J. CASTAN TOBEÑAS, misma obra y tomo, Pág. 177.

48) J. CASTAN TOBEÑAS, misma obra y tomo, Pág. 177.

II.- FUNDAMENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Cogliolo dice en su texto *Filosofía del Diritto Privatto*, en su página 155:

"La propiedad privada es un hecho social propio de todos los tiempos y pueblos-civilizados. Surge y se desenvuelven -- con la civilización toda. ¿No es ésta - su mejor justificación?"

Según este autor, no es necesario buscarle explicación al derecho de propiedad, porque su existencia misma lo justifica.

Otros autores no coinciden en lo expresado por Cogliolo y han intentado justificar no tanto el fundamento del derecho de propiedad sino más bien tratan de ubicar las formas ó sistemas-- por medio de las cuales la propiedad debe regirse. (49)

Así han surgido las siguientes

A.- TEORIAS CLASICAS ANTIGUAS.

1.- Primeramente están las que fundan el derecho de - propiedad en un acto individual y aparece

a) La teoría de la ocupación.- establecida por -- Grocio y Puffendorf, que se basa en un supuesto estado primitivo de aislamiento anterior a la organización de la sociedad.

49) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 248

Todas las cosas eran "nullius", siendo comunes para todos los hombres, razón por la cual se apropiaban las cosas que requerían mediante la ocupación.

La ocupación ó aprehensión de las cosas fundamentaba el derecho de propiedad que empezaba siendo temporal ó transitorio para después convertirse en definitiva, por el respeto de los demás así como por los grupos sociales. (Se requería una mutua garantía).

"Esta teoría - dice Luis Muñoz - parte del supuesto inverosímil, de un aislamiento completo del hombre, contrario a su naturaleza, porque siempre vivió formando sociedades más o menos numerosas".

Como crítica a esta teoría, se dice que realmente no explica el fundamento del derecho de propiedad sino que explica una forma de adquirirla. (50)

- b) Teoría del trabajo.- Atribuida a los autores Adam Smith, Stuart Mill, Thiers Bastiat y -- Portalis, todos ellos economistas del siglo XVIII, los cuales suponen que la propiedad deriva sola y exclusivamente del trabajo y por él se justifica el derecho de propiedad.

El hombre, mediante el trabajo se apodera de

50) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 249

los objetos del mundo físico, para transformarlos de acuerdo a sus necesidades aumentándoles utilidad y los convierte en aptos, al imprimirles su sello y huella personal.

Esta teoría encierra un punto de verdad, porque se puede afirmar que gran parte de los bienes de la tierra y que usa el hombre -excepto materias primas aún sin explotar- son trabajo efectuado por el hombre.

Como crítica se expone en contra de esta teoría que el trabajo tampoco justifica el derecho de propiedad porque -como dice Luis Muñoz- tanto la ocupación como el trabajo son un hecho y para confirmar su crítica formula la siguiente interrogante: ¿"Cómo justificaría su propiedad un niño ó un anciano que no trabajan?".

2.- Las otras teorías antiguas ó clásicas fundan el derecho de propiedad en un Acto Social ó Colectivo y es así como surgieron:

a) La Teoría de la Convención.- Que históricamente quiso completar la de ocupación. La impulsa Rosseau, Kant, Fichte y otros filósofos del siglo XVIII.

Estos autores encontraron que la Teoría de la Ocupación había resultado insuficiente para fundamentar el derecho de propiedad y decían que el trabajo no puede constituir el derecho de preferencia, porque este último lleva consigo la obligación por parte de

los demás miembros de la sociedad de respetarlo mediante un pacto o convenio. (51)

Al respecto Kelsen cita a Rosseau y dice:
"El ideal de autodeterminación requiere que el orden social sea creado por la decisión unánime de los súbditos y que dicho orden conserve su fuerza obligatoria mientras disfrute de la aprobación de todos ellos. La voluntad colectiva (volonté generalé) tiene que coincidir constantemente con la voluntad de los súbditos (volonté de tous) porque el orden social sólo puede ser modificado con la aprobación de todos, y cada súbdito queda sujeto a dicho orden solo en cuanto consienta a ello. (52)

Esa obligación general de respeto es el resultado del consentimiento mutuo de la sociedad - llamado convención o contrato social.

Crítica.- Esta teoría tampoco justifica el derecho de propiedad porque nadie ha demostrado la celebración de esa convención y en caso de existir sólo vendría a sancionar o reconocer ese derecho pero no a justificarlo. (53)

b).- Teoría de la Ley.- Sustentada por Mirabeau, Montesquieu, Bentham, Toullier y otros precursores

51) CASTAN TOBEÑAS, misma obra, págs. 63, 64 y 65.

52) HANS KELSEN. Op. Cit. Pág. 339.

53) LUIS MUÑOZ, Op. Cit. Pág. 250

de la Revolución Francesa quienes se basaron en la convención como voluntad general, para deducir de ella que "la propiedad es obra exclusiva de la ley, pues únicamente el Poder Público, puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo.

En realidad ésta teoría -lejos de buscar el fundamento al derecho de propiedad- pensó en oponer ese argumento al principio -absorbente de las monarquías absolutas con el propósito de establecer un orden constitucional apoyada en la convención general de la sociedad y sobre todo del legalismo; porque se funda en la ley.

Dice esa Teoría: "La Ley sola constituye el derecho de propiedad porque no hay más que la voluntad política que pueda efectuar la renuncia de todos y dar un título común, una garantía para el goce de uno sólo". (54)

Para los legalistas, la Ley es superior a todas las normas, es emanación suya el Derecho y a la vez anterior a todos los actos del hombre.

Sin embargo, ésa consideración es errónea porque el derecho de propiedad, así como muchas instituciones es anterior al Derecho y por lo tanto a la Ley, porque ésta última emana del primero. Realmente la ley

54) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 250.

garantiza y defiende el derecho de propiedad pero no lo crea ni lo fundamenta. (55)

B).- Como no se obtuvo una explicación clara y suficiente para el derecho de propiedad, surgen las Teorías Modernas que lo fundan bajo dos razonamientos diferentes:

1.- Teoría del Orden Racional, que afirma que la razón del derecho de propiedad, reposa en la personalidad humana ó en la libertad del individuo como extensión necesaria de éste.

Ahrens, Hegel y Miraglia sostienen que la propiedad es el reflejo, el desenvolvimiento de la personalidad humana en la esfera de los bienes materiales y en consecuencia todo el problema para justificar la propiedad estriba en combinar el principio individualista y social -tan citado en la historia y en las Doctrinas Filosóficas-. (56)

Existe una segunda fórmula dentro de esta Teoría y funda el Derecho de Propiedad en el derecho a la vida y perfección de la misma; es decir, en las necesidades humanas en todo orden. Sustentada por Antoine y los positivistas; quienes afirman que el hombre en su diario funcionar debe reponerse de su desgaste y por lo tanto, puede asimilar ó tomar lo que le rodea. El hombre al satisfacer sus necesidades encuentra un enorme placer, razón por la cual protege esos factores y desea que los demás los respeten; para -

55) Luis Muñoz, Op. Cit. Pág. 250.

56) Luis Muñoz, Op. Cit. Pág. 251.

él obligarse a respetar los satisfactores ajenos. (57)

Estas teorías racionalistas aunque fundan sus razonamientos en justificaciones más o menos ciertas, acentúan demasiado el aspecto individualista al convertir al hombre en el punto cardinal del ordenamiento social y jurídico.

- 2.- Surge la Teoría del Orden Sociológico, apoyada por Leroy -Beaulieu que dice que el fundamento del derecho de propiedad debe encontrarse en la utilidad ó servicio que presta a la sociedad. (58)

Existen otros economistas -similar a los positivistas- buscan el fundamento de la propiedad en que ésta es el organismo de nutrición del cuerpo social pues sirve para alimentar todas las necesidades del individuo en la lucha por la existencia como lo afirman Cimbali y D'Aguanno (59)

La crítica utilizada en contra de éstas Teorías consiste en exaltar el aspecto social demasiado y usar una concepción en sentido inverso a los autores que apoyan el orden racional.

Otros autores como Aubri et Rau, dice, que el patrimonio -como conjunto de bienes de una persona apreciables en dinero- es en su más alta expresión la personalidad misma del hombre. (60)

57) Luis Muñoz. Op. Cit. P. 251.

58) J. C. Tobeñas. Op. Cit. Pág. 63 párrafo 4 y págs. 64 y 65.

59) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 251.

60) Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. Edit. Porrúa 1976. Pág. 38.

Después de revisar una serie de doctrinas que pueden justificar ó fundamentar el derecho de propiedad, me ocuparé de la que me parece más correcta desde el punto de vista jurídico.

Esa opinión, concuerda con la del Tratadista Español Luis Muñoz y concretamente se refiere a Cossentini que escribe en su texto Filosofía del Diritto, pág. 237, lo siguiente:

'Quien quiera profundizar bien el carácter, el fundamento ético-social de la propiedad debe, ne cesariamente, tomar en cuenta todos los elementos que concurren en formarla: la sociedad, la familia, el individuo. La propiedad individual es una proyección "del yo", que se traduce en "lo mío", pero eso no quita que debe servir al fin ético del hombre, de la familia y de la sociedad".

En realidad, cada una de las teorías expuestas contiene algo de razón, porque analizan una faceta ó varias de las que fundamentan el derecho de propiedad solamente que las estudian de manera aislada, ó sea, sin ocuparse de las demás -- teorías.

Cuando esas teorías puedan unirse armónicamente para enlazarlas y coordinarlas, surgirá de ahí el fundamento del derecho de propiedad, como un solo ente jurídico, y posiblemente se podría -- afirmar:

"LA PROPIEDAD ES RAZON DE VIDA PARA EL HOMBRE, PORQUE ES UNA RAZON NATURAL DE SU EXISTENCIA".

(61)

Así como interviene el Derecho para garantizar la existencia, la integridad física y la libertad del hombre así también debe intervenir para proteger y garantizar la propiedad, pues sin ella el hombre no podría existir.

O bien, como dice el Maestro Antonio de Ibarrola - "la propiedad es uno de los conceptos angulares, - principales del Derecho, por no decir la piedra angular del Derecho Civil". (62).

62) Antonio de Ibarrola, Pág. 183.

III.- FUNDAMENTO DE LA PROPIEDAD EN LA EPOCA ACTUAL.

La Revolución Francesa terminó con la monarquía absoluta y de origen supuestamente divino. Mediante la Asamblea --- Constituyente, en la noche del 4 de agosto de 1789, confirmó la abolición de los derechos feudales y proclamó los Derechos del Hombre. (63)

La referida Declaración acompañada de las Teorías fisiócratas produjeron una tendencia bastante acentuada en el modo individualista de concebir el derecho de propiedad. (64)

Se llegó a creer, que con esos cambios la propiedad había regresado al concepto que de ella tenían los romanos. Sin embargo, Stolfi, aclaró que esa afirmación no era exacta porque la propiedad romana estaba supeditada a muchas limitaciones y prohibiciones que se fundaban en el interés público.

En cambio, el principio individualista fué exagerado -- por los intérpretes jurídicos de la Declaración de Derechos -- del Hombre, al grado que en el Código Civil, denominado de -- Napoleón, se diera una definición de propiedad como jamás la imaginaron los romanos. (65)

Se dice que el derecho de propiedad, como consecuencia de esos cambios y de esa Revolución, presentó una serie de -- innovaciones en el mundo de la filosofía y de la vida social -- misma, al grado que motivó reformas a los Códigos (66) por la protección desmedida que le concedió a los derechos individuales.

63) Luis Muñoz. Pág. 257

64) Luis Muñoz. Pág. 258

65) Luis Muñoz. Pág. 258

66) J. Castán Tobeñas, misma obra y tomo. Pág. 86 y Sigs.

La protección a ese derecho fué tan extrema que se consideró como uno de los "más innatos y sagrados"; al extremo que se tuvieron que marcar las limitaciones de que podía ser objeto, haciendo difícil toda reforma de tipo social. Se llegó a decir que el carácter exclusivamente individualista del derecho de propiedad ocasionó abusos que lesionaban a la sociedad, v. gr. el dueño de un fundo podía dejarlo ocioso, - sin sembrar, no obstante que en el pueblo vecino necesitasen de trigo para comer. En otros casos, un campesino arrendatario, que había fecundado un terreno, fertilizándolo durante su contrato, estaba obligado a entregarlo al propietario al vencerse el plazo estipulado, aunque ese terreno lo fuera a dejar ocioso. (67)

En el siglo pasado, la propiedad conservó un aspecto totalmente individualista, como consecuencia de las doctrinas fisiocráticas; así como por la Declaración de Derechos del Hombre. La importancia otorgada al individuo como sujeto principal en la vida social y política lo convierten en el centro de todo, incluyendo los derechos entre los cuales está el de propiedad. (68)

Actualmente afirma el Tratadista Español Castán Tobeñas el derecho de propiedad presenta una serie de cambios, como los siguientes:

- Han aumentado en importancia los muebles, a causa de los progresos industriales, v. gr. barcos, aviones, computadoras, etc.

- La organización del derecho de propiedad, de alguna manera es similar al derecho romano.

67) J. Castán Tobeñas, misma obra y tomo, Pág. 87.

68) J. Castán Tobeñas, " " " " " 86

- El desarrollo de la propiedad colectiva (condominio), y aún de tipo familiar (patrimonio familiar) se ha incrementado.

- El aumento de limitaciones que el Derecho Privado y Derecho Público imponen a la propiedad.

La redistribución de la propiedad agrícola, mediante la Reforma Agraria, para desmembrar latifundios (69).

Se ha olvidado el concepto individualista de la propiedad como un "derecho ilimitado", porque la realidad social y económica le han impuesto limitaciones jurídicas, como el bienestar común. Aún es posible considerar la propiedad privada -desde el punto de vista racional- como expresión genuina de la personalidad y desde el punto de vista jurídico, como un derecho de exclusión que otorga a su titular una - cierta autonomía.

Sin embargo, hoy día, no se puede calificar a la propiedad como un derecho individual y absoluto; ni como una mera función social.

Sancho Seral, dice que la "propiedad privada sin perder su poder frente a terceros lleva implícita la condición de ejercerlo, de manera que no se dañe el bienestar social". (70)

En nuestros tiempos se deben tomar en cuenta dos cuestiones, dice el Tratadista Castán Tobeñas:

Primera.- Determinar qué bienes se entregan al control individual, para no afectar aquellos sectores que tienen interés vital para la socie--

69) J. Castán Tobeñas, obra y tomo mencionados, Pág. 75.

70) J. Castán Tobeñas, Pág. 94 y sigs.

-dad.

Segunda.- Que se introduzca al derecho de propiedad individual el elemento social que obliga al -- propietario a realizar actos que exige el interés público v. gr. conservar en buen estado un inmueble para evitar que se dañe el - predio vecino. (71)

Como un término intermedio entre el individualismo y el socialismo, se inició una corriente impulsada por sociólogos buscando cumplir con varias cuestiones, como las siguientes:

- proponer límites a la propiedad privada,
- admitir la propiedad colectiva en cuanto si va para cumplir con un fin social.
- aplicar la "teoría del abuso" para evitar - que nadie pueda utilizar sus derechos de -- propiedad en perjuicio del otro.
- la propiedad tiene una función muy importante que realizar y debe estar protegida, por parte de la ley. (72)

En los últimos años se han presentado múltiples soluciones con relación al derecho de propiedad, no tratando de justificarlo o fundamentarlo, sino únicamente explicar su funcionamiento o sus ventajas sociales. Entre esas soluciones mencionaré sólo algunas:

- La que pretende aumentar las facultades adquisitivas de las personas morales de manera -- contraria a las restricciones que imperaron en el siglo pasado.

71) J. C. Tobeñas. Pág. 97.

72) Luis Muñoz. Pág. 258 y 259.

- la que propicia la creación de propiedades comunales ó colectivas -agrícolas como industriales- bajo la inspección del Estado.
- limitar lo más posible el ejercicio del derecho de propiedad mediante la prohibición del abuso de ese derecho.
- facilitar a los extraños el acceso al goce de la propiedad privada mediante servidumbres -- personales y legales siempre que no se altere la esencia de esa propiedad,
- establecer que el patrimonio de familia es - inalienable, inembargable, y transmisible a un sólo heredero como en México, ó como el -- "homestead" norteamericano ó el anerberrechts alemán. (73)

Como se aprecia actualmente existen múltiples ideas u - opiniones, pero en resumen se considera que la propiedad en su concepción individualista era en principio un derecho exclusivo del titular, que empezó a ejercitarse de manera ab soluta; pero luego se enfrentó a restricciones sociales y le gales.

Actualmente es un derecho individual que le permite a - su titular usar y gozar del bien, atendiendo las limitaciones y cumpliendo las obligaciones que impone la ley para benefi- cio social. (74)

73) Luis Muñoz. Pág. 259.

74) J. Castán Tobeñas, misma obra, pág. 98.

A) TEORIA DEL CATOLICISMO SOCIAL.

El Catolicismo también ha opinado con respecto a este derecho y dice:

- 1.- Que el derecho de propiedad está sancionado por la Ley Natural. Así lo indica León XIII, en su Encíclica "Quod Apostolici Numeris" en el ejemplar 4.
- 2.- Que el derecho de propiedad privada se funda en la naturaleza del Hombre. Así aparece en la "Encíclica Rerum Novarum", números 6, 7 y 10.
- 3.- También se funda en la prioridad de existencia del hombre sobre el Estado y se afirma: "No es la ley humana, sino la naturaleza, la que ha dado a los particulares el derecho de propiedad; y por tanto, no puede la autoridad pública abolirlo, sino sólo moderar su ejercicio y combinarlo con el bien común".

Santo Tomás, en su texto La Summa Teológica dice: "si el derecho de poseer tiene un fundamento de derecho natural, la distinción de propiedades y lo que podemos llamar el régimen de propiedad no es algo impuesto por la naturaleza, sino introducido por la razón de los hombres para utilidad de la vida humana".

El Catolicismo Social pone de relieve el doble carácter y finalidad tanto individual como colectiva de la propiedad, reconociendo que es de derecho natural el principio de la propiedad individual y lo sujeta a exigencias del bien general; aceptando que la Autoridad debe conciliar su uso con el

bien común. Encíclica Rerum Novarum de León XIII y Quadragesimo Anno de Pío XI. (75).

B. TEORIAS COMUNISTAS.

Se presentan buscando modificar la propiedad individual o privada; surgen los tratadistas que consideran que un bien debe rendir beneficio colectivo ó común. Dentro de esta doctrina surgen diversas variantes como:

Comunismo Utópico o Socialismo Integral.- Que pretende abolir de manera absoluta el derecho de propiedad privada, rechazándolo para conferirle la titularidad al Estado. (76)

Lenin, decía en su texto "Tres Fuentes y Tres Partes Integrantes del Marxismo": cuando el régimen feudal fue derrocado y vió la luz, la "libre" sociedad capitalista enseguida se puso de manifiesto, que esa libertad representaba un nuevo sistema de opresión y explotación de los trabajadores (77). Como reflejo de esa opresión y como protesta contra ella comenzaron inmediatamente a surgir diversas doctrinas socialistas. "Pero el socialismo primitivo era utópico". Criticaba a la sociedad capitalista, la condenaba, la maldecía, soñaba con su destrucción. Fantaseaba acerca de un régimen mejor, quería convencer a los ricos de la inmoralidad de la explotación, pero no podía señalar una salida real, ni podía encontrar la fuerza social capaz de emprender la creación de una nueva sociedad". (78)

La propiedad se convierte así en común y colectiva, siendo su titular los órganos representativos del Estado a quie--

75) Castán Tobeñas. Tomo II. Págs. 65, 90 y 91.

76) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 258.

77) V. Ilych Lenin. Tres Fuentes y Tres Partes Integrantes del Marxismo. Libro Marx y Engels. Obras Escogidas. Edit. Progreso. Moscú. Pág. 22.

78) Lenin. Op. Cit. pág. 22.

-nes corresponda según la naturaleza de las cosas. (79)

En la Sociedad más ortodoxamente comunista donde el colectivismo impere en todos sus órdenes y donde la propiedad supuestamente pertenece a todos, siempre existirá la propiedad individual por ejemplo la vestimenta de cada individuo. (80)

Con este ejemplo se demuestra que la propiedad privada nunca dejará de existir aun en los regimenes más totalitarios y por ello puedo afirmar que no es posible que existe el comunismo utópico.

Colectivismo o Socialismo científico.- Donde se rechaza la propiedad privada en los medios de producción (el capital) pero se admite con respecto de los bienes de disfrute (uso y consumo) para beneficio familiar y comunal, como dice Luis - Muñoz, pág. 258.

Es por ello que Federico Engels dice, en su texto "Del Socialismo Utópico al Socialismo Científico" que la "concepción materialista de la historia parte de la tesis de que, la producción y tras ella el cambio de sus productos es la base de todo orden social; de que en todas las sociedades -- que desfilan por la historia, la distribución de los productos y junto a ella la división social de los hombres en clases ó estamentos, es determinada por lo que la sociedad produce y como lo produce y por el modo de cambiar sus productos. Según eso, las últimas causas de todos los cambios sociales y de todas las resoluciones políticas no deben buscarse en las cabezas de los hombres ni en la idea que ellos se forjen de la verdad eterna ni de la eterna justicia, sino en las transformaciones operadas en el modo de la producción y de cambio, han de buscarse no en la filosofía sino en la economía de la época de que se trata".

79) Lenin. Op. Cit. Pág. 22.

80) Luis Muñoz, Op. Cit. Pág. 258.

Marx, no fué enemigo del derecho de propiedad, sus ataques los dirigió siempre contra la propiedad privada de los medios de producción, (81) porque "el capital es improductivo por naturaleza, el dinero no engendra dinero. Por su naturaleza el suelo es tan infecundo como el capital. Del trabajo sacan las cosas su productividad" (82) pero realmente Marx no comprendió que la remuneración del capital es la ganancia ó beneficio que son esencialmente inciertos y aleatorios. La ganancia es justificada por el riesgo; las ganancias son la retribución del riesgo del empresario. (83)

SOCIALISMO MITIGADO O NEOCOLECTIVISMO.- Es el que acepta la propiedad fundada en el trabajo sobre todo el que desarrolla en el medio rural.

SOCIALISMO AGRARIO.- Pide suprimir la propiedad de la tierra transmitiéndola al Estado, quien después otorga disfrute a quienes la cultivan y según Henry George, es ilegítima la propiedad privada sobre la tierra y por lo tanto la verdadera solución para extirpar la miseria que crece día a día es convertir en común la propiedad de la tierra (84) porque -afirma ese autor- "sólo el trabajo es título legítimo de propiedad de cualquier bien.

La tierra no es el fruto del trabajo humano y el hombre se la apropia, lo hace sin derecho alguno, porque Dios otorgó la tierra a los hombres por igual y los hizo dueños a todos por igual". (85)

81) Antonio de Ibarrola. Pág. 189.

82) A. de Ibarrola. Pág. 193 parte final.

83) A. de Ibarrola. Pág. 260 parte media.

84) A. de Ibarrola. Pág. 203.

85) A. de Ibarrola. Pág. 203.

El Maestro Antonio de Ibarrola critica esta Teoría, manifestando que "huele mucho a sus progenitores intelectuales Herbert, Spencer, Fichte y Jehring".

Otro autor, Laureleye dice: "que la comunidad de la tierra existió al principio entre los hombres" y funda su argumento en la historia y criticando a los juristas al afirmar que la propiedad no necesita defensa "porque es aceptada la institución por todos, en todas partes y siempre". Sin embargo olvida que ya no es posible regresar a aquellos tiempos primitivos donde los campos pudieron ser comunes. (86)

REFORMISTAS AGRARIOS.- La teoría de Bund Deutcher Boden reformer, auspiciada por Adolfo Damaschke argumentaba "que el pueblo vivía cada vez peor, las habitaciones son malas y caras; el deseo de lucro por parte de los propietarios ha ido en aumento, el valor de los terrenos urbanos ha aumentado", "La venta de la tierra al ascender encarece todo; es en realidad un producto del trabajo de las sociedades que es indebidamente aprovechado por unos cuantos; por lo tanto, la venta debe volver al dominio social".

Esta teoría parece interesante, porque pretende terminar con los abusos que se presentan en el regimen de propiedad, pero equivoca el camino porque no usa los medios adecuados - porque pretende casi abolir la institución. (87)

Las variantes que anteceden, aunque son criticadas son consideradas como posibles en la práctica. (88)

BOLCHEVISTAS.- Con motivo de la pésima organización de la propiedad privada en la época zarista, que se constituyó en humillación para las clases pobres, se presenta un cambio con la Revolución Rusa, donde se combina parte del socialismo y

86) A. de Ibarrola, Págs. 203 y 204.

87) A. de Ibarrola. Pág. 204.

88) C. Tobeñas. Pag. 88 y sigs.

comunismo.

Lenin al proclamar la dictadura del proletariado, promovió una serie de ideas que posteriormente fueron aceptadas - mediante reformas legislativas, como las siguientes: en 1916 se dijo:

- Que únicamente el trabajo puede ser fuente de propiedad legítima.
- Mediante el Decreto de 25 de octubre de 1917 abolió la propiedad privada de la tierra, sin otorgar indemnización alguna a los afectados, excepto a cosacos, soldados y campesinos.
- En noviembre de 1917, quedaron abolidas todas las diferencias que existían entre las clases sociales.
- En 1918 se nacionalizaron muchas empresas.
- En ese mismo año todos los bancos se convirtieron en propiedad del Estado. (89)

En Rusia, como consecuencia del régimen comunista, - - acepta la propiedad colectiva con fines socializantes y tolera ciertas manifestaciones de la propiedad individual en - - 1922.

El Periódico Pravda reconoce en 1935 que el "campesino vive miserablemente debido a que vende demasiado barato y el

89) A. de Ibarrola. Págs. 205 y 206.

obrero vive miserablemente porque compra demasiado caro", y es el Estado como único y poderosísimo intermediario el que obtiene todos los beneficios. (90)

Posteriormente, con la legislación de 1936 se declara que el Sistema Socialista se sustenta en los medios de producción después de haberse liquidado el capitalismo y de abolir la propiedad privada, reconociendo que la propiedad colectiva (Kolhoz) es la idónea. Sin embargo admite la propiedad privada ó personal sobre ahorros, rentas ó casa habitación. (91)

El Sistema Jurídico Socialista, tiene como ejemplo histórico el Derecho que se aplica en la Unión Soviética, que se ha extendido a partir de 1945. (92)

En los países capitalistas, el Derecho se presenta como un medio de arbitrar los conflictos sociales y de conciliación entre las diversas tendencias que en ellos existen, porque son sociedades pluralistas. En cambio los países socialistas proclaman abiertamente una ideología oficial: el marxismo-leninismo y el Estado se oponen a cualquier vestigio de sociedad burguesa, así como a supuestas desviaciones de la doctrina oficial, porque se busca y garantiza el poder de la

90) A. de Ibarrola. Pág. 206.

91) J. Castán Tobeñas. Págs. 76, 77 y 78.

92) Justicia y Derecho.- Biblioteca Salvat. Grandes Temas, Barcelona

clase obrera y preparar el tránsito a la sociedad comunista.
(93)

Se puede calificar a este Sistema como una nueva forma de autocracia, porque no obstante que se funda en la teoría marxista de la lucha de clases y del gobierno por parte del proletariado, ha pasado a convertirse en una férrea dictadura del partido comunista -que se opone a la creación de todo partido político, inclusive de los trabajadores mismos. (93)

Ello nos permite concluir que en la U.R.S.S. se han intentado todos esos diversos sistemas pero ha resultado material, económica y jurídicamente imposible desaparecer el derecho de propiedad privada. (94)

En otros Estados Totalitarios como Alemania e Italia -- causaron también modificaciones al régimen de propiedad privada las guerras y las revoluciones, en virtud de que la aceptaban como apropiada, pero sujeta a una serie de restricciones muy rígidas.

C) TEORIAS REFORMISTAS.

Frente a las Teorías Comunistas surgen una serie de doctrinas que Pueden llamarse Reformistas, Socializadoras o In-

93) Hans Kelsen. - Teoría General del Derecho y del Estado. UNAM. 1969. Págs. 358 y 359.

94) Luis Muñoz. Pág. 258.

-termedias; las cuales admiten propiedad privada como una --
forma normal o natural del derecho de propiedad.

Pero ya no la consideran como un derecho ilimitado y --
absoluto sino como un derecho que requiere de ejercicio ra--
cional, así como limitado en función de la economía y de la
Sociedad.

Se dice que la propiedad es individual, es como una pro
longación del "yo", pero éso no le resta o impide que sirva
al fin ético del hombre, de la familia, de la sociedad. Por
lo tanto, el fundamento del derecho de propiedad está en las
necesidades individuales del hombre, así como de las agrupa--
ciones humanas (familias y Sociedad) que precisan la apropia--
ción de las cosas del mundo exterior útiles a la subsisten--
cia y progreso de unos y otras. (95)

95) J. CASTAN TOBEÑAS, obra y tomo mencionados, Pág. 65.

IV.- OPINION DE ROJINA VILLEGAS.

En su texto, Derecho Civil Mexicano, este autor dedica un capítulo a la Función Social de la Propiedad y dice que el Economista alemán, Adolfo Wagner, argumenta que "en el actual estado de progreso de la economía no puede ni aumentarse ni formarse el capital económico sin el concurso del capital privado", y niega toda validez a las teorías socialistas.

El Maestro Rojina cita a otro alemán, Schmoller, quien después de revisar todas las teorías que fundamentan el derecho de propiedad, afirma que se queda con todas y con ninguna, "porque es imposible que una institución tan compleja pueda partir de un principio único", y concluye "la propiedad nació y se desarrolló según las circunstancias".

El mismo autor objeta a León Duguit, cuando este último afirma que "la propiedad es una función social", para aseverar que la propiedad no es tal, pero sí "tiene una finalidad una tendencia dirigida al bien de la sociedad", pero ante todo, el derecho de propiedad es individual y en el individuo han de afluir sus ventajas como primer sujeto de derecho; - asimismo, tiene una función social que a veces podrá superponerse al bien individual, dando lugar a la expropiación forzada. (96)

Luis Muñoz, tratadista español, dice que diversos autores han tratado mediante múltiples teorías de explicar el fundamento del derecho de propiedad sin lograrlo.

Luego entonces, el problema de encontrarle fundamento al derecho de propiedad no es resolverlo, porque sería tanto

96) RAFAEL ROJINA VILLEGAS, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos.- Volumen III, Antigua Librería Robredo, México, 1960.

como buscar fundamento a la vida misma. Este autor relaciona su opinión con la de Cossentini, que dijo: "la propiedad es razón de vida para el hombre, es una razón natural de su existencia".

En tales circunstancias y teniendo la certeza de que el derecho de propiedad existe -dice Muñoz- el problema importante es establecer el medio más adecuado de su ordenación, de su reglamentación y de su distribución para que todos los hombres y todos los pueblos tengan acceso a los bienes que su existencia exige.

El derecho de propiedad -explica Muñoz- ha sufrido a través de la historia múltiples vicisitudes como las demás manifestaciones jurídicas del genio humano, que han venido a modificar su ordenamiento como consecuencia de la lucha perpetua entre el individuo y la sociedad, entre el egoísmo del hombre y el altruismo de los principios sociales o socialistas. Esta lucha de las dos tendencias no es ni de hoy ni de la sociología moderna, sino que data de los tiempos más remotos de la vida del hombre.

Por lo tanto, podemos afirmar que el derecho de propiedad no es un derecho sagrado y personal como dirían unos.

Tampoco es un derecho exclusivo del grupo, con independencia del individuo, sino un término armónico en que ni el individuo ni la sociedad decaigan de sus justas necesidades y conveniencias. (97)

97) Luis Muñoz. Pág. 253.

V.- OPINION DEL MAESTRO ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ.

Este autor al referirse al Concepto Clásico de Propiedad menciona la definición de Planiol y Ripert, : "es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua". Pero inmediatamente aclara que se trata de una "más literaria que real, pues no corresponde a la actual verdad social" (98) ya que la propiedad siempre ha reconocido limitaciones (inclusive en el Imperio Romano).

Ya no es posible afirmar que el "propietario al tener - derecho de usar, de gozar y de disponer de la cosa, tiene por eso mismo el derecho de no usar, de no gozar, de no disponer y por consiguiente de dejar sus tierras sin cultivar, sus solas urbanas sin construcciones, sus casas sin alquilar, sus - capitales mobiliarios improductivos".(99)

Es así como puede y debe sostenerse el argumento válido de que "en cuanto la propiedad no es ya en la legislación moderna el derecho intangible, absoluto, que el hombre que posee riqueza tiene sobre ella. Ella es y ella debe ser; es la condición indispensable de la prosperidad y la grandeza de las sociedades y las doctrinas colectivistas son una vuelta a la barbarie. Pero la propiedad no es un derecho, es una función social que cumplir... Si no la cumple ó la cumple mal, si por ejemplo no cultiva su tierra o deja arruinarse su casa, la intervención de los gobernantes es legítima para obligarla cumplir su función social de propietario... El propietario, es - decir, el poseedor de una riqueza tiene por el hecho de poseer ésta riqueza una función social que cumplir; mientras cumple su misión sus actos de propietario están protegidos. (100)

98) Ernesto Gutiérrez y Glez. El Patrimonio. Editorial Cajica S. A. Puebla. Pág. 206.

99) León Duguít.- Las Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón. 2a. Ed. Madrid. Pág. 173.

100) Gutiérrez y González.- Pág. 212.

Por ello, en nuestro Código Civil de 1928, se recogió esa teoría, con la aportación del Maestro Francisco H. Ruiz que intervino en la Comisión Redactora y así por ejemplo el artículo 16 dice textualmente:

"Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas".

Esta idea de que la propiedad cumple y debe cumplir una función social se confirma en el artículo 840 del mismo Ordenamiento que dice:

"No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

En nuestro Código Civil, existen otros preceptos en los cuales se observa el espíritu que el legislador, quiso imprimirle a la propiedad como un derecho que cumple con una función social. (101)

Además de que el derecho de propiedad debe cumplir con una función social; como dicen los autores, Enneccerus-Kipp y Wolf, ya no es posible definirla a través de las facultades del propietario, porque existen propietarios de cosas iguales que no tienen derechos iguales. Dos propietarios de terrenos en una misma ciudad pero en diferente zona cada uno de ellos, no podrá realizar las mismas construcciones porque estarán sujetos a los reglamentos y requisitos que fijen las leyes administrativas y que exigen condiciones diferentes.

101) Gutiérrez y González. Págs. 212, 213, 214 y 247.

Posiblemente por ello, en nuestro Código Civil del D. F. en su artículo 830 se dice:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Quizás también, por esas razones el Maestro Gutiérrez y González puede decir: Propiedad es el derecho real, más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época". (102)

Esto me permite concluir que se deben tomar muy en cuenta las facultades del propietario para ejercer su derecho pero también se deben considerar básicamente las limitaciones y modalidades que la ley impone a ese derecho. (103)

102) Gutiérrez y González. Op. Cit. Págs. 214, 215 y 216.

103) " " " " " " 216.

CAPITULO SEGUNDO

REGISTRO PUBLICO

SISTEMAS REGISTRABLES.

I.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

- 1.- Su origen. El Estado.
- 2.- Derecho Registral. Diversas denominaciones.
- 3.- Forma. Fórmula. Formalidad.
- 4.- Publicidad. Registros sin Publicidad.

II.- PRINCIPIOS TEORICOS DEL REGISTRO PUBLICO.

- 1.- Principio de Publicidad. Efectos a Terceros.
- 2.- Principio de Inscripción.
- 3.- Necesidad de la Inscripción.
- 4.- Principios de Determinación o de Especialidad.
- 5.- Finca. Folio Real. Derecho y Sujeto.
- 6.- Principio del Consentimiento.
- 7.- Principio del Tracto Sucesivo.
- 8.- Principio de Rogación.
- 9.- Principio de Prioridad.

III.- DIVERSOS SISTEMAS REGISTRABLES.

- 1.- Según la forma.
 - A.- Transcripción.
 - B.- Folio Personal.
 - C.- Folio Real.
- 2.- Según la Eficacia.
 - A.- Efectos de Hecho
 - B.- Efectos Probatorios
 - C.- Supone Eficacia.
 - D.- Inscripción Sustantiva.
 - E.- Inscripción Constitutiva.
 - F.- Inscripción Declarativa.

IV.- SISTEMAS UTILIZADOS POR DIVERSOS PAISES.

- 1.- Sistema Francés.
- 2.- Sistema Suizo.
- 3.- Sistema Alemán.
- 4.- Sistema Australiano. Inmatriculación.
- 5.- Sistema Español. Hipotecas.

V.- SISTEMA UTILIZADO EN MEXICO.

I.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

I.- SU ORIGEN. EL ESTADO.

Se dice que el origen del Registro Público fue administrativo y buscó llevar una cuenta a cada titular de un bien inmueble. (104)

Posteriormente, ese aspecto administrativo se amplió. - Sucedió que algunas personas obraban de mala fé y colocaban en venta inmuebles que tenían gravámenes ocultos y afectaban a terceros adquirentes de buena fé. Para evitar ese tipo de operaciones, se amplió el carácter administrativo para concederle publicidad.

Entonces el Registro se convierte en una Institución -- que otorga seguridad al tráfico jurídico de bienes inmuebles (105).

Por lo tanto, la palabra Registro significa anotación o inscripción que se efectúa sobre determinada cosa y también se refiere a la oficina encargada de llevar a cabo ese tipo de anotaciones.

Algunos autores ubican el origen del Registro en las -- instituciones romanas, como la mancipatio, o la in jure cessio; aunque otros dicen que el origen es germánico. (106) '

104) LUIS CARRAL Y DE TERESA, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, Edición 1970, México, D. F. Segunda Parte, Cap. II, Pág. 216.

105) LUIS CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Pág. 215.

106) GUILLERMO COLIN SANCHEZ, Procedimiento Registral de la Propiedad, 2a. Edición Aumentada, Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1979, Pág. 17, Par. 3o. y Pág. 19, Pár. 5o.

Sin embargo, como un algo que distingue al Registro Público está la intervención del Estado, para crearlo, fomentarlo y difundirlo, toda vez que se constituye como un organismo necesario para la sociedad misma.

Es por ello, que la satisfacción de los intereses colectivos la realiza fundamentalmente el Estado por medio de la función pública (107) que necesariamente exige un orden jurídico (108) e impone la obligación de efectuarla con respecto a la ley. (109)

Ya el Estado para satisfacer los intereses colectivos, realiza diversos actos, entre los cuales se encuentran aquellos "que hacen constar la existencia de un estado de hecho ó de derecho" como los actos de registro, de certificación, de autenticación (110) y en ellos se encuadra la función del Registro Público.

Mediante los Registros de Propiedad regulados por la función administrativa del Estado se logra dar "estabilidad a las relaciones privadas" (111) y constituyen las gestiones que realizan los particulares para obtener la inscripción de documentos, para dar autenticidad, validez, publicidad ó certidumbre; ó determinadas relaciones de la vida civil de los particulares. (112)

107) Gabino Fraga. Pág. 119.

108) Gabino Fraga. Pág. 58

109) G. Fraga, Pág. 98

110) G. Fraga, Pág. 245

111) G. Fraga, Pág. 245

112) G. Fraga, Pág. 255 y 256.

2.- DERECHO REGISTRAL. DIVERSAS DENOMINACIONES.

En México, el autor Luis Carral y de Teresa comenta que el Derecho Notarial y el Derecho Registral están íntimamente ligados entre sí, y a su vez con el Derecho Civil. Así por ejemplo, un contrato de Compra-venta es un Acto Jurídico regulado en cuanto a su existencia, elementos, forma, etc. por el Código Civil. Sin embargo, ese contrato, cuando su monto excede de \$500.00, debe otorgarse bajo la formalidad de una Escritura Pública, ahí es donde interviene el Derecho Notarial. Una vez celebrado ese contrato y formalizado en Escritura Pública, tiene validez sólo entre las partes que lo celebraron y para otorgarle seguridad y sobre todo publicidad, para el debido y oportuno conocimiento de terceros es donde interviene el Derecho Registral. (113)

El Derecho Registral presenta diversas denominaciones y son:

DERECHO HIPOTECARIO.- Así se le llama en España, como consecuencia de la Ley que lo regula; o sea, la Ley y Reglamento Hipotecario. Sin embargo, esa denominación no se puede considerar como correcta porque parece referirse sólo a cuestiones hipotecarias y el Registro comprende otras figuras y contratos.

DERECHO INMOBILIARIO.- Esta tampoco resulta una denominación justa, por referirse a bienes inmuebles sin comprender lo relativo a muebles.

DERECHO REGISTRAL.- Es realmente la denominación más congruente. (114)

113) LUIS CARRAL Y DE TERESA, Seg. Parte, Cap. I, Pág. 209.

114) LUIS CARRAL Y DE TERESA, " " " " " 211.

3.- FORMA. FORMULA. FORMALIDAD.

El hombre ejecuta en su vida diaria múltiples actos, - algunos de los cuales son intrascendentes. En cambio, si realiza un acto del cual desea conservar una constancia, trata de exteriorizarlo, sobre todo en forma escrita.

Se dice que la voluntad se exterioriza mediante la forma, porque un acuerdo de voluntades no puede quedar en la mente de las personas que han llegado a él, sino deben manifestarlo en diferentes formas, como palabras, signos, escritura, etc.

En tal virtud, si un acto jurídico es un acuerdo de voluntades, se requiere una forma para manifestarlo.

La forma es el medio gráfico, fonético, utilizado por una o varias personas para exteriorizar su voluntad.

En otros casos, el acuerdo de voluntades no sólo requiere de forma, sino de fórmula, que equivale a una especie de ritualidad.

Finalmente, algunos actos requieren forma, fórmula y formalidad, que para nuestro caso puede ser la publicidad registral. (115)

115) LUIS CARRAL Y DE TERESA, Seg. Parte, Cap. I, Pág. 217.

4.- PUBLICIDAD. REGISTROS SIN PUBLICIDAD.

En Roma se utilizaron principalmente tres medios para transmitir los bienes "res mancipi" y eran: la mancipatio, la in jure cessio y la traditio.

En estas tres formas de transmitir la propiedad, se observaban una serie de rituales o formalidades; pero ninguna tenía el aspecto de publicidad registral. Por lo tanto, a pesar de las personas que intervenían, de las frases utilizadas y los rituales observados, se puede considerar que no existía destello registral alguno; no había publicidad, sino propiamente clandestinidad. (116)

En todas las demás legislaciones, no se presentó motivo alguno para creer que había publicidad o actos registrales. Fue en Alemania donde surgieron los primeros casos de registro de inmuebles y en consecuencia de publicidad, mediante las dos maneras utilizadas para transmitir inmuebles.

EL THINX.- Que consistía en acudir el transmitente y adquirente a la Asamblea o Consejo Comunal, denominado Thinx presidida por el Thinxmann; ante ellos, el primero entregaba simbólicamente al adquirente y bajo esa solemnidad quedaba convertido en nuevo dueño.

EL AUFLASSUNG.- Que revestía una solemnidad de carácter judicial y se efectuaba ante el Juez, aparentando un juicio. En este caso, el adquirente no recibe simbólicamente la cosa, sino que el transferente la abandona y se entrega al comprador, mientras el Juez proclama la investidura como nuevo dueño del adquirente.

116) LUIS CARRAL Y DE TERESA, obra y tomo mencionados, Págs. 221 y 222.

Ambas formas se utilizaron, primero de manera oral y - después por escrito, y se inscribían en archivos judiciales o municipales. Posteriormente esos actos se inscribieron en archivos especiales; iniciándose así la publicidad del registro. (117)

Revisando la Legislación en España, en cuanto a publicidad registral, podemos citar cuatro periodos:

- 1o.- De Publicidad Primitiva. Se presentó como en Alemania, con una serie de formalidades externas en la transmisión de bienes inmuebles. Se dice que al llegar la invasión romana, no se destruyeron las leyes nativas y coexistieron ambas. Al suceder la invasión visigoda, no se destruyeron las leyes romanas; pero hasta entonces se desconocen actos registrales. Lo mismo sucedió con la influencia árabe, existían una serie de formalidades, pero no había registro.

Sin embargo, se empieza a vislumbrar cierta publicidad en la transmisión de bienes inmuebles al aparecer la Robración, que consistía en la ratificación pública y solemne de una carta o escritura v. gr. Fuero de Sepúlveda, Fuero de Alba de Torres.

- 2o.- Se presenta un avance en la aplicación del Derecho Romano, que consideraba a la traditio -entrega del bien- como la condición necesaria para la transmisión de bienes inmuebles, y se van olvidando los sistemas incipientes de publicidad.

117) LUIS CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Págs. 222 y 223.

Pero esa modificación no satisfizo las necesidades del momento, porque sucedían con frecuencia venta de bienes, donde se omitía el pago de las cargas o prestaciones reales, con el consiguiente engaño para el adquirente y para el titular del gravamen.

Había clandestinidad en las ventas y se empezó a gestar un cambio que permitiera la publicidad para las enajenaciones, así surge la Real Pragmática de Carlos III, de fecha 31 de enero de 1768, creando los oficios de hipotecas.

3o.- Se inicia con la Ley arriba citada, la obligación de celebrarse todas las hipotecas mediante el pago de impuestos y de inscripción, dando margen a una publicidad en este acto jurídico, porque las demás operaciones continuaban en la clandestinidad. (Solamente en Cataluña se formó un Registro para toda operación inmobiliaria).

4o.- Con la Ley Hipotecaria de 1861, se consolida la publicidad del registro y se le otorga una garantía a la propiedad; se protegió el crédito territorial, permiten la circulación de la riqueza y del dinero con seguridad, y proporciona confianza a las adquisiciones de bienes inmuebles. (118)

Existen autores, como Ortega Lorca, que dicen que "el registro es como un tratado que viene a complementar la Institución del Dominio y es como un mecanismo o centro público

118) L. CARRAL Y DE TERESA, obra citada, Págs. 224, 225 y 226.

donde se anuncia la forma en que está distribuido el dominio sobre un inmueble y cuáles son las modificaciones que presenta."(119)

Se puede afirmar que los derechos reales -en la actualidad- que recaen sobre inmuebles y que son susceptibles de tráfico jurídico, se encuentran protegidos por el Registro de la Propiedad, que fue creado precisamente para darles adecuada publicidad y para prestar a sus titulares una más sólida protección y por lo tanto son inscribibles. Por el contrario, existen derechos personales que no son inscribibles. Existen derechos reales que no se inscriben como los bienes de uso común (calles, parques, etc.). (120)

Como se puede apreciar, el Registro Público, tiene como fin primordial, la publicidad de los actos jurídicos que en él se inscriben, además de la seguridad que se obtiene en el tráfico de bienes.

Sin embargo, no todos los Registros tienen como fin la publicidad, como pueden ser registros administrativos; de causantes de impuestos, de automóviles, de armas; porque se refieren a controles que sólo interesan al titular del mismo y a la dependencia de gobierno correspondiente. (121)

119) L. CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Pág. 216.

120) JOSE CASTAN TOBEÑAS, obra y tomo citados, Pág. 29.

121) L. CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Seg. Parte, Cap. II, Pág. 217.

Existen otros Registros, que por su escaso uso no cumplen con el fin primordial de la publicidad, como el Registro de Comercio, para comerciantes individuales en México. Según el Código de Comercio, en su artículo 17 se obliga al comerciante a participar la apertura de su establecimiento - así como otros cambios de importancia. Pero, en el artículo 19 del mismo ordenamiento se deja la inscripción o matrícula mercantil como potestativo para los individuos y obligatoria para todas las sociedades.

Con lo anterior, no obstante existir el Registro de Comercio en nuestro país, encontramos que son muy escasos los comerciantes individuales que se inscriben, y por lo tanto, no recibe ninguna publicidad su actividad mercantil ignorando cualquier interesado ó tercero, a qué se dedica, si opera correctamente, si su negocio está gravado, etc.

El error cometido por nuestro Legislador, de copiar textualmente ese precepto del Código Español, materialmente ha convertido a nuestro Registro de Comercio en uno de tantos - que carecen de publicidad - referente a comerciantes individuales. (122)

II.- PRINCIPIOS TEORICOS DEL REGISTRO PUBLICO.

Esta Institución, como todas las jurídicas, requiere de una serie de principios ordenadores que hacen posible su existencia y que se presentan en menor o mayor grado, según la legislación de cada país.

Para tal efecto, me ocuparé de los principios que se consideran más importantes.

1.- PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD. EFECTOS A TERCEROS.

Algunos historiadores del Derecho se han especializado en el Derecho Hipotecario - según Colín Sánchez - afirman que la publicidad se remonta al Código de Manú, al Egipto de los faraones, a los sysígrafos y quirógrafos del Derecho Griego; a la Ley Malacitana del Viejo Derecho Romano, a los Fueros Municipales de Sepúlveda y Alcalá de Henares en España. (123)

La publicidad registral, desde sus orígenes, es síntoma de legalidad, ya que tenía como fin dar a conocer el estado real de los bienes inmuebles; porque impide que los actos o documentos inscritos permanezcan ocultos y evita que un adquirente de buena fé, compre un inmueble ignorando las cargas que sobre el mismo existen.

Háy quien afirma que este principio de inscribir los contratos en un Registro Especial se presenta como una consecuencia; porque es la culminación de un acto jurídico previamente celebrado, que ya existe en el mundo del derecho y produce efectos; y una vez anotado o inscrito ofrece ---

123) G. COLIN SANCHEZ, obra mencionada, Pág. 81

publicidad. (124)

Otros autores, como Carral y de Teresa, dicen que la -
publicidad es "el principio registral por excelencia", y sin
él, no es posible concebir Registro alguno; especialmente --
porque se persigue con su inscripción que el acto inscrito -
sea del pleno conocimiento de cualquier interesado, tercero
o posible afectado; y sobre todo para enterarlos de todos --
los alcances jurídicos de esa operación.

En países como México, donde el Sistema del Registro --
Público es Declarativo, no se exige como un trámite indispen
sable la inscripción, porque el acto aunque no se inscriba -
es válido conforme a la ley y produce efectos entre quienes
lo celebran. (125)

Roca Sastré tiene razón al reconocer que el estudio de
la naturaleza de los elementos constitutivos de un Acto Ju--
rídico corresponden al Derecho Civil, que exigirá tantos ele
mentos subjetivos, reales y formales, para determinar la - -
existencia del acto. En cambio, dice, el Registro se ocupa -
de otorgarle publicidad a esos actos; interviene en su diná-
mica, en su mutabilidad, para otorgar seguridad a aquellos
actos que requieren hacerse públicos para protección del co-
mercio jurídico. (126)

Se puede decir que el contrato o documento que piensa -
inscribirse es un acto meramente voluntario de quienes lo --
celebran y lo hacen para otorgarle publicidad o conocimiento
DE TERCEROS, TAMBIEN POR SEGURIDAD JURIDICA. CUANDO NO SE RE
GISTRA, NO IMPLICA QUE EL ACTO O DOCUMENTO SEA INEXISTENTE,
PORQUE TIENE VALIDEZ PARA QUIENES LO HAN CELEBRADO. Luego --
entonces, la inscripción en nuestro medio es voluntaria, pe-
ro si se desean efectos contra terceros, se convierte en obli

124) G. Colín Sánchez, obra mencionada, Pág. 81.
125) L. Carral y de Teresa, obra mencionada, págs. 229 a 242.
126) L. Carral y de Teresa, " " " 212.

-gatoria. (127)

2.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Se habla de este principio porque en el Registro de alguna manera se debe asentar el acto o documento, dejando constancia del mismo.

En algunos casos, la inscripción se entiende como tal, aunque en realidad, se deja copia idéntica del documento por inscribir para ser encuadrada a otras similares. Este sistema es denominado "de incorporación", y es utilizado en países como Australia.

En otros casos, se copia textualmente el documento para tener copia fiel del mismo.

Existen países donde se efectúa la inscripción llevando a cabo un extracto de la operación, como en Alemania y México.

Se dice que al ser inscrito el acto adquiere:

- En Australia, pleno valor y carácter de irrefragable.
- En Alemania, validez.
- En México, conocimiento para terceros, mayor firmeza y protección. (128)

127) L. Carral y de Teresa, obra citada, Págs. 216 y 217.

128) L. Carral y de Teresa, misma obra, Pág. 224.

Diversos autores, como Carral y de Teresa, opinan que el Código Civil es en este caso el Derecho Sustantivo, el que regula el nacimiento de un acto jurídico, indicando los elementos que debe reunir, precisa sobre qué objetos puede recaer y determina la forma que debe revestir. En cambio, el Derecho Registral es Adjetivo porque no se ocupa del acto en sí, tampoco se ocupa de su origen, ni cómo se formula; sino que se limita a revisarlo para que reunidos los requisitos de la ley proceda a inscribirlo. (129)

3.- NECESIDAD DE LA INSCRIPCION.

En todo Registro Público, debe existir este principio, el cual presenta dos variantes:

- 1a.- Denominada de inscripción forzosa, o sea que para concederle validez jurídica al acto, se exige como requisito indispensable para las partes que lo celebran, la inscripción; y para que surta efectos entre los contratantes y para terceros v. gr. la hipoteca en la legislación española.

- 2a.- Denominada inscripción voluntaria y que no es necesaria para que el acto produzca efectos. Tampoco existe plazo para efectuarla, ni sanción en caso de no realizarse. Sin embargo, resulta conveniente efectuarla, porque de otra manera no produce efectos para terceros. (130)

129) L. CARRAL Y DE TERESA, misma obra, Pág. 208 y 209.

130) L. CARRAL Y DE TERESA, " " " 243.

4.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION.

En todo Registro debe existir este principio, en virtud de que los actos o contratos sujetos a inscripción deben ser claramente determinados para establecer precisión. Si la inscripción se refiere a un inmueble, debe determinar el mismo con el máximo de características para evitar errores en la inscripción e individualizarlo.

En Australia, la inscripción ante el Registro es indispensable para que el acto sea válido; por lo tanto, es importante que se determine cuidadosamente las características y condiciones del bien inmueble.

Algo similar sucede en Alemania, donde la inscripción le concede validez al acto y deben determinarse los linderos, superficie, etc. del inmueble.

Este principio sirve para determinar los bienes -por fincas- y entonces se maneja el tráfico de los mismos mediante folios reales.

En otros casos, se trata de identificar el bien, por el derecho mismo; o sea, por el tipo de contrato a que se refiere la inscripción v. gr. usufructo, hipoteca, compraventa, etc. y se pueden controlar las inscripciones por tomo de usufructuos, tomo de hipotecas, etc.

También se puede identificar el bien por medio del sujeto, quien es el titular del derecho consignado en la inscripción; ya que todo derecho real tiene un titular.

Por lo tanto, se puede concluir que el principio de de-

-terminación o especialidad se observa en todos los Registros Públicos porque en caso de no hacerse, se crearía una confusión de hecho y de derecho y ésto precisamente es lo que se desea evitar. (131)

6.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Todo Registro debe fundarse con este principio, que según Carral y de Teresa consiste en la inscripción del consentimiento o acuerdo de voluntades que otorgan la parte transferente y el que adquiere al celebrar el acto jurídico.

En cambio, Colín Sánchez dice que el consentimiento no sólo se otorga voluntariamente por las partes que celebran un acto, sino que se presentan casos donde el consentimiento no lo manifiesta el dueño del bien por su voluntad v. gr. la inscripción de una adjudicación en remate, o inscripción de un Decreto Expropiatorio.

Afirma el mismo autor, que el consentimiento se presenta como un elemento previo para la celebración del acto jurídico, como un medio de rogación para la inscripción. (132)

Por separado, existen autores como Ehrenberg que señalan que el problema del Registro se limita a la seguridad de los derechos subjetivos, que no puede permitir una modificación desfavorable en el patrimonio de una persona sin haber manifestado su voluntad (nadie puede dejar de ser dueño de un inmueble si no consciente con ello). (133)

131) G. COLIN SANCHEZ, obra mencionada, Pág. 82.

132) L. CARRAL Y DE TERESA, obra citada, Págs. 245 y 246.

133) L. CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Pág. 216.

7.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O DE TRACTO CONTINUO.

Se presenta en todo Registro e implica una relación justificada y lógica entre cada inscripción, logrando una coincidencia entre el mundo real y registral.

Mediante la aplicación de este principio, se llega a garantizar la seguridad que representa una inscripción, porque antes de llevarla a cabo, el Registrador está obligado a cerciorarse que la persona que vende un inmueble tiene derecho a disponer de él y por lo tanto, se puede efectuar la inscripción en favor del adquirente.

Así se obtiene, según Roca Sastré y Carral y de Teresa, "que no sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el Registro nos cuente las historias completas de las fincas".
(134)

8.- PRINCIPIO DE ROGACION.

Se considera que el Registrador no puede efectuar de oficio inscripción alguna, no obstante que conozca la necesidad o conveniencia de hacerlo.

De manera indispensable se necesita que cualquiera de los interesados que intervienen en el Acto Jurídico, solicite la inscripción y entonces es cuando el Registrador inicia los trámites, de recibir el documento, revisarlo y si reúne los elementos o requisitos que fija la ley, procederá a anotar lo en el Libro respectivo.

134) L. CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Pág. 246.

G. COLIN SANCHEZ, obra mencionada, Pág. 83.

En otros casos, el titular de un bien puede no solicitar la inscripción, pero un Juez que hubiere decretado embargo sobre el mismo, está en condiciones de pedirla y obtenerla, no obstante la falta de consentimiento del interesado o dueño del bien. En este caso, se argumenta que el titular del crédito del cual deriva el embargo es el interesado y quien le pide al Juez ordene la inscripción del gravamen.

También, cuando alguna autoridad beneficiada con una Expropiación pide la inscripción y la obtiene, aunque no acepte el titular del bien afectado.

Pero, realmente, toda inscripción ante el Registro Público obedece a la petición del interesado, de un Juez o de una autoridad, con lo cual se cumple con el Principio de Rogación. (135)

9.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

En este apartado, deseo formular un comentario personal relacionado con nuestro sistema registral; considerando que todo acto jurídico surge y adquiere validez fuera del Registro, una vez que cumple los requisitos del Código Civil.

El último ordenamiento citado es el que indica cuando nace un acto jurídico, también señala quienes lo celebran y, qué objetos debe comprender. Asimismo, determina los requisitos, forma o formalidades que debe reunir. Finalmente, precisa cuando surte efectos entre las partes y adquiere validez.

En nuestro medio, se envía el contrato o documento al Registro Público para ser inscrito y otorgarle efectos contra terceros.

135) L. Carral y de Teresa, obra citada, Pág. 247.

Hasta aquí es entendible este sistema. Pero qué sucede cuando una persona celebra en dos actos diferentes un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, otorgando el mismo bien en ambas operaciones?. Esas dos operaciones deben ser remitidas al Registro Público para su correspondiente -- inscripción. Una de ellas fue celebrada, digamos el 11 de -- septiembre de 1979 y la segunda cinco días después. Cuando son enviados al Registro los testimonios respectivos, logra ingresar primero, y en consecuencia inscribirse, el relativo a la segunda operación. Esta operación al quedar inscrita -- adquiere prioridad como gravamen en primer término; o sea -- adquiere registralmente el calificativo de "primero en tiempo, primero en derecho".

Si revisamos las circunstancias previas a la inscripción, vamos a encontrar que la operación del 11 de septiembre era primera en tiempo, en comparación a la segunda, de fecha 16 de septiembre de 1979. Pero al ser inscrita en el Registro Público la segunda operación, se hizo de manera anticipada adquiriendo prioridad registral.

Entonces surge la interrogante, la hipoteca que conforme al tiempo era preferente, deja de serlo registralmente? La respuesta es que esa primera operación, jurídicamente sí es preferente, en razón de haberse celebrado de manera previa a la segunda; pero deja de ser preferente ante el Registro por haberse inscrito en segundo término y conforme a la actual legislación mexicana, en caso de remate, cobrará después el gravamen inscrito en segundo término.

Plantearé otra interrogante, ¿si nuestro sistema registral es declarativo, porqué en el caso de inscribir la segunda hipoteca -del ejemplo citado- se le otorga preferencia sobre la primera? ¿Es que se vuelve el sistema en constitutivo?

La respuesta la otorga el artículo 3013 del Código Civil vigente, en su primer párrafo, al decir: "La preferencia entre 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" y "la prelación se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción", salvo la excepción de los avisos preventivos. (136)

Luego entonces, el Principio de Prioridad existe en todos los Registros.

10.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Todo Registro funciona como un Organismo creado por el Estado ante la necesidad inaplazable de conceder garantías, así como seguridad a las operaciones de bienes inmuebles y muebles. Por lo tanto, su principal finalidad es inscribir transacciones sobre bienes para otorgarles seguridad y publi cidad respecto de terceros.

Asimismo, el Registro debe funcionar conforme al Derecho de cada país y por lo tanto, debe aplicar y respetar la ley que específicamente lo regula para inscribir documentos válidos.

El Registrador está facultado para revisar los documentos que se pretendan inscribir, saber si satisfacen los requisitos que marca la ley respectiva y entonces proceder a calificarlos para resolver si procede la inscripción o se rechaza.

136) G. Colín Sánchez. Obra mencionada, Pág. 83.

Esto hace suponer legalidad en la inscripción porque se decreta la misma una vez revisado y calificado el documento, el cual debe reunir todos los requisitos de la ley sustantiva. (137)

11.- PRINCIPIO DE PRESUNCION EN LA EXACTITUD REGISTRAL.
(LEGITIMACION).

Todo acto jurídico considerado como genuino o verdadero, se dice que está legitimado. Por lo tanto, se ha llegado a considerar que los instrumentos notariales que son presentados al Registro Público para obtener inscripción, han legitimado los actos a que se refieren, porque les otorga una presunción de existencia y los exonera de toda prueba.

La legitimación es, en cierto modo, un relevo de prueba porque el titular de un acto legitimado no tiene que probar nada.

Se dice que existe una estrecha relación entre legitimación y apariencia jurídica, pero son diferentes.

Por lo tanto, es necesario estudiar un poco más sobre la legitimación para entender sus efectos en el ámbito registral. Se dice que hay dos tipos:

ORDINARIA.- Que se ocupa de los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual repercuten, y a su vez su subdivide en:

a) DIRECTA.- Cuando el titular de un derecho ejecuta determinado acto, v. gr. el dueño de un bien vende directamente.

137) G. COLIN SANCHEZ, obra citada, Pág. 84.

b) INDIRECTA.- Cuando alguien que no es el verdadero titular de un derecho ejecuta un acto relacionado con el mismo, v. gr. vende el apoderado del dueño, en este caso la ley legitima el acto del mandatario por cuenta del tercero.

EXTRAORDINARIA.- En la cual el acto resulta eficaz sobre una esfera jurídica ajena, donde la ley protege al que parece ser el titular. Aquí es donde se dice que la apariencia forma parte de la legitimación.

Si el verdadero dueño de un predio aparece como tal en el Registro, existe concordancia entre la condición real de propietario y la apariencia registral. O sea, existe concordancia entre la realidad jurídica (extra-registral) y la registral (tabular), v. gr. el que compra un predio es realmente el dueño, pero si inscribe su contrato, concuerda su condición de propietario y la apariencia registral.

En otros casos, si el que compra un predio no lo inscribe a su nombre, no implica que deje de ser dueño, pero no coincide la realidad jurídica con la apariencia registral, donde continuará como aparente dueño el que ya vendió. Aquí se puede presentar una serie de conflictos. Por ejemplo, si "A" vende a "B", el primero era dueño y dejó de serlo para transmitir su derecho al segundo. Si "B" no inscribe su contrato, "A" continuará como aparente dueño, y realmente los terceros ajenos a esa operación ignoran el cambio de propietario. Se puede dar el caso, que "A" de mala fé venda a "C" y éste último inscriba su contrato, aparentemente es el nuevo titular, pero esa segunda venta es inexistente porque cuando "A" le vendió a "C", el bien ya no le pertenecía y no estaba legalmente en condiciones de venderlo, en consecuencia "B" puede solicitar la nulidad de la segunda compraventa, así como de la inscripción en favor de "C."

También se puede dar el caso de que el segundo comprador actúe de buena fé y su inscripción, al efectuarse, viene a legitimarlo.

Con lo anterior se trata de expresar que la legitimación protege al verdadero titular del derecho subjetivo (legitimación ordinaria), y sólo por excepción protege al titular aparente (legitimación extraordinaria).

Asímismo, la legitimación extraordinaria se subdivide en:

a) DE GOCE Y CONSERVACION. - Donde la inscripción se ejerce como eficacia defensiva y otorga una presunción "juris tantum".

b) DE DISPOSICION. - Cuando la inscripción se muestra a la ofensiva y otorga una presunción "jure et de jure".

Cuando la realidad jurídica (extra-registral) coincide con la registral (tabular) se presenta el caso de legitimación ordinaria y no existe problema alguno.

En cambio, si la realidad jurídica no coincide con la realidad registral, existe falta de concordancia y el error seguramente se presenta en el segundo. Sin embargo, en Registros como el de México, se protege el derecho que aparece -- inscrito; o sea al titular de legitimación ordinaria, si es el verdadero dueño; o al titular de legitimación extraordinaria, si se trata del dueño aparente.

Luego entonces, la legitimación y la apariencia vienen a constituir el Principio de Presunción en la Exactitud Registral. (138)

Una vez estudiados los Principios que deben existir en todo Registro, procederé al Segundo Capítulo, relativo a los Sistemas Registrales.

138) L. Carral y de Teresa, obra citada, Págs. 251 a 259.

III.- DIVERSOS SISTEMAS REGISTRABLES.

Los sistemas utilizados para llevar a cabo un Registro son muchos, porque pueden ser considerados por su creación, por sus funciones, por su finalidad y desde otros enfoques. En esta ocasión, analizaré los sistemas según su eficacia jurídica.

1.- SEGUN LA FORMA.

Este es el primer sistema de manejar un Registro y se presenta según la manera de expresar o llevar a cabo la publicidad y la inscripción, habiendo tres variantes.

A.- DE TRANSCRIPCION.

Según la cual diversos autores consideran que la publicidad es mayor y más fiel, ya que se copia o transcribe textualmente el documento. Esto se pretende así porque según sus seguidores se busca no cometer un error en la inscripción y por lo tanto, para no variar el contenido del contrato, ni las cláusulas, se busca transcribirlo textualmente. Esta variante ofrece diversos problemas; por ejemplo, se dice que requiere de mucho personal, dedicado a copiar, exige más tiempo su inscripción, resulta más costosa, etc.

Dentro de esta variante queda comprendido el medio, ya no de transcripción, sino de utilizar mediante legajos, el archivo de copias textuales del acto por inscribirse. Esta manera de registrar, en sí, permite varias objeciones porque en realidad no se trata de inscripción, sino sólo de archivo de copias. En este caso se repiten las críticas señaladas en el párrafo anterior: requiere de mucho personal que archive, que separe documentos, porque necesariamente se refieren a actos diferentes; requieren estar relacionados por lo que a predios se refiere, relatando gravámenes, etc. y esto, indispensablemente representa más trabajo (139)

139) L. CARRAL Y DE TERESA, obra mencionada, Pág. 229 y 230.

Asimismo, se dice que la Inscripción, a diferencia de la transcripción, realiza un extracto del contrato, resumiendo los datos más importantes para asentarlos en el Libro correspondiente. (140)

B.- FOLIO PERSONAL.

Consiste en que los libros son clasificados tomando en cuenta el sujeto que celebra el acto.

Este sistema es apoyado por considerar que la persona que lo celebra, es más importante que el bien mismo; y por lo tanto, el registro se ordena de acuerdo al nombre de los sujetos que intervienen en cada operación.

Dicho sistema se ha venido utilizando, pero surge una objeción que dice, siendo el registro un acto de publicidad para el debido conocimiento de terceros, no siempre se pueden enterar éstos últimos del estado real de un inmueble, si ignoran el nombre completo del titular. O bien, ese inmueble puede pertenecerle a una Sociedad cuyo nombre se ignora y eso impide al tercero enterarse del estado de ese bien. Con ello se provoca un retraso en una posible operación, o un engaño. (141)

C.- FOLIO REAL.

Consiste en efectuar las inscripciones en el Registro sin tomar en cuenta al titular del bien, sino más bien la finca. Esto es, se lleva un control de cada predio para evitar que su historial jurídico se disgregue en una serie indefinida de libros, porque todas las anotaciones relativas a ese bien se asentarán en el folio real.

140) R. ROJINA VILLEGAS, obra citada, Pág. 142.

141) L. CARRAL Y DE TERESA, misma obra, Pág. 229.

Colín Sánchez dice: "el Folio Real es el instrumento -
destinado a la realización material de la publicidad regis-
tral, en relación con todos aquellos actos o contratos que
se refieren a una misma finca, bien mueble o personal moral;
y que, reuniendo los requisitos formales de validez, preci-
sen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su
oponibilidad ante terceros" (142)

142) G. COLIN SANCHEZ, obra citada, Pág. 17.

IV.- SISTEMAS UTILIZADOS POR DIVERSOS PAISES.

1.- SISTEMA FRANCES.

Determina que el consentimiento de las partes, expresado conforme a la ley, es el elemento que permite la transmisión de derecho de propiedad, sin requerirse la tradición -- real ó simbólica. El acuerdo de voluntades es el principio rector para la transmisión de la propiedad.

Según lo anterior, la legislación Francesa califica el consentimiento de las partes como el principio rector de todo cambio ó transmisión del derecho de propiedad, aunque no exista la tradición del bien ni su inscripción ante el Registro Público.

Oponiéndose a este criterio surge Hans Kelsen quien dice: "El contrato no liga por sí mismo a las partes, es la -- Ley del Estado la que los obliga a conducirse de acuerdo con el contrato", no obstante que esa Ley haya sido creada por los individuos dentro de una democracia porque una vez aprobada se aplicará también a ellos. (143) Con lo anterior se pretende restar vigor al principio francés, de que el acuerdo de voluntades rige en todos los contratos.

En apoyo de Hans Kelsen, aparece Austin, quien afirma: "lo que convierte a una Ley en mandato es su fuerza obligatoria" (144) recordando que el elemento esencial para cumplir y respetar el derecho es la coerción y no la voluntad de las partes (145).

Tal parece que estos dos autores no aceptan el convenio de las partes, como el elemento fundamental para que opere -

143) Hans Kelsen.- Pág. 42.

144) Hans Kelsen.- Pág. 91.

145) Hans Kelsen.- Pág. 35.

la transmisión del derecho de propiedad, sino que la Ley así como la coerción son las que obligan a las partes a respetar el contrato.

Sin embargo el Sistema Francés insiste y dice en este caso, el consentimiento contractual basta para que el acto jurídico tenga y adquiera plena validez, sin estar sujeto a ninguna condición registral.

Solamente cuando se pretende que ese acto surta efectos para terceros, entonces sí es conveniente y necesaria su inscripción.

Si por algún motivo, el acto jurídico o contrato no es inscrito, éso no afecta su existencia ni su validez. Castán Tobeñas dice que este Sistema Francés encuentra una limitación cuando se trata de buena fé en materia de inmuebles. - (146)

Napoleón suprimió en su Código todas las medidas de publicidad registral, pero al referirse al Catastro, determinó que "un buen catastro parcelario será el complemento de mi Código" porque seguramente pensaba en la protección que debe otorgarse a las operaciones inmobiliarias. (147)

Luego entonces el Sistema utilizado por Francia es el Declarativo.

Luis Muñoz dice al respecto que "la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad no constituye por sí sola título de derecho, porque es mera corroboración y garantía de los que revisten semejante carácter se ha dicho en varias sentencias".

146) J. Castán T. Obra citada, pág. 193.

147) A. Aguirre. Publicidad Inmobiliaria. Editor Jesús Montero la Habana 1943.- Pág. 164,

También es notorio que Francia se ha opuesto, desde hace tiempo, a implantar un sistema idóneo de publicidad inmobiliaria, no obstante la opinión reiterada de Juristas como Planiol, quienes dicen que la transmisión de la propiedad inmueble guardará riesgos si no se protege con un sistema de publicidad que permita a los terceros conocer esos cambios de propiedad para otorgarles seguridad, incluso al crédito hipotecario. (148)

Como se puede apreciar, la petición de los juristas se concentra en pedir un sistema de publicidad para permitir -- que los terceros puedan conocer la historia registral de un bien inmueble. En ningún momento piden que ese sistema de publicidad sea requisito indispensable para la existencia del acto jurídico, sino indican que aún sin el cambio de publicidad registral, reconocen como válida la transmisión de la -- propiedad por el simple consentimiento o acuerdo de voluntades.

2.- SISTEMA SUIZO.

Se utiliza la medida de identificación plena del inmueble mediante la existencia de un Catastro. Es necesario precisar qué inmueble va a ser objeto de la operación, determinando todas sus características y condiciones.

En este país se afirma que la inscripción en el Registro forma una presunción en favor del titular de esa inscripción, aceptándolo a su vez como titular del derecho real correspondiente. (149)

148) AGUISTIN AGUIRRE, Biblioteca Jurídica de Autores Cubanos y extranjeros, Vol. LXXII, Publicidad Inmobiliaria, Pág. 11.

149) A. AGUIRRE, obra citada, Pág. 25.

En Suiza como en Australia tratándose de bienes inmuebles persiste el principio de otorgarle validez al acto jurídico mediante la inscripción; o sea el constitutivo (150).

3.- SISTEMA ALEMAN.

Originalmente el Derecho de propiedad entre los germanos se presenta como una combinación de lo individual, con los principios de comunidad y solidaridad. Cuando se habla de individualismo se pretende decir que no existió "la civitas" o sentido cívico que predominaba en el Derecho Romano. Entre los germanos nadie poseía una porción de tierra con límites propios, en razón de que los Magistrados y Príncipes repartían año con año, a familias o grupos de parientes lotes de tierra; pero al cabo de cierto plazo pasaban a cultivar otro sitio. Sucedió que:

- a) A fines del Siglo I de la Era Cristiana aparece la propiedad de la tierra como de la tribu, pero se acepta inicialmente la existencia de una propiedad privada (aunque no individual) que comprendió la casa y un solar de tierra circundante. La casa ó terreno accesorio llamado curtis-mansus como propiedad privada, que no podía disponer de ella sin conformidad de la tribu y de la familia después (por la misma razón no se usó nunca testamento).
- b) Existió el campo común o propiedad de la tribu, como pastos, bosques, llamado "allend ó mark".
- c) Parte del terreno que se distribuía entre familias se llamará "hora", "hufer" o "huber".

Estos comentarios los formula Castán Tabenas en su Tomo II págs. 69 y 70, supra 5.

Se puede decir que en el feudalismo el derecho de propiedad, como consecuencia de las invasiones bárbaras presentaba las siguientes características:

comunal.-- continuación de la antigua mark de las tribus germánicas.

alodial - libre.

beneficiaria-aceptada como concesiones de los Reyes a los nobles; o concesiones de nobles a plebeyos; o al transformarse de alodia por recomendación.

la censual - grado intermedio entre beneficiaria y servil, que permite el disfrute de terrenos mediante el pago de un canon.

la servil - otorgada a los siervos, que ocupaban la tierra, pero ligados a ella.

Especialmente la propiedad beneficiaria al poderse transmitir por herencia viene a constituir el feudo. Planiol dice (Castán Tobeñas, Tomo II Pág. 71) que en el Feudalismo el cedente conservaba la propiedad y otorgaba al colono un derecho de goce o cultivo; aunque esos derechos por ser transmisibles por herencia venían a constituir una especie de propiedad a su manera, por ejemplo se llegó a distinguir entre propiedad del Señor (dominio directo) y propiedad del vasallo (dominio útil).

3.- SISTEMA ALEMAN

Se dice que el Derecho Feudal influyó en el Régimen Inmobiliario Alemán, porque no admitía que una persona se considerara como propietario hasta que el bien le era entregado en una ceremonia solemne de la posesión llamada Vestidura o Auflassung o Lassung. (151)

Esta ceremonia era considerada como una especie de cesión judicial, donde se observaban los siguientes pasos:

- Comparece el enajenante y adquirente al Consejo, reunido en un edificio público, solicitando la aprobación del convenio celebrado entre ambos.

- Se efectúa una deliberación del Consejo para analizar ese contrato.

- Se ejecutan actos fehacientes de la compra, como es poner en posesión corporal del bien al adquirente con intervención del Juez.

- Como un complemento a esos actos, el Consejo o Tribunal formula una declaración, reconociendo que la propiedad de la cosa enajenada ha pasado legítima y definitivamente al comprador y procede a su inscripción en oficinas especiales.(152)

150) J. Castán Tobeñas. Tomo II, págs. 192 y 193

151) J. Castán Tobeñas. obra citada, Págs. 190 y 191

152) A. Aguirre. obra mencionada, Pág. 53

Se impulsó en ese país la Gewere, que significa "invertir", porque se consideró la transmisión y gravamen de los bienes raíces como un asunto público; que por razón de su importancia, debía realizarse con la intervención de la Autoridad para obtener una completa eficacia y para la perfecta e irrevocable transmisión del dominio de ese bien.

Con el desarrollo de este sistema, se introdujo en Alemania la publicidad derivada de la inscripción.

El Sistema Germano actual tiene el carácter de presuntivo y funciona con el máximo de eficacia cuando se trata de terceros de buena fé, y además bajo un régimen público de transacciones inmobiliarias vigilando la inscripción y la seguridad que se busca con la misma. Se ha llegado al extremo de decir que el acto jurídico celebrado no tiene validez si carece de inscripción, pero una vez lograda ésta, surte efectos legales. (153)

En resumen, el sistema alemán es Constitutivo porque la inscripción en el Registro es indispensable para la validez y existencia del acto jurídico.

4.- SISTEMA AUSTRALIANO. INMATRICULACION.

En este Sistema la inscripción de los actos referentes a inmuebles se considera obligatoria, ya que otorga validez al título y constituye el fundamento de existencia para el mismo.

Se ha utilizado una manera muy peculiar de llevar a cabo la inscripción, denominada Inmatriculación, en la cual se observan los siguientes pasos:

153) A. AGUIRRE, obra mencionada, Págs. 12 y 13.

- Se formula solicitud ante el Registro, anexando el contrato respectivo o documentos justificantes de cómo adquirió el bien, un plano donde se marcan las colindancias, precisando su ubicación.

- Después, un Ingeniero del Registro ubica el predio, y si no afecta predios vecinos, le otorga entrada a la solici-tud.

- Una comisión revisa jurídicamente la documentación pa-
ra exigir cumpla con todos los requisitos legales correspon-
dientes.

- Se notifica personalmente y por oficio a los colindan-
tes. También, se manda publicar la solicitud en una gaceta.

- Si no surge oposición, se procede a la inscripción y se adjunta un plano aprobado, para expedir posteriormente el certificado de Inmatriculación. Ese documento inscrito adque-
re la condición de irrefutable y le sirve como tal al propie-
tario, así como a los siguientes. (154)

Actualmente, el sistema australiano para otorgarle vali-
dez a los actos que transmiten una propiedad, efectúa de mane-
ra previa una purga de las titulaciones inmobiliarias y veri-
fica el estado catastral de la finca para otorgarle finalmen-
te una inmatriculación de valor definitivo y absoluto. Este -
último documento es inatacable porque lleva además un plano '
del inmueble que permite la plena identificación de él.

El principal autor de ese Sistema fué Torrens, y la Ley que regula las inscripciones lleva su nombre. En el Art. 43 del Acta Torrens, se dice: "los actos traslativos de la pro-
piedad, o en que se constituya hipoteca sobre inmuebles some

-tidos a la presente ley, no producen efecto más que desde la fecha del Registro, conforme a esta Ley. Por el mero hecho -- del Registro se transmite a la parte interesada todos los derechos con las condiciones y modalidades que resulten del acta, y los que según la Ley sean consecuencia de la Naturaleza del Contrato". (155)

En tal virtud, en Australia opera el Sistema Constitutivo. (156)

5.- SISTEMA ESPAÑOL. HIPOTECAS.

En España, en el Siglo XIX, se trató de aplicar la Ley Torrens, según proposición efectuada por el Conde de San Bernardo (1890), pero dejaba en el Anteproyecto, como un acto - potestativo, que el particular que solicitara la inmatriculación, continuase protegiendo su propiedad con el anterior título o bien; proyecto que no fue aprobado.

Sin embargo, siendo las Filipinas una Colonia Española, por el año de 1888 se efectuó una Reforma ordenada por el -- Gobierno Central para poner en práctica una parte de la Ley Torrens en aquellas Islas. (157)

En España, posteriormente, se exige el contrato (titu-- lus), por medio del cual se trasladará el dominio de un inmueble (modus) en favor del adquirente. Ese documento, donde ya consta el acto, se enviará para su Registro, buscando para la operación sobre todo publicidad.

155) A. AGUIRRE, obra citada, Págs. 12, 13, 24 y 25.

156) A. AGUIRRE, misma obra, Pág. 84.

157) A. AGUIRRE, misma obra, Pág. 131.

Luego entonces, la inscripción se presenta como un elemento extracontractual; pero no es lo que realmente importa, porque es la voluntad de las partes el elemento determinante para transmitir un inmueble. (158)

Se ha reformado la Ley Civil y se reconoce a quien tenga inscrito a su nombre el dominio de bienes, o derechos reales; y se presume que tiene la posesión y por lo tanto gozará de todos los derechos de propietarios y de poseedor, excepto que los tribunales declaren que esa inscripción no concuerda con la realidad jurídica, pues existe un poseedor con mejor título. (159)

En España, a partir de la Ley de 1909, se ha fomentado la importancia del Catastro para obtener una mejor identificación de los bienes; y sobre todo, para otorgar una mayor difusión a la publicidad inmobiliaria, así como para atribuirle efectos sustantivos. Esa Ley dice en varios artículos, "quien tenga inscrito a su nombre el dominio de inmuebles, o derechos reales, se presume a los efectos del Código Civil que tiene la posesión de los mismos; y por tanto, gozará de todos los derechos consignados en favor del propietario y del poseedor de buena fe; y será mantenido en ellos por los tribunales, con arreglo a los términos de la inscripción y reintegrado en su caso judicialmente".(160)

En el país citado, recientemente, es muy usual en el ámbito de transmisión de propiedades, el principio de la tradición y en algunos casos, se apega a la buena fé. Por ejemplo, cuando un mismo bien se ha vendido a diferentes personas, la propiedad se transmitirá a quien primero haya inscrito su --

158) J. Castán Tobeñas. Tomo II. Pág. 201, parte final.

159) A. AGUIRRE, obra mencionada, Pág. 27.

160) A. AGUIRRE, obra mencionada, Págs. 25, 26 y 27.

contrato en el Registro. Cuando no haya inscripción, la propiedad se transmitirá al primero que de buena fé entre a poseerlo. Faltando la posesión, se reconocerá como propietario al del título más antiguo. (161)

En Hispanoamérica y en España se usa el sistema de transmisión causal como entrega de mueble o sea, que una persona no adquiere derechos sobre la cosa hasta que no le es entregada. En el caso de inmuebles, para que el derecho respectivo pueda ser oponible a terceros, se exige que estén inscritos. (162)

La Ley Hipotecaria demanda como un requisito obligatorio, la inscripción ante el Registro del contrato de mutuo con garantía hipotecaria para que tenga validez entre las partes y para efectos de terceros. Este caso constituye una verdadera excepción al resto de las operaciones con bienes inmuebles y respeta el sistema alemán o sustantivo. (163)

Por lo que hace a las demás operaciones de bienes inmuebles, la legislación española observa el Sistema Declarativo; esto es, se acepta como elemento indispensable para otorgarle validez al acto jurídico, el consentimiento de las partes y el Registro no viene a aumentar su eficacia; porque el acuerdo de voluntades da origen al contrato, e inclusive no se exige como condición que la cosa sea entregada. (164)

161) J. CASTAN TOBEÑAS, obra citada, Pág. 198.

162) J. CASTAN TOBEÑAS, misma obra, Págs. 191 y 192.

163) J. CASTAN TOBEÑAS, misma obra, Pág. 199.

164) R. ROJINA VILLEGAS, obra citada, Pág. 144.

V.- SISTEMA UTILIZADO EN MEXICO.

Los Estados de la República Mexicana han copiado en gran parte el texto del Código Civil del Distrito Federal, incluyendo el Capítulo relativo al Registro Público, razón por la cual el sistema respetado para las inscripciones es de carácter nacional.

En el Distrito Federal, el procedimiento que se observa en el Registro Público, "es un conjunto de trámites, formas y formalidades de necesaria observación para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad".

Mediante esa publicidad, se le otorga seguridad jurídica tanto a los actos inscritos, como a los terceros interesados en esos bienes.

Colín Sánchez dice que nuestro Registro es:

- Público.- Por tres razones. Primera, porque está regulado por un ordenamiento que tiene ese carácter. Segunda, porque se puede tener acceso a él e incluso, cualquier interesado puede obtener certificaciones de alguna inscripción. Tercera, porque se establece una relación jurídica entre el solicitante y la Entidad Pública llamada Registro.
- Adjetivo.- Porque representa a una Institución que funciona bajo un sistema marcado por la Ley para llevar el registro de actos ya celebrados anteriormente.
- Sustantivo.- Porque se refiere a actos cuya regulación aparece determinada en leyes sustantivas -

El Maestro Gabino Fraga, dice que los Actos de Registro lo mismo que los de certificación, no en todos los casos producen los mismos efectos jurídicos, pues mientras que algunos tienen efectos constitutivos respecto de la relación -- misma tales como el matrimonio civil otros se limitan a constituir una prueba de hecho ó de la relación. (165)

En México las inscripciones no guardan el carácter de - constitutivas - como en el derecho alemán- no obstante que algunas al producir sus efectos, así lo den a entender por la prioridad o fé pública que producen.

Comparativamente la hipoteca en México no requiere de ser inscrita para adquirir validez como en España; sino que se registra para que produzca efectos a terceros, según - - nuestro artículo 2919 del Código Civil. (167)

En nuestro país no existe el Sistema Registral Constitutivo y por lo tanto, cualquier acto nace por el consentimiento de quienes lo celebran; este puede ser expresado fuera del Rēgistro, ante un Notario Público por ejemplo y le otorga validez al acto. Una vez que ya existe jurídicamente en forma de testimonio de Escritura, se remite al Registro para inscribirse y recibir publicidad, pudiendo producir -- efectos a terceros y (168) en tal virtud rige el Sistema Declarativo, según lo indica el propio Código Civil vigente. (Reformas de 1979).

165) G. Colín Sánchez.- Obra citada. Págs. 78 y 79.

166) G. Fraga, Pág. 256.

167) L. CARRAL Y DE TERESA. Obra citada, Pág. 293.

168) L. CARRAL Y DE TERESA, Obra citada, Pág. 210.

Durante la época de la Colonia se crearon los oficios de hipotecas -mismos que se utilizaban en España- y en los cuales se anotaban los actos como hipotecas, censos, venta de inmuebles gravados con cargos, pero la publicidad relativa a los bienes raíces era muy limitada y realmente no permitía conocer la situación jurídica de los inmuebles. (169)

En nuestro país, propiamente hasta el año de 1871 se implantó el Registro Público, aunque los oficios de hipotecas continuaron en poder de los particulares.

En México, desde entonces se ha venido respetando el Sistema Declarativo, utilizado por Francia y España, separando el Registro del Catastro, igualmente se ha establecido dependencia con la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales. (170)

Por lo que hace a la protección que se otorga al tercero adquirente de buena fé, nuestro sistema se asemeja al derecho germánico. (171)

El Código Civil de 1932, señalaba que las inscripciones debían asentarse -mediante transcripción resumida- en libros seriados y con hojas foliadas. Al realizarse una anotación en uno de esos libros se cancelaba la anterior y así se establecía una cadena de inscripciones, que permitían conocer la historia jurídica de un inmueble.

169) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 470.

170) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 470.

171) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 470.

En el año de 1952 -Diario Oficial de 18 de enero- se publicaron las Reformas al Código Civil que pretendían innovaciones al Registro Público, pero en el artículo primero transitorio se estipuló que mientras no se publicara debidamente aprobado el Nuevo Reglamento del Registro Público, no entrarían en vigor las mismas. Seguramente que por no haber contado con los elementos y equipo necesario nunca se pusieron en vigor; (172) y en consecuencia no tuvieron vigencia.

El Maestro Rojina (173) dice que el Sistema de la Sustantividad relativa o funcional es el adoptado en México y se distingue porque el registro (inscripción) no es un elemento necesario para la existencia del acto jurídico, porque los efectos de la inscripción se refieren a terceros y no a las partes. En este Sistema -dice el autor- la constitución, modificación, gravamen o transferencia de derechos reales inmobiliarios se realiza entre las partes por virtud del acto jurídico, sin necesidad del registro. (174)

El 29 de diciembre de 1978, se hicieron declaraciones a la Prensa (Periódico Excélsior) por parte del Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados y manifestó que el "Congreso no había contado con el tiempo suficiente para analizar y discutir el Proyecto de Reformas al Código Civil y no obstante ello, habían tenido que aprobarlas". (175)

En el mes de enero de 1979, mediante una reforma fulminante, se modificaron todos los artículos del Código Civil -

172) RAMON SANCHEZ MEDAL. Op. Cit. Pág. 471.

173) ROJINA. Op. Cit. Pág. 816.

174) ROJINA. Op. Cit. Pág. 817.

175) SANCHEZ MEDAL. Op. Cit. Pág. 470.

relativos al Registro; se expide un nuevo Reglamento y se --
substituye de un día para otro, nuestro tradicional Sistema --
de inscripciones anotadas en libros numerados progresivamen-
te y con hojas foliadas para implantar el uso de Folios Rea-
les. (176) que se aplica en los sistemas germánicos y austro-
liano.

En realidad, las Reformas del año de 1979, fueron una --
"exhumación" del Proyecto que ya mencioné del año de 1952.

El Reglamento del Registro Público de 15 de enero de --
1979 fué abrogado por el actual de 16 de abril de 1980 y esto
confirma una vez más lo acelerado del "estudio" a que se so-
metieron las Reformas de 1979.

En realidad no se logra nada nuevo, el actual sistema -
operativo del Registro Público, porque conserva "los mismos
principios generales de antes, pero ahora con mayores fallas
del sistema de registro francés". (177) No se ha confiado a
los tribunales judiciales, sino que continúa como una depen-
dencia administrativa. Subsiste la separación y la falta de
correspondencia entre el Registro y el Catastro.

Finalmente puedo afirmar que nuestro Sistema Registral
está integrado por detalles ó mecanismos utilizados en dife-
rentes países, pero en lo que se refiere a los efectos que -
produce legalmente la inscripción se debe resumir que es De-
clarativo .

176) R. Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 470 y 741.

177) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 471.

Según las Reformas al Código Civil del año de 1979, el Principio de Publicidad se cumple con el contenido del artículo 3001, que dice:

"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 archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los Folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

El Principio de Publicidad, en nuestro Sistema Legal, a partir de 1979 se trató de respetar al aplicarse el artículo 3001 ya referido y para tal efecto se utilizaron dos formas. Mediante la primera, se invocó el artículo 160 del Reglamento de 1979, idéntico al artículo 168 del Reglamento de 1980, y por lo tanto —de manera totalmente contraria al artículo 3001— no se permitía a los interesados verificar una inscripción por ellos mismos, sino que era necesario recurrir a los empleados del mismo Registro para que ellos revisaran las inscripciones y después transmitieran sus anotaciones a los particulares a través de certificaciones previamente pagadas. Con lo anterior, realmente no se permitía al interesado tener acceso directo a las inscripciones y para conocer la realidad de un inmueble debía resignarse al contenido de esas certificaciones. Posteriormente, se modificó ese planteamiento y actualmente se permite a los particulares, tener acceso directo a inscripciones y folios reales, mediante la entrega de una boleta, sin identificación ni garantía alguna, exponiendo de esta manera a una fácil substitución, alteración o extravío de dichos Folios. (178)

178) Sánchez Meda1. Op. Cit. Págs. 477 y 478.

En la Legislación Española --en la cual se inspiraron las Reformas de 1979-- funciona el Sistema impuesto por la Ley Hipotecaria de 1946, que consiste en un conjunto de hojas debida y cuidadosamente encuadradas que se reservan para cada finca y se agregan a un libro numerado y foliado, en la cual se hacen constar todos los movimientos de un inmueble - (179). De aplicarse esta variante en México se obtendrían ma yores beneficios que los logrados hasta hoy día.

Además, el Principio de Publicidad no es respetado por los Funcionarios del Registro Público en virtud de que no --han realizado los índices de fincas y personas a que se refiere el Reglamento en sus artículos 74 a 83 y por lo tanto se imposibilita la localización de Folios. (180)

El Principio de Inscripción, por virtud del cual para - que produzca efectos a terceros un determinado acto jurídico --ya sea de enajenación, de gravámen ó de limitación de domi nio-- requiere como indispensable la inscripción ante el Registro Público como lo indican nuestro Código Civil en sus - artículos (2917 y 3007) (181). En nuestro Sistema Registral y en el Francés, la transmisión tiene lugar entre las partes y aun para beneficio de terceros, a virtud del negocio extra registral (182) y se cumple con el Principio de Inscripción, no a base de incorporación del documento como en Australia; ni a base de transcripción íntegra del título como en Fran--cia, sino mediante la inscripción de un extracto según lo in dica el art. 3061 del Código Civil y 129 del Reglamento.(183)

179)	Sánchez	Medal.	Op.	Cit.	Pág.	478.
180)	"	"	"	"	"	478
181)	"	"	"	"	"	479
182)	"	"	"	"	"	479
183)	"	"	"	"	"	479

En nuestro Sistema Registral, el Principio de Especialidad se respeta desde el momento mismo en que todo acto que va a inscribirse debe determinar la ubicación, superficie y características del inmueble. Además se debe detallar la clase de acto jurídico que pretende inscribirse, nombres de las partes; según lo indica el artículo 3061 del Código Civil y 129 del Reglamento. (184)

Aun más, de acuerdo con este Principio, debe denegarse o suspenderse la inscripción, por parte del Registro Público cuando no se individualicen los bienes sobre los que se constituya un derecho real, según lo indica el artículo 3021 en su fracción VI. (185)

Este Principio, en nuestro Sistema Registral, admite como crítica la escasa comunicación entre el Registro Público y la Oficina Catastral, razón por la cual no constan en las inscripciones todas las características de algunos bienes. (186)

El Principio de la Fé Pública, postula en teoría la necesidad de tener como verdad única y total de un inmueble, los datos que se encontraban inscritos en el Registro Público. Esta Fé Registral, nos lleva al campo de la Legitimación, que consiste en que la persona a cuyo nombre está inscrito un bien sea realmente quien pueda transmitirlo y gravarlo. Brevemente, mencionaré que en el Código de 1928, la protección otorgada a ese Principio de Fé Pública Registral era enorme y en todos sentidos se trató de favorecer al tercero adquirente de buena fé; pero actualmente con las Reformas de

184) Sánchez Medal. Op. Cit. Págs. 480 y 481

185) " " " " " 481

186) " " " " " 481.

1979, al Código Civil se "provoca el más grave ataque a la confianza que por décadas había merecido en nuestro país la institución del Registro Público". (187)

El Principio del Tercero Registral, está respetado en nuestro Código, en los artículos 3007 y 3011, pero solamente se deben considerar como tales a aquellos que tienen un derecho real respecto del inmueble inscrito y a quien puede directamente afectar. El primero de esos preceptos, suscita la idea de que el Registro es íntegro ó sea que lo no inscrito no existe para el Derecho y por lo que hace al artículo 3009 evoca la idea de que el Registro es exacto, esto es, que lo inscrito es la verdad para el derecho. (188)

En nuestro medio, el Principio de Tracto Sucesivo se -- respeta, porque no existe inscripción alguna sin haber otro antecedente previo, con lo cual se establece una cadena de - inscripciones que en realidad implica seguridad. Este prin- cipio admite una excepción, y es la relativa a inscribir por primera ocasión un inmueble que carece de todo antecedente - registral como es el caso de la Información Ad-Perpetuam. -- También se rompe éste Principio, al haberse autorizado la - Inmatriculación de Inmuebles por orden administrativa del Di rector, porque puede propiciar la inscripción indebida de - una supuesta propiedad en favor de alguien, que puede care- cer de todo derecho sobre el mismo. (189)

187) Sánchez Medal. Op. Cit. Págs. 481, 482 y 483.
188) " " " " " 487
189) " " " " " 489

El Principio de Rogación, en nuestro Sistema se respeta cabalmente, porque así lo estima el Código Civil en su artículo 3018 y el Reglamento del Registro Público en su artículo 85, que exige la petición de parte interesada para que se efectúe una inscripción. La parte solicitante puede ser la parte legítimamente interesada, notario, autoridad judicial o administrativa. (190)

Finalmente, el Principio de Prioridad, que da preferencia a la inscripción que se realiza primera en tiempo, respecto de otras que se efectúan después, se respeta en nuestro Código mediante la regulación que se le otorga en los artículos 3013 y siguientes. Para evitar algún pendiente en cuanto a la Prioridad ó Prelación, se explica en el artículo 3015 que para determinar cuál documento es preferente, se usará la fecha de presentación y no de inscripción, salvo los avisos preventivos notariales que indica el artículo 3016. (191)

El Principio de Legalidad, se respeta claramente en el Código Civil, en su artículo 3021, al otorgarse al Registrador la facultad de calificar bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para su inscripción y le permite rechazar el documento que no reúna las condiciones necesarias para ser inscrito. (192)

190) Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 489.
 191) " " " " " 491
 192) " " " " " 491

CAPITULO TERCEPO

EL REGISTRO PUBLICO EN EL DISTRITO FEDERAL.

I. CODIGO CIVIL DE 1928.- ACTOS JURIDICOS REGISTRABLES.

- 1.- Registro Público. Art. 3001,
- 2.- Títulos sujetos a Registro. Arts. 3002 y 3011.
- 3.- Títulos no registrados, efectos sólo para las partes. Art. 3003 del Código Civil.
- 4.- Efectos a terceros. Arts. 3003 y 3007,
- 5.- Testamentos ológrafos no depositados. Art. 3004.
- 6.- Documentos extranjeros. Art. 3005.
- 7.- Actos nulos no convalidados por el Registro. Art. 3006.

II. DERECHO DE PEDIR LA INSCRIPCION.

- 1.- Quién puede solicitar la inscripción. Arts. 3010 y 3012.
- 2.- Requisitos que debe cubrir el título:
 - a) Ser registrable conforme a los Arts. 3002 y 3011.
 - b) Reunir los elementos por ley, según el acto jurídico de que se trate.
 - c) Reunir los requisitos del Art. 3015, del Código Civil.
- 3.- Inscripción Preventiva de título rechazado. Art. 3013, parte final y 3014, del Código Civil.
- 4.- Inscripción Preventiva según el Art. 3018.

III. INSCRIPCIONES ESPECIALES.

- 1.- Información de Dominio o intervención de Autoridades Administrativas, no previstas por el Código.
- 2.- Inscripción de Posesión.

IV.- CRITICAS.

- 1.- Al Código de 1928.
- 2.- Al trámite otorgado por el Registro Público.
- 3.- Al trámite otorgado por los Jueces.
- 4.- A la intervención de Notarios.

I. CODIGO DE 1928.- ACTOS JURIDICOS REGISTRABLES.

1.- Registro Público . Artículo 3001 del Código Civil.

Este precepto dice textualmente:

"El Registro será Público. Los encargados de la oficina tienen obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivadas".

Como se puede apreciar, en este precepto -en su parte inicial- se ocupa de uno de los principios que deben regir a todo Registro como es la publicidad, que se pretende encontrar en todas las inscripciones.

Hoy día, para que los bienes inmuebles tengan el valor que les corresponden y que además puedan ser aceptados como garantía de los créditos que tramite su titular, es necesario que esos bienes "tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, - que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad". (193)

Además para poder conocer la historia y la situación jurídica de cada inmueble -bien sea para adquirir el dominio como para constituir un gravamen ó cualquier otro derecho real -solo obtiene a través de la publicidad en el Registro Público, y de esa publicidad depende la seguridad jurídica en las operaciones de inmuebles. (194)

193) Ramón Sánchez Medal.- De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1980. Pág. 465.

194) Ramón Sánchez Medal.- Obra citada, Pág. 465.

Existen otros casos, donde el interesado en adquirir un bien tendría -para asegurarse que la compra al auténtico dueño- que revisar la cadena de enajenaciones de ese inmueble, esto es, la "prueba diabólica"; y todo lo evita confiándose a lo que aparece como verdad en las inscripciones del Registro Público. Es por ello, que el Registro implica publicidad, provoca seguridad jurídica. (195)

Luego entonces, el precepto citado recoge el principio rector de publicidad que debe imperar en todo Registro.

Con relación a este precepto -El Maestro Rojina Villegas- dice en su Texto de Derecho Civil Mexicano, al referirse a su Proyecto del Código Civil, otorgándole otro contenido: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción ó anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes ó derechos que sean objeto de inscripción conforme al artículo anterior y por lo tanto, sólo dichos terceros podrían invocar la falta de registro, cuando se les pretenda oponer un acto, contrato, resolución ó documento que debiéndose registrar, no se hizo - así, a efecto de que no les sea oponible, ni los perjudique". (196)

Como se puede observar el Art. 3001 del Código de 1928 hablaba del fin público del Registro y en cambio el Maestro Rojina en su proyecto mencionaba el objeto que se perseguía con las inscripciones y sus efectos para terceros.

Por otra parte, Colín Sánchez manifiesta que "el procedimiento en orden al Registro Público, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que

195) Ramón Sánchez Medal.- Obra citada, Pág. 465.

196) Rojina Villegas. Ob. Cit. Pág.

determinados actos jurídicos previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral". (197) Justamente ése procedimiento, proporciona seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma como por ejemplo un instrumento autorizado por un Notario por la oportuna publicidad que les otorga. (198)

Todo lo anterior significa que nuestro Código Civil de 1928, reconoce la importancia que debe tener todo Registro, al aplicar uno de los principales principios como es la publicidad.

Sin embargo, como una crítica directa a la publicidad y seguridad jurídica que debe imperar en todo Registro, debo mencionar al Lic. Colín Sánchez que afirma: "El Registro Público, en general, en casi todo el país está mal organizado. Puede decirse que existe una indiferencia muy acentuada, para resolver sus problemas y lograr su funcionamiento, ajustándose estrictamente a las leyes o para demostrar nuestra afirmación basta visitar las oficinas respectivas y en ellas se observarán: abandono absoluto, polvo, destrucción, estado deplorable de los libros, amontonamiento de papeles, pérdida de documentos, dilación en el despacho de los asuntos, inmoralidad y otros factores más que se traducen en un denominador común: el inveterado burocratismo que agobia a las instituciones..." (199). La situación mencionada propicia con frecuencia fraudes y juicios constantes en torno a la propiedad y posesión legítima. (200) Finalmente indica este mismo autor, que es indispensable capacitar personal, instalar locales adecuados, deben adecuarse los sistemas registrales a las necesidades actuales y sobre todo cumplir estrictamente con la ley. (201)

197)	Colín Sánchez,			
198)	"	"	Op. Cit.	Pág. 77.
199)	"	"	"	" 64.
200)	"	"	"	" 66.
201)	"	"	"	" 73.

2.- TITULOS SUJETOS A REGISTRO. ARTS. 3002 Y 3011 DEL CODIGO CIVIL.

El primero de los preceptos arriba indicados, señalaba de una manera exhaustiva, aunque no limitativa, los documentos que podían obtener su inscripción en el Registro Público y los ennumeraba en 14 fracciones que es necesario transcribir:

- I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión, o los demás derechos reales sobre inmuebles.
- II. La constitución del patrimonio de familia.
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en donde hay anticipación de rentas por más de tres.
- IV. La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del Art. 2310 (las ventas a plazos).
- V. Los contratos de prenda que menciona el Art. 2859, (cuando el objeto queda en poder de un tercero o del mismo deudor).
- VI. La Escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que las reforma.
- VII. La Escritura constitutiva de Asociaciones y la que la reforma.
- VIII. Las fundaciones de beneficencia privada.
- IX. Las resoluciones judiciales o de árbitros, o arbi

-tradores, que produzcan algunos de los efectos mencionados en la Fracción I.

- X.- Los testamentos, por efectos de los cuales la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, ha ciéndose el registro después de la muerte del testador.
- XI.- En los casos de Intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo. En los casos previstos en las dos fracciones anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.
- XII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.
- XIII.- El testimonio de las informaciones "ad perpetuum" promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.
- XIV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados..."

Asímismo, como complemento al precepto que nos ocupa, el Art. 3011 dice que sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos.
- II.- Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce

de los mismos haya constancia de que el registrador, la autoridad municipal, o el juez de paz, se cercioró de la autenticidad de las firmas y de las voluntades de las partes, Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva.

La simple lectura del encabezado de ambos preceptos me lleva a la interrogante: ¿Son contradictorios, porque uno habla de inscribir y el otro de registrar, como si se tratara de dos actos diferentes? Respecto a esta cuestión se puede decir que el legislador usó dos expresiones para el mismo fin, el de la inscripción. Considero recomendable que se corrija esa deficiencia.

Asimismo, la Fracción I del Art. 3011 menciona que solo se registrarían los testimonio de escritura y tal parece que rechazaba los documentos que sin ser escritura pública se incluían en el Art. 3002. En realidad, faltó mayor claridad en la redacción de ambos preceptos. Por ejemplo, en la parte final del Art. 3002, se pudo mencionar que todos los actos cuya inscripción se pidiera al Registro, deberían obrar en Escritura Pública.

La Fracción II del artículo 3011, es mencionada en el artículo 3002, Fracciones IX y XII; por lo tanto existía duplicidad. La Fracción II del artículo 3011 pudo haberse incluido como otro caso más en el artículo 3002. El Maestro Rojina comenta que en términos generales los derechos reales, susceptibles de registro son aquéllos que recaen sobre bienes raíces o derechos reales inmobiliarios.

El Maestro Rojina Villegas comenta, que "el Código Civil contiene una regla general en su artículo 3002, ordenando el registro de todos los títulos por los cuales se adquiera, --

transmita, modifique, grave ó extinga el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles". (202) y confirma que el artículo 3002 "enumera todos los títulos, actos ó contratos y derechos que deberán ser registrados". (203) Como se aprecia subsiste la interrogante de porqué el Legislador utilizó dos expresiones diferentes en los artículos 3002 y 3011 cuando en realidad se tratan de gestiones ante el Registro que necesariamente se inscriben.

En resumen, de la lectura de los dos preceptos arriba señalados se llega a la conclusión de que fueron redactados de manera obscura e imprecisa y que además denotan duplicidad.

Como crítica, adicional se puede mencionar que los Jueces y sobre todo los Notarios no realizaron esfuerzo decidido alguno que permitiera una modificación a esos dos preceptos, los cuales continuaron vigentes hasta las Reformas del Código Civil, que son materia de este trabajo.

202) Rojina Villegas. Op. Cit. Tomo III. Pág. 799.

203) Rojina Villegas. Op. Cit. Tomo III. Pág. 801.

3.- TITULOS NO REGISTRADOS. EFECTOS SOLO PARA LAS PARTES.

ART. 3003.

"El ser humano nace, crece, se reproduce y fallece; - - igualmente este mecanismo lo refleja en el estudio de sus - - instituciones; analiza primero cómo se engendran, cómo nacen y se reproducen, se transmiten en su caso y desaparecen" - - (204). Por lo tanto, el "ser humano exige que el fenómeno ju rídico, incluyendo el acto jurídico, tenga una serie de ele- mentos para que se diga que existe y después realizada su - - existencia; exige también otra serie de atributos para con- siderar que vale". (205)

Precisamente el hombre, al ocuparse de los actos jurídi- cos en su creación, exige que éste cumpla varios requisitos para su existencia, siendo el primero de ellos el acuerdo de voluntades de las partes que pretenden celebrarlo y el obje- to. Después exigió requisitos de validez como voluntad capaz, voluntad libre, objeto lícito y expresarlo en determinada - - forma. (206)

Posteriormente, hizo una clasificación de los contratos dependiendo de la entrega o nó, de la cosa; reconociendo co- mo "real" aquel que necesita para su perfeccionamiento la - entrega del bien o "consensual", el que se perfecciona por - el solo acuerdo de voluntades, sin necesidad de que éstas re- vistan forma alguna específica. (207)

204) Gutiérrez y González. Op. Cit. Pág. 130.

205) " " " " " 131.

206) " " " " " 133.

207) " " " " " 193.

En relación al contrato consensual, el Maestro Gutiérrez y González, dice que también existe el formal y el solemne. Ya mencioné que el consensual, se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades.

Es formal, es "aquel donde la ley exige que la voluntad de las partes se externe bajo cierta forma que ella dispone". (208) Si no se cumple la forma, el acto jurídico de todas formas existirá y no podrá plenamente surtir sus efectos jurídicos, contra terceros especialmente.

El contrato solemne, es aquel "donde la ley exige como elemento de existencia, que la voluntad de las partes se externe con la forma prevista por ella y si la forma no se cumple el acto será inexistente. (209)

Para el caso de este estudio, interesa saber que el consentimiento es el acuerdo de dos ó más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. (210)

Precisamente, los actos jurídicos en donde conste ese acuerdo de voluntades, en un documento que debe remitirse al Registro Público se tomará en cuenta los efectos que produce, primeramente entre las partes y después para los terceros.

Este precepto dice textualmente:

"Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes

208) Gutiérrez y González. Op. Cit. Pág. 193.

209) " " " " " " 193.

210) " " " " " " 207.

los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, los cuáles sí podrán aprovecharlos en cuanto les fueren favorables".

En nuestro país, siendo el Registro de efectos solamente declarativos, no es requisito indispensable la inscripción para que el acto jurídico exista y tenga validez. El acto existe de manera extra-registral y debe reunir los requisitos que marca la ley respectiva. (211)

Realmente, el motivo de inscribir un documento ante el Registro Público es la seguridad que se obtiene en el tráfico jurídico de bienes inmuebles, pero también produce efectos para terceros.

Luego entonces, es de plena aplicación lo que afirma el artículo 1796 del Código Civil:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso ó la ley".

Este último precepto claramente indica que los contratos tienen plena validez por el mero acuerdo de voluntades y desde que se perfeccionan obligan a las partes a respetar el texto de lo que estipularon. Por lo tanto, en nuestro Sistema Registral Declarativo, todo acto jurídico que reúna los requisitos de existencia y validez surte sus efectos entre las partes desde el momento mismo en que se presenta el acuerdo de voluntades y no necesariamente hasta que es inscrito en el Registro Público.

211) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 197 y Ramón Sánchez Medal, Op. Cit. Pág. 142.

4.- EFFECTOS A TERCEROS. ARTICULO 3003.

La legislación civil en nuestro país -en general no establece como requisito para la validez del contrato de compraventa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. (212)

El contrato de compraventa, aunque prescinda de registro, por esta causa no puede ser reputada como nula porque la venta es válida.

El Maestro Rojina Villegas, dice que los efectos de la inscripción en el Registro Público se refieren solamente a los terceros y no a las partes.

Manifiesta que no quedan incluidos aquí los terceros en sentido amplio, o sea, los que no fueron parte en el acto jurídico que deba ser inscrito ó los acreedores quirografarios y en cambio se debe considerar como terceros -según Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación- sólo a aquellos que de manera concreta han adquirido un derecho sobre el bien, objeto de la inscripción. (213)

En México, excepcionalmente los Códigos Civiles correspondientes a los años 1870 y 1874 exigieron -como sucedió en España- que la hipoteca se inscribiera y el artículo 1889 -decía: "no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada". Posteriormente fué reformado ese precepto, por el artículo 2919, en donde indica que para producir efectos contra terceros necesita --

212) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 197.

213) Rojina Villegas, Op. Cit. Pág.

siempre de la inscripción". (214) Actualmente, -en el Código vigente- sucede con la compra venta algo similar con la hipoteca, que según el artículo 2322 dice: "no producirá efectos contra tercero sino después de registrado en los términos -- prescritos de esta ley".

El precepto, inicialmente comentado ó sea el 3003 siguiendo el espíritu del legislador, en materia registral, en su parte inicial respeta el aspecto declarativo de las inscripciones, al afirmar "que un documento aunque no se registre, sí producirá efectos entre quienes lo celebraron. Pero es un precepto omiso al no precisar claramente a quienes se debe - considerar como terceros y esa omisión ha provocado un sinnúmero de juicios, en los cuales ha sido necesario que intervenga la Supreme Corte de Justicia de la Nación. Sería recomendable que dicho precepto fuera más preciso al referirse a los terceros, porque debe "tomarse en cuenta que los terceros a que alude la ley, no lo son, ilimitadamente todos aquellos - que no hayan figurado como parte contratante, sino quienes - tengan adquirido algún derecho respecto del objeto materia - del contrato ó que puedan deducir alguna acción como consecuencia de derechos reales ó embargos inscritos con anterioridad en el Registro". (215)

El Maestro Colín Sánchez, relata algunas de las confusiones que se originan en el ejercicio de la función registral respecto a los terceros; y dice, que por ejemplo un acreedor personal inscribe su embargo en los antecedentes de un inmueble debidamente registrado y posteriormente el titular de - ese bien lo vende. Ese acreedor personal adquiere el carácter de tercero al efectuarse la venta y ya no podrá ser perturbado en el ejercicio de su derecho y por lo tanto... la per

214)

215) Colín Sánchez. Op. Cit. Págs. 197 y 198.

-sona que adquiere el bien absorbe el gravamen como si se tratara de un derecho real. (216) El mismo autor, aclara que en el caso de derechos reales sí inscritos, éstos subsistirán aun cuando se hayan constituido después de la venta no registrada del bien sobre el cual recaen y necesariamente el comprador deberá asumir las responsabilidades que tenía el vendedor de esa propiedad. (217)

El autor mexicano Ramón Sánchez Medal dice al referirse a la legitimación en el contrato que hay veces que éste último es en "sí válido e inimpugnable, porque tenga todos sus elementos de existencia y de validez ya indicados, sin embargo dicho contrato no puede producir los efectos que son propios" de ese acto jurídico. (218)

Esto se debe a la falta de un presupuesto de eficacia que puede ser voluntario como la condición ó bien legal como la legitimación.

En el primer caso, de un presupuesto de eficacia voluntario, se puede mencionar la compraventa de un inmueble entre "A", en favor de "B", estableciendo como condición que durante el año siguiente se construya un hotel.

Para el segundo caso de presupuesto de eficacia legal, se puede mencionar una compraventa existente, realizada ante Notario Público sí surte efectos jurídicos entre las partes que lo celebraron pero no para terceros. Esto último sucederá hasta que se inscriba en el Registro Público, porque la inscripción es el requisito de eficacia.

216) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 198.

217) " " " " " 198.

218) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 54.

El Maestro Gutiérrez y González dice, que los requisitos de eficacia de un acto jurídico, son "las situaciones de tiempo ó conductas positivas ó negativas que fija la ley ó pactan las partes -de un acto unilateral o bilateral- que tiene plena existencia y completa validez, empiece a generar la plenitud de sus consecuencias de Derecho ó solo genere algunas de ellas" (219) y de ellas se desprenden los siguientes elementos:

- que existe un acto jurídico (unilateral ó bilateral)
- que es plenamente válido.
- que no produce consecuencias de derecho.
- que no las genera por una situación de tiempo.
- que no las genera hasta que se realice una conducta positiva o negativa.
- que esa situación de tiempo o conducta positiva ó negativa, la pactan las partes ó la señala la ley. (220)

Y es así, como este autor llega a los requisitos de eficacia atendiendo al ámbito de sus efectos frente a terceras personas y dice que existen actos jurídicos que conforme a la ley reúnen los requisitos de existencia y de validez pero no surten efectos hasta que no se cumple un requisito de eficacia y cita como ejemplo una compraventa -que reúne objeto, precio y consentimiento y se celebra ante Notario sí surte efectos entre las partes que la celebraron pero no surte efectos para terceros que no intervinieron en la operación, hasta en tanto no se cumpla el requisito de eficacia, que en este caso es inscribir el contrato ante el Registro Público. Una vez inscrito sí surte efectos para terceros. (221)

219) Gutiérrez y González. Op. Cit. Págs. 158 y 159.

220) " " " " " " 159.

221) " " " " " " 177.

Esta explicación, me permite externar una crítica hacia el artículo 3003, que está redactado en forma omisa al no precisar claramente cuándo y a quiénes se puede considerar como terceros de los actos jurídicos que se registran; porque inclusive hay que tomar en cuenta que en la misma Doctrina Mexicana, no existe uniformidad para calificar al tercero. Así, por ejemplo, el Maestro Gutiérrez y González dice: "por tercero para los efectos del contrato se entiende es toda persona que no intervino con su voluntad jurídica en la celebración del acto jurídico" (222). En cambio ya quedó asentada la opinión del Maestro Rojina Villegas y que dice "no debe considerarse a los terceros ilimitadamente como aquellos que no hayan figurado como parte contratante sino quienes tengan adquirido algún derecho respecto del objeto material del contrato ó que puedan deducir alguna acción como consecuencia de derechos reales ó embargos inscritos con anterioridad en el Registro".

222) Gutiérrez y González. Op. Cit. Pág. 379.

EL ARTICULO 3007, DEL CODIGO CIVIL.

Este precepto declara: "no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a terceros de buena fé, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que resulten 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 una ley prohibitiva o de interés público".

Leyendo el Artículo que nos ocupa, se observan varias circunstancias:

- Que puede existir un acto o contrato nulo, inscrito en el Registro, con lo cual el titular de esa inscripción resulta aparente dueño.

- Que ese acto no se podrá anular, si es que el aparente titular vende, etc. a un tercero de buena fé, mediante una operación de carácter oneroso.

- Se protege al tercero adquirente de buena fe, cuyo acto no se podrá invalidar, según el precepto que nos ocupa.

- Que el título en favor del tercero de buena fé deba estar inscrito para no ser invalidado, aunque después se anule o resuelva el derecho del que le transmitió.

- Que los actos en favor de un tercero de buena fé sí podrán ser anulados cuando son gratuitos, o se ejecutaron violando una ley prohibitiva o de interés público.

El Maestro Gutiérrez y González dice que el contrato "es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones" (223) y para su existencia precisa de dos requisitos:

- 1.- el acuerdo de voluntades ó consentimiento.
- 2.- el objeto.
- 3.- (Excepcionalmente la solemnidad)". (224)

Siendo desde luego el consentimiento "el acuerdo de dos ó más voluntades sobre la producción ó transmisión de obligaciones y derechos; y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. (225) Asimismo, "una vez que se hace una policitud y la recibe una aceptación, el consentimiento se integra y si hay además un objeto, entonces el contrato se perfecciona". (226) Ya lo indica así el Código Civil en su artículo 1796, cuando afirma que los "contratos se perfeccionan por el mero consentimiento excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley".

Continuando con los elementos del contrato, me ocuparé del requisito de validez, que consiste en que el objeto del contrato sea lícito o sea, que esté de acuerdo a las leyes de orden público y a las buenas costumbres (227) según lo exige el Código Civil en su artículo 1830.

-
- 223) González y González, Derecho de las Obligaciones, Pág.184
y Sánchez Medal. Pág. 4.
- 224) González y González. Derecho de las Obligaciones. Pág.184
- 225) " " " " " " " Pág.207
- 226) " " " " " " " Pág.220
- 227) " " " " " " " Pág.260
- Ramón Sánchez Medal.- De los Contratos Civiles. Pág.26.

El Maestro Gutiérrez y González dice "que si la conducta de una ó unas personas no reúne los elementos de existencia y los requisitos de validez, o no existirá esa conducta como acto jurídico, o si existe, no tendrá valor como acto jurídico" (228). Luego entonces, según este autor, si una persona vende una cosa ajena, se está ante la 'nada jurídica' porque esa operación al carecer del consentimiento del verdadero dueño para vender, no es acto jurídico y en caso de derivar el trámite ante un Juez, éste último no deberá confirmar si el acto es inexistente, porque se pondría a calificar algo que no existe, debiéndose por lo tanto, a limitar su actuación para solo constatar la inexistencia. (229)

¿Qué está sucediendo? Ya había analizado en páginas anteriores dos casos de inexistencia, con base en los Principios de Derecho y de acuerdo a nuestra legislación. Pero precisamente en esta última surge la contradicción porque "como dice el Maestro Rojina "es tan vital e importante el interés de los terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso, que el legislador ha preferido sacrificar la lógica y la naturaleza rígida y estricta de la inexistencia, para decir que en este caso "de la nada jurídica" sí debe servir de base en favor de tales terceros". (230)

Tal parece que este artículo al proteger a un tercero de buena fé, aceptaba que no se invalidara el acto por medio del cual adquirió un bien, no obstante que el vendedor sufriera la anulación de su anterior contrato o inscripción. Este vendría a propiciar un caos en el medio jurídico porque cualquier persona podría vender un bien a un tercero de buena fé, y este último no podría sufrir la anulación de la inscripción en su favor, aún si el que vendió no tuviera facultades como enajenante.

228) González y González. Op. Cit. Págs. 133 y Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 675.

229) González y González. Op. Cit. Pág. 135.

230) Rojina. Op. Cit. Pág. 806.

El Maestro Rojina Villegas dice, en unión de Bonecasse, que el acto inexistente, como tal, no puede producir efectos jurídicos y sin embargo, el mismo legislador mexicano, en el texto del Art. 3007 que estoy tratando, cita: "ha flexionado el principio más difícil de flexionar", por considerarse vital e importante el interés de los terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso, el legislador ha preferido sacrificar la lógica y la naturaleza rígida y estricta de la Inexistencia para decir que en este caso, de la nada jurídica, sí debe servir de base en favor de tales terceros!" (230)

Sin embargo, los preceptos que anteceden deben ser estudiados y valorados conforme a los Arts. 1792, 1794 y 1803 del Código Civil, que dicen en qué consiste un contrato y cuáles son los elementos que debe reunir, incluyendo el consentimiento, para aplicarse en casos como los mencionados por el Art. 2224, donde explica que "un acto jurídico inexistente por falta de consentimiento, o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

Asimismo, se debe aplicar el Art. 2269, que al referirse a la compraventa, asevera: "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad".

Por lo que he mencionado en los dos párrafos que anteceden, considero que al tercero de buena fé, se le debe proteger como lo indica el Art. 3007, pero sin llegar a un extremo radical de aceptar toda operación como no anulable, porque se fomentaría el abuso en operaciones fraudulentas, donde se venderían o gravarían bienes en favor de los referidos terceros de buena fé.

Tomando en cuenta lo anterior, me permito establecer una interrogante ¿Qué sucedería cuando una persona que no tiene el derecho real sobre un inmueble, aparenta tenerlo y lo vende? Sencillamente es un acto jurídico inexistente, porque el verdadero titular del bien no ha manifestado en términos de ley su consentimiento para venderlo y esa supuesta operación carece de uno de los principales elementos de existencia.

Plantearé otra interrogante: ¿Qué sucedería cuando una persona como mandante otorga un mandato amplísimo facultando al mandatario inclusive para actos de dominio con el propósito de vender un inmueble y transcuridos 3 meses -por no haberse realizado la operación- lo revoca; sin embargo, el mandatario ignorando la revocación ó dolosamente vende el inmueble? La respuesta es similar a la anterior, porque el mandato estaba revocado y el apoderado ya no tenía facultad para vender bien alguno.

Pues bien, los anteriores ejemplos se refieren a casos donde falta el consentimiento, un elemento indispensable para la existencia de todo acto jurídico.

Los ejemplos y respuestas que anteceden, se ajustan a los Principios de Derecho y a nuestra Legislación. Sin embargo, nuestro propio Código Civil establece discrepancias y forma dudas al respecto. Concretamente, en el ámbito de las cuestiones registrales, se presenta el problema; y a continuación me referiré a ellas.

5.- TESTAMENTOS OLOGRAFOS NO DEPOSITADOS (ARTICULO 3004).

Según el autor mexicano Froylán Bañuelos el Testamento se define como un "acto jurídico unilateral, personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz hace la transmisión de sus bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte, a sus herederos, legatarios, ó declara y cumple deberes para después de su defunción". (231)

Al anterior concepto el Maestro Ernesto Gutiérrez y González le adiciona al testamento la característica de "formal", por la manera en que se otorga y sobre todo por el documento donde debe constar su otorgamiento (232). Asimismo menciona -que según su personal opinión- hay actos jurídicos o contratos que para existir requieren de la solemnidad (233) y cita como ejemplo el contrato de matrimonio, que debe necesariamente celebrarse ante el oficial del Registro Civil (234). Refiriéndose al caso del Testamento, opina, que en nuestro Código Civil existe confusión de si es acto solemne ó solamente formal. Al respecto, dice que el artículo 1310 del Ordenamiento aludido indica que el "Testamento del loco" se hará con todas las "solemnidades" que se requieren para los testamentos públicos abiertos y el artículo 1520 explica: "Faltando alguna de las referidas solemnidades, quedará el testamento sin efecto, y el Notario será responsable de los daños y perjuicios e incurrirá en la pena de pérdida de oficio". Al leer el texto de los 2 artículos precedentes parece ser, que el testamento es un acto solemne. Sin embargo, es necesario analizar detenidamente los mismos para llegar a una conclusión final.

-
- 231.) Froylán Bañuelos.- Derecho Notarial. Cárdenas Editor.
Año 1977. Pág.332
232. Gutiérrez y González. Patrimonio. Pág. 560.
233) " " " " Pág. 575.
234) " " " " " 575.

El artículo 1520 dice que si no se cumple con las solemnidades el testamento quedará "sin efecto", lo que indica que el acto jurídico si existió y por no cumplir con las solemnidades va a quedar sin efecto; para concluir que entonces se trata de un acto formal. Si el acto fuera solemne, el referido precepto en lugar de la expresión "sin efecto" usaría la de "no existe o inexistente". (235)

El testamento puede otorgarse de diferentes maneras, -- siendo la primera en forma ordinaria y la segunda de manera especial. Los Testamentos Ordinarios se clasifican como Público Abierto, Público Cerrado y Ológrafo. Los Testamentos Especiales se clasifican como Privado, Militar, Marítimo y el efectuado en país extranjero. (236)

Para el trabajo que nos ocupa, el testamento ológrafo -- "es el escrito por entero por el testador, de suerte que puede llamarse autógrafo. El requisito de autograffa total es esencial, lo que asegura el secreto absoluto, no solo en cuanto a su contenido sino en cuanto al momento de la autoconfeción. Es el testamento ológrafo, pues el que otorga el testador escribiéndolo él mismo y firmándolo sin intervención de persona alguna. (237)

Algunos autores -en España han criticado el uso del testamento ológrafo argumentando que "ofrece pocas garantías y queda expuesto a simulaciones, falsificaciones y sustracciones". En cambio, quienes lo defienden, dice que es una forma sencilla, y cómoda de testar por el secreto absoluto que la caracteriza. (238)

235) Gutiérrez y González. Patrimonio. Pág. 576.

236) " " " " " " 582 y Bañuelos
Pág. 330.

237) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 425.

238) " " " " " 426.

Desde luego que el testamento ológrafo -en España es un documento privado que para producir efectos legales y convertirse en un documento público precisa de formalidades posteriores a su otorgamiento; debiendo protocolizarse ante el Juez de Primera Instancia del último domicilio del testador, dentro de 5 años a partir del fallecimiento y sin ese requisito no será válido. (239)

Esa figura del testamento ológrafo fue recogida por nuestro legislador -quien no la incluyó en el Código de 1884, sino hasta el Código vigente- que la autorizó en los términos antes señalados, permitiendo que únicamente los mayores de edad lo otorguen y -según el artículo 1551- para que sea válido deberá estar totalmente escrito y firmado por el testador expresando día, mes y año en que se otorgue.

El precepto que antecede determina como requisito de validez que el testamento sea totalmente escrito, firmado y fechado por el testador; que necesariamente debe ser mayor de edad.

El testamento, es un acto jurídico que contiene la expresión de la voluntad del testador y por su naturaleza es esencialmente revocable, pero sólo se confirma con la muerte de aquél. (240)

En nuestro Código Civil, surge una duda. El artículo 1551 dice que para que un testamento sea válido, se requiere estar totalmente escrito y firmado por el testador, expresando día, mes y año en que se otorgue. Luego entonces, si el testador cumple con esos requisitos, su testamento existirá jurídicamente y será válido. ¿Qué trata de decir el legislador cuando, en su artículo 2004, menciona "que no producirá efecto si no

239) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 425.

240) Bañuelos. Op. Cit. Pág. 321.

son depositados en el Registro"? Siguiendo la teoría de que el testamento es un acto solemne, la falta de depósito podría ser motivo para considerarlo inexistente. Observando la teoría de que el testamento es un acto formal, se respeta el texto del artículo 1551 y si el testador cumple con los requisitos ahí señalados, su disposición testamentaria será existente jurídicamente como dice el Código "será válido". El hecho de no depositarlo sería un motivo para que no empiece a surtir efectos, sino hasta que se cumpla con ese requisito.

El Legislador, al ocuparse de los testamentos ológrafos, -aquellos que otorga el testador, escribiéndolo de su puño y letra- manifestaba en el Art. 3004 que "no producirán efecto si no son depositados en el Registro".

Nuevamente, en este caso se buscaba otorgarle seguridad a los actos que celebraban diversas personas para evitar irregularidades, ya que el testamento ológrafo era elaborado personalmente por el testador y colocado en un sobre cerrado, según diversas formalidades que al respecto se debían observar. Se prestaba ese documento a ser alterado o utilizado indebidamente; por eso, en el artículo que nos ocupa, se incluyó la obligación a su autor de llevarlo al Registro Público.

Sin embargo, deseo constatar que el Legislador incurrió en una omisión, desde el punto de vista relativo al Sistema Registral usado en nuestro país. En el Capítulo anterior, manifesté que el Sistema observado en México es el Declarativo; o sea, que el acto jurídico nace de manera extra-registral y si reúne los requisitos se señala la ley, será existente y producirá efectos legales, aunque no sea inscrito.

¿Qué sucede entonces cuando el Art. 3004 dice: "no producirán efecto si no son depositados en el Registro"? No se habla de efectos contra terceros. Categóricamente dice que no -

producirá efecto, con lo cual se deduce que no tendrá valor jurídico alguno; y ésto equivale a otorgar o negar la existencia de un acto, que es por lo tanto el Sistema Constitutivo del Derecho Alemán. Es necesario observar lo anterior, porque entonces nuestro sistema es híbrido; o sea, Declarativo para todos los demás actos y Constitutivo para los Testamentos Ológrafos.

Al reformarse el Código Civil en el año de 1978, se determinó que los Testamentos Ológrafos en lo sucesivo serían turnados al Archivo General de Notarías, pero nuevamente el vigente Art. 1550, párrafo segundo, declara que "no producirán efecto si no están depositados en el Archivo General de Notarías, en la forma dispuesta en los Arts. 1553 y 1554"; en tal virtud, se repite el error o confusión creado por el precepto que viene a derogar.

6.- DOCUMENTOS EXTRANJEROS. ART. 3005.

El autor español Luis Muñoz dice: "que la norma jurídica vive en el espacio. Al ser creada por el órgano legislativo - del Estado lo es para desarrollar su fuerza obligatoria en todo el ámbito territorial a donde alcanzan los límites del Estado. La ley es válida para todo ese ámbito y para todos los súbditos. (241)

Por esa razón se dice que "el Estado es soberano en su territorio" y esa "soberanía le alcanza a la ley como atributo" y por lo tanto, "ninguna otra ley extranjera puede ser aplicada en el territorio dominado por esa soberanía". (242)

Sin embargo, la rigidez de los principios que anteceden ha tenido que ceder, con motivo de la evolución misma del hombre y del comercio. Hoy se debe tomar en cuenta, que el hombre viaja a países extraños, realiza actos de comercio con diferentes pueblos y llega inclusive a cambiar de residencia, razón por la cual surge la necesidad de considerar este hecho para aplicar al individuo sea nacional o extranjero "la norma jurídica que más convenga al principio justo del derecho". (243)

Modernamente se "comprende la necesidad de que las leyes extranjeras tengan efectividad en territorios que no son de su soberanía". (244)

Existen diversas teorías que tratan de resolver los dilemas que surgen, al tratar de determinar qué ley se aplica en casos de conflicto. Así surge la teoría de la territorialidad,

241)	Luis	Muñoz.	Op.	Cit.	Pág.	71
242)	"	"	"	"	"	"
243)	"	"	"	"	"	"
244)	"	"	"	"	"	"

según la cual "las leyes no pueden tener efectividad más allá del territorio que las creó" y por extremar no resuelve el -- problema. (245)

Posteriormente surge la Teoría de voluntariedad en donde los "Estados convienen libremente en que determinadas relaciones jurídicas se juzguen de acuerdo con la ley territorial o personal. Los individuos acuerdan en sus contratos someterse a la ley territorial o personal". (246) Siendo criticada esta teoría por condicionar a la voluntad -a veces caprichosa- de las partes el cumplimiento de la ley, y además porque la voluntad no puede ser principio de derecho.

La Teoría de la Reciprocidad establecida entre varios Estados para la aplicación de una ley extranjera, también ha sido criticada por la dificultad que entrañaría determinar el criterio seguido por la ley extraña y después aplicarla.(247)

La Teoría de los Estatutos, dice que tratándose de la capacidad, actos de la vida civil es aplicable la ley relativa al estatuto personal de la nacionalidad del sujeto; y tratándose de inmuebles se aplicaría el estatuto de la ley territorial ó ubicación del bien. (248) sin resolver aun el problema.

Posteriormente surge la Teoría de la Determinación por la Relación Jurídica, auspiciada por Savigny, que decía que la ley aplicable es aquella donde la relación jurídica nació. (249) sin resolver el problema, por la dificultad de precisar en muchos casos cuando se originó la relación jurídica.

245)	Luis Muñoz.	Op.	Cit.	Pág.	72.
246)	"	"	"	"	72
247)	"	"	"	"	72
248)	"	"	"	"	72
249)	"	"	"	"	73

Finalmente, aparece la Teoría más admitida, de la Personalidad de la Ley, creada por Mancini y según la cual un nacional que va al "extranjero lleva consigo la obligación de seguir regido por su ley nacional, salvo si ésta atenta al orden público del territorio extranjero". (250) Así opinaba Mancini al decir "El Derecho Civil Privado debe seguir a la persona aún fuera de su patria y el Derecho Público como territorial impera sobre el territorio y sobre todos los habitantes sean nacionales o extranjeros". (251)

Una vez efectuada la explicación de como pueden resolverse los casos de aplicación de una ley extranjera ó documento extranjero en México, me referiré a los preceptos relacionados con el caso que nos ocupa.

Nuestra Constitución Política, en su artículo primero dice que en los "Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y condiciones que ella misma establece". Con lo anterior claramente se determina que en nuestro país, se aplica la teoría de la territorialidad, o sea, que nuestra Constitución se aplica para mexicanos y extranjeros. De este precepto parten los demás que guardan relación con documentos elaborados en el extranjero y que posteriormente tienen aplicación aquí.

Por ejemplo, el Código Civil Federal, dice en su artículo primero "las disposiciones de este Código, regirán en el Distrito Federal en asuntos del orden común y en toda la República en asuntos del orden federal", con lo cual se demuestra la rigidez de este ordenamiento, según decía Luis Muñoz: "que el Estado es soberano en su territorio".

250) Luis Muñoz. Op. Cit. Pág. 74.

251) " " " " " 74.

El artículo 8 del Ordenamiento invocado dice "que los -- actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas ó de interés público serán nulos, excepto en los casos en que - la Ley ordene lo contrario". Se puede afirmar que todo acto - jurídico, celebrado en México, o en el extranjero conforme a leyes de ese país, serán nulos si van contra las leyes prohi- bitivas ó de interés público de nuestro país al tratar de eje- cutarse aquí.

Posteriormente, en el artículo 13 dice "los efectos jurí- dicos de actos y contratos celebrados en el extranjero que de- ban ser ejecutados en el territorio de la República se regi- rán por las disposiciones de este Código", confirmando la teo- ría de la territorialidad. Sin embargo este precepto, no coin- cide con el contenido del artículo 1593 que dice: "Los testa- mentos hechos en país extranjero producirán efecto en el Dis- trito Federal, cuando hayan sido formulados de acuerdo con - las leyes del país en que se otorgaron", en donde se admite - la Teoría de Mancini de la Determinación de la Relación Jurí- dica, que dice es ley aplicable aquella donde la relación ju- rídica nace. De acuerdo a este precepto, el documento realiza- do en el extranjero debe cumplir las leyes de ese país y des- pués ejecutarse en México.

¿Qué sucedería si un extranjero, otorga un testamento an- te un Notario Público en España para disponer de bienes ubi- cados en México y lo hace presentando sólo dos testigos como lo exige aquella legislación y se abstiene de llevar a un ter- cer testigo como lo exigiría el Código Civil del Distrito Fe- deral en su artículo 1511?

El testamento otorgado en España, conforme a la ley de - ese lugar, de acuerdo al artículo 1593 de nuestro Código Ci- vil, podrá ejecutarse.

Como se aprecia, no existe la suficiente claridad en el texto de los artículos 8, 13 y 1593 de nuestro Código Civil.

Por separado, el Código Federal de Procedimientos Civiles de nuestro país, en su artículo 428, se refiere a la Ejecución de las Sentencias dictadas en Tribunales Extranjeros y para tales casos exige que el Tribunal requerido (el que va a realizar la ejecución) resuelva previamente si la sentencia es o no contraria a las leyes de la República, a los tratados y a los principios de derecho internacional. Cuando no es contraria procederá a su ejecución y cuando si es contraria, expresará sus motivos y devolverá el exhorto a su lugar de origen. (252)

252) Ley de Amparo.- Comentado por Alberto Trueba Urbina.
Editorial Porrúa 1977. Pág. 308.

ART. 3005.

El precepto citado dice: "que los actos, contratos y resoluciones judiciales provenientes del extranjero, solamente se inscribirán cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- 1o.- Que en caso de haberse celebrado ese acto, o pronunciada la sentencia en el Distrito Federal, hubiere sido necesaria su inscripción en el Registro.
- 2o.- Que estén debidamente legalizados.
- 3o.- Si fueren resoluciones judiciales, que previamente hayan sido turnadas a nuestras autoridades para que ellas ordenen la inscripción."

Realmente este precepto admite un comentario en el sentido que siendo actos o resoluciones registrables, el Legislador debió de incluirlo en el Art. 3002 y 3007. También, el artículo en cuestión menciona que además de los elementos o requisitos que ese documento debió reunir en su país de origen, para ser considerado como existente debe cubrir diversos requisitos en nuestro país.

Finalmente considero que el Legislador incurrió en una omisión, consistente en que los documentos relativos a operaciones como compraventa, deben reunir todos los requisitos que para ser actos jurídicos válidos, exige nuestra ley; porque es en nuestro territorio donde están surtiendo efectos jurídicos, incluso contra terceros, al ser inscritos. ¿Qué pasaría si un contrato es enviado de Europa, debidamente legalizado y en él aparece como vendedor la pupila y como adquirente el tutor? Ese acto en México no puede producir efectos porque se lo prohíbe el Art. 569 del Código Civil y no se podría registrar en el D. F. porque sería aceptar una violación al último artí

-culo.

Como se puede apreciar. el Art. 3005 que nos ocupa, no exige que el acto o documento que viene del extranjero para ser inscrito aquí, deba reunir los requisitos que nuestra ley determina para tales casos; y esa circunstancia puede considerarse como una omisión del Legislador.

7.- ACTOS NULOS NO CONVALIDADOS POR EL REGISTRO. ARTICULO 3606

Este precepto dice:

"La inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo a las leyes".

De lo anterior se desprende que un acto jurídico o contrato, que es remitido al Registro Público para ser inscrito y logra ese propósito, en caso de tratarse de una operación que no reúne los requisitos de la ley o está viciado de nulidad, por el hecho de estar inscrito no se verá convalidado, quedando la parte interesada ó afectada de promover la cancelación de la inscripción respectiva.

Por ejemplo, de acuerdo al precepto que nos ocupa un contrato de compraventa remitido al Registro Público para su inscripción, una vez efectuada esta última, si alguien reclama su cancelación por haber sido suplantado el vendedor y en consecuencia no otorgó su consentimiento, puede lograrla; porque el hecho de haber inscrito "no convalida" el mismo.

Anteriormente comenté que todo Registro funciona como un Organismo creado por el Estado ante la necesidad inaplazable de conceder garantías, así como seguridad a las operaciones. Por lo tanto, su principal finalidad es inscribir transacciones sobre bienes para otorgarles seguridad y publicidad respecto de terceros. Seguramente el Legislador del Código Civil de 1928, pensó en respetar el Principio de Legalidad antes referido y canceló toda posibilidad de que un acto inscrito en el Registro Público, siendo nulo no podía convalidarse con la mera inscripción.

Sin embargo, el precepto aludido merece una objeción, porque no es claro en su redacción. Resulta que se refiere

únicamente a los actos nulos y no se ocupa de los inexistentes. ¿Que sucedería con un contrato que al celebrarse no se satisface un requisito de existencia como es el consentimiento? ne cesariamente es inexistente o como dice el Maestro Gutiérrez y González "ni es acto ni puede ser inexistente (*1). Tomando en cuenta la redacción literal del precepto que nos ocupa, un "acto inexistente" no queda incluido en el mismo, con lo cual podría una persona tratar de beneficiarse de esa omisión.

En realidad, como dice Bonnacasse, "el acto jurídico - - inexistente no engendra, en su calidad de acto jurídico, ningún efecto cualquiera que sea". (*2) y no es "susceptible de convalidarse por confirmación ni por prescripción". (*3) teoría aceptada por el artículo 2224 del Código Civil.

El Maestro Gutiérrez y González dice: "el acto jurídico inexistente está en la imposibilidad absoluta de engendrar como acto jurídico, una consecuencia jurídica cualquiera" (256)

Luego entonces el precepto citado debió de incluir también a los actos inexistentes como no convalidables con la inscripción, **para establecer** mayor claridad en su redacción.

253)	Gutiérrez y González.	Der. de las Obligaciones.	Pág. 134.
254)	" " " " " "	" " " " " "	Pág. 151.
255)	" " " " " "	" " " " " "	" 151
256)	" " " " " "	" " " " " "	" 152

II.- DERECHO DE PEDIR LA INSCRIPCION.

El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas, empezando por la presentación -- del título hasta llegar a la inscripción y a la posterior entrega del documento al interesado. (257)

Dependiendo de cada documento que pretenda ser registrado, en general las fases del procedimiento son las siguientes:

- presentación del documento,
- anotación en el libro de entradas,
- distribución del documento a la sección correspondiente,
- calificación registral,
- calificación fiscal,
- ejecución del acto solicitado, bien sea inscripción, anotación, constancia o certificación,
- devolución del documento al interesado. (258)

La presentación del documento es la apertura o inicio del procedimiento registral o sea la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto quede inscrito. (259)

257) Guillermo Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 145.

258) " " " " " " 146.

259) " " " " " " 146.

1.- QUIEN PUEDE SOLICITAR LA INSCRIPCION.

ARTS. 3010 Y 3012 DEL CODIGO CIVIL.

Todos los documentos remitidos al Registro para su inscripción, es solicitada por alguien que tiene interés en obtener ese trámite, puede ser:

- Un particular que interviene en la celebración de ese acto jurídico.
- Un Notario que protocoliza el acto.
- Un Juzgado, que a petición de parte, manda inscribir el embargo, cédula hipotecaria, etc.
- Una autoridad que pide inscribir un Decreto Expropiatorio, o un embargo realizado por Hacienda.

Por ello, se dice que el Acto Jurídico no se autorregistra, sino que requiere de la excitativa del interesado para culminar con la inscripción.

Nuestro Código cita en el Art. 3010: "la inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

Se podría pensar que este precepto no incluye los actos emanados de autoridades judiciales, pero en realidad si consideramos que en todo litigio existen dos partes contendientes, una de ellas como interesada legítima podrá solicitar la inscripción y por lo tanto, el Juez no se verá precisado a promover el registro por iniciativa propia, sino a petición de parte.

El interesado según el artículo 3012 presentará el título que va a ser registrado y en caso de bienes inmuebles que impliquen transmisiones o modificaciones de fincas rústicas y urbanas, anexarán un plano para facilitar la ubicación y su inscripción.

En realidad no siempre son los Notarios ó los interesados, quienes se presentan ante el Registro Público para solicitar la inscripción, sino también gestores que han convertido esos trámites en su modus vivendi (260) así como abogados patronos, encargados de determinado trámite.

260) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 147.

2.- REQUISITOS QUE DEBE CUBRIR EL TITULO.

Anteriormente mencioné, que el Maestro Colín Sánchez dice que el procedimiento registral "es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados - actos jurídicos, previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral" (261) y "el procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye -- para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través de un instrumento". (262)

Además se persigue un fin principal inmediato que consiste en la publicidad del acto jurídico que se logra con la inscripción (263); siendo el fin principal mediato "la seguridad jurídica que la anotación ó la inscripción del acto reporta, -- mediante su legitimación por virtud de la fé pública registral". (264)

Una vez recordado lo que antecede, debo mencionar que "todo acto registral se rige por el principio de legalidad" (265)- por medio del cual el funcionario para tal efecto designado interviene, no de manera arbitraria sino respetando una secuela de actos procedimentales. (266)

Desde luego que los actos relativos al procedimiento registral revisten formas y formalidades.

Al Registro Público se pueden presentar muchos documentos con el propósito de ser inscritos, pero únicamente lograrán su propósito que reúnan los requisitos que indica la Ley.

261)	Colín Sánchez.	Op.	Cit.	Pág.	76.
262)	"	"	"	"	77
263)	"	"	"	"	78
264)	"	"	"	"	78
265)	"	"	"	"	85
266)	"	"	"	"	85

El Maestro Colín Sánchez dice que el procedimiento registral "no se autogenera" en virtud de que se requieren algunas condiciones mínimas que lo activen y la primera de esas condiciones es el acto jurídico, sin el cual no se iniciaría trámite registral alguno (267). Asimismo el acto jurídico estará normado por todas las disposiciones legales aplicables al caso específico (268) para que posea existencia y validez jurídicas.

Aunque el acto jurídico exista y sea válido debe adquirir forma instrumental, mediante la intervención del Notario, quien por ser un funcionario investido de fé pública hace constar la autenticidad de ese acto jurídico. (269)

Posteriormente deberá enviarse al Registro Público para su trámite de inscripción.

Desde luego, que es necesario diferenciar los actos del procedimiento registral, que desde el punto de vista formal se clasifican como:

- a) inscripciones o asientos.
- b) Anotaciones
- c) y cancelaciones. (270)

Primeramente, las inscripciones son los actos del procedimiento registral, por medio de los cuales el registrador, respetando las formalidades legales, concretiza o materializa en el libro correspondiente, mediante forma escrita, el acto jurídico correspondiente, dejando constancia de la legitimidad del mismo e iniciando la publicidad registral. (271) La

267)	Colín Sánchez.	Op.	Cit.	Pág.	85 párrafo tercero.
268)	"	"	"	"	85 párrafo quinto.
269)	"	"	"	"	85 párrafo sexto y pág. 86
270)	"	"	"	"	101.
271)	"	"	"	"	102.

-inscripción, es como la han calificado diferentes juristas, "una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros" (272) porque en materia de propiedad es importante para el dueño del bien, tener seguridad jurídica ante terceros. Por ello se dice, que tratándose de inmuebles la primera inscripción "es antecedente fidedigno de la propiedad" y así se inicia la historia de cada finca. (273)

La inscripción se refiere a la esencia del acto jurídico y lo hace constar en el Registro Público.

Las anotaciones, son actos del procedimiento registral - para "patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción" -a la cual se encuentren referidas- de algún modo afectan el contenido de la misma. (274)

Para distinguir la inscripción de la anotación, se dice que la primera tiene el carácter de principal y además definitiva cuando la anotación es marginal y además transitoria. -- (275) En ocasiones la anotación que guarda el carácter de provisional puede convertirse en definitiva, cuando ha cumplido algunos requisitos ó condiciones legales que le confieren el carácter de permanente. (276).

Finalmente la cancelación, es un acto del procedimiento registral por medio del cual dejan de tener vigencia (total ó parcial) una inscripción o una anotación por haberse transmi-

272)	Colín Sánchez.	Op.	Cit.	Pág.	102.
273)	"	"	"	"	102
274)	"	"	"	"	103
275)	"	"	"	"	104
276)	"	"	"	"	104

- tido o extinguido el derecho. (277)

Una vez señalados cuales son los actos registrales me ocuparé ya en lo específico de determinar cuáles son los documentos que pueden ser presentados al Registro Público para ser inscritos.

No todos los documentos que son enviados al Registro Público para su inscripción logran inscribirse. Solamente se inscriben los que reúnen lo siguiente:

a) DEBE SER REGISTRABLE.

Necesariamente todo acto jurídico - que en documento - sea remitido al Registro Público para ser inscrito primeramente debe ser registrable y aparecer enumerado en las listas que contienen los artículos 3002 y 3011 del Código Civil de 1928.

Primeramente el acto jurídico, debe en forma inicial -- aparecer en la lista de títulos que marca el artículo 3002 del Ordenamiento citado. Una vez clasificado el documento en los 15 casos que señala ese precepto deberá en segundo término reunir cualquiera de las formas de presentación que indica el artículo 3011, o sea, debe obrar en testimonio notarial, en resolución judicial o en contrato privado debidamente ratificado ante Juez o Notario.

Una vez determinado lo anterior se aplica el artículo - 3013 del mismo Ordenamiento, el cual textualmente dice:

"El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las -

formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro".

Este último precepto contiene varios supuestos:

- 10.- Que no basta estar incluido en las listas que señalan los artículos 3002 y 3011 para que un documento necesariamente se inscriba en el Registro Público.
- 20.- Que el Registrador realiza un estudio o calificación del documento.
- 30.- Que el documento deberá llenar las formalidades o requisitos extrínsecos del acto jurídico de que se trate.
- 40.- Que deberá contener las características del bien a que se refiera el acto jurídico para su plena identificación (Art. 3015)
- 50.- Que una vez cubiertos esos supuestos o requisitos (y pagados los derechos) procederá a la inscripción.

Este precepto, no resulta lo suficientemente claro y no está redactado con orden. Debería decir que un documento al ser presentado al Registro Público para su inscripción, primeramente debe estar comprendido en la lista de los artículos 3002 y 3011. Posteriormente se revisaría si reúne las formalidades extrínsecas del acto. Y de una manera especial se debería considerar si ese documento cumple ó reúne los requisitos intrínsecos del acto jurídico respectivo. Una vez satisfecho todo lo anterior se procederá a su inscripción.

El artículo 3013 alude a las formalidades extrínsecas del acto y omite ocuparse de los requisitos intrínsecos, que en realidad son más importantes.

¿Qué pasaría -por ejemplo- si un documento es presentado al Registro para su inscripción, cumple con el primer requisito que consiste en aparecer en las listas de los artículos -- 3002 y 3011, también reúne las formalidades extrínsecas del acto jurídico de que se trata; pero resulta que carece de la firma del vendedor, elemento intrínseco indispensable? ¿Qué va a suceder, debe ser inscrito? De acuerdo al artículo 3013 ya referido si procede la inscripción, pero de acuerdo a los artículos 1792, 1794, 1803 carece de un elemento de existencia como lo es el consentimiento y no debía de proceder su inscripción.

b) DEBE REUNIR LOS ELEMENTOS POR LEY, SEGUN EL ACTO JURIDICO DE QUE SE TRATE.

Ya manifesté en el párrafo que antecede, que el documento remitido al Registro Público para inscripción, debe reunir no solo los elementos extrínsecos, sino más bien debe cumplir con los requisitos de existencia ó intrínsecos del acto mismo.

Todo acto jurídico para existir plenamente en el Derecho y para producir efectos, debe tener diversos elementos. Si -- uno de ellos falta, puede significar la inexistencia y la nada jurídica no debe producir efectos de derecho ni tampoco -- efectos ante el Registro Público.

La falta de otros requisitos intrínsecos produce la nulidad absoluta o relativa, según el caso.

El Maestro Gutiérrez y González dice que "el ser humano exige que el fenómeno jurídico, incluyendo el acto jurídico - tenga una serie de elementos para que se diga que existe y -- después realizada su existencia exige también otra serie de - atributos para considerar que vale. Se necesita primero existir y después llenar los requisitos para desarrollar plenamente esa existencia". (278)

Este autor le concede importancia preferencial a los elementos de existencia y luego a los de validez, No sucede igual con el artículo 3013 que pide al Registrador revisar las formalidades extrínsecas del acto para proceder a su inscripción.

Entonces, todo documento enviado al Registro para su inscripción debe contener en caso de ser contrato:

- 1o.- Claramente expresado el consentimiento de quienes lo celebraron. (Elemento intrínseco)
- 2o.- Plenamente identificado el objeto. (Elemento de existencia).
- 3o.- En otros casos como la compraventa deberá determinarse el precio estipulado entre las partes. (Elemento de existencia).
- 4o.- Posteriormente deberá reunir la forma o solemnidad que el acto jurídico en lo particular requiere. (Elemento extrínseco).

278) Gutiérrez y González. Op. Cit. Pág. 131.

c) DEBE REUNIR LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 3015 DEL CO
DIGO CIVIL.

Justamente en el Registro Público, una inscripción se efectúa para el debido conocimiento de terceros y para otorgarle seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles. Para obtener esos resultados se debe respetar el Principio de Determinación que ya mencioné anteriormente para inscribir el acto jurídico, precisando todas las características del mismo, así como su ubicación.

No resultaría correcto, que en el Registro se inscribieran actos jurídicos sin haberse precisado las características de esa operación y también que se omitieran las condiciones del inmueble, así como los datos relativos al vendedor y comprador respectivamente, porque en vez de producir seguridad en las inscripciones se ocasionaría una confusión en los bienes y se dificultaría el tráfico de los mismos.

Por lo tanto, nuestro Código respeta el Principio de Determinación ó de Especialidad al exigir en el artículo 3015 que se cumplan con los requisitos siguientes:

- descripción del acto que se va a realizar y a inscribir.
- nombre de las partes que celebran el acto.
- valor de la operación.
- la ubicación del bien.
- descripción del bien.
- descripción de gravámenes, etc.

Cuando se le exigen, al que pretende inscribir un acto jurídico, esos requisitos, se beneficia al interesado mismo porque su operación quedará claramente asentada en el libro respectivo para su seguridad jurídica y para pleno conocimiento de terceros.

3.- INSCRIPCION PREVENTIVA DE TITULO RECHAZADO.

ART. 3013 PARTE FINAL Y 3014 DEL CODIGO CIVIL.

Nuestro Código determina en el Art. 3013 que el Registrador llevará a cabo la inscripción del título si observa que cumple con las formalidades extrínsecas exigidas por la Ley, además de los requisitos solicitados por el Art. 3015.

Quando el título presentado para inscripción no reúne los requisitos respectivos, se devolverá al interesado, siendo necesario que acuda ante un Juez para demostrar que su título sí debe ser inscrito; posteriormente, regresará ese documento junto con la orden judicial que pida su inscripción.

Sin embargo, el Art. 3014 determina que el Registrador deberá realizar una inscripción preventiva del título, para que en el caso de ordenarla posteriormente el Juez, la inscripción definitiva surta efectos tomando en cuenta la primera fecha de presentación del título.

Asimismo, el Art. 3014 declara que si el Juez resuelve negando la inscripción del documento, el Registrador procederá a cancelar la inscripción preventiva.

Finalmente, el referido precepto manifiesta que el Registrador, a petición de la parte interesada, podrá cancelar la inscripción preventiva cuando hayan transcurrido tres años sin que se le comunique la decisión del Juez.

Con este precepto se protege al interesado en obtener la inscripción mientras realiza gestiones judiciales que le permitan conseguir la orden respectiva y beneficiarse por la fecha de presentación del documento cuando se exhibió por primera vez al Registro.

4.- INSCRIPCION PREFENTIVA SEGUN EL ART. 3018.

Este precepto indicaba que cuando se otorgaba una Escritura en donde se declaraba, reconocía, adquiría, etc. un bien inmueble y esa operación era motivo de inscripción, resultaba necesario pedir al Registro un certificado para conocer los gravámenes del bien.

La solicitud respectiva debía el Registrador inscribirla como primer aviso preventivo para tomar nota de la operación que se iba a realizar y para el debido conocimiento de terceros, con vigencia de 30 días.

Una vez realizada la escritura, el Notario debía enviar un segundo aviso preventivo para confirmar que la operación - anunciada en el primer aviso ya se había realizado, disponiendo de 48 horas para enviar ese segundo aviso al Registro y obtener una vigencia de 90 días.

O bien, se podía remitir para su inscripción la Escritura definitiva dentro del plazo de 90 días arriba citados y su inscripción se retrotraería a la fecha de presentación del - primer aviso preventivo.

Si la Escritura era remitida fuera del plazo de 90 días señalados, ya no se beneficiaba de la fecha del primer aviso preventivo, sino únicamente de la fecha en que fue exhibida la Escritura.

Este precepto, por sí sólo se justificaba al proteger al interesado en el acto que se inscribía y a cualquier tercero, mediante el aviso preventivo y evitaba engaños que pudieran presentarse mientras se obtenía la inscripción definitiva.

III.- INSCRIPCIONES ESPECIALES.

El Código Civil de 1928 incluye en el Título relativo al Registro Público, dos capítulos que se dedican a las informaciones de dominio y las inscripciones de las posesiones.

1.- INFORMACION DE DOMINIO. INTERVENCION DE AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS NO PREVISTAS EN EL CODIGO.

El Art. 3023 del Código citado, en un solo precepto se ocupaba de las informaciones de dominio de manera breve e incompleta; éstas para presentarse debían reunir los siguientes supuestos:

- Que una persona se encontrara en posesión de bienes inmuebles.
- Que los hubiere poseído por el tiempo y condiciones requeridos para poder prescribirlos.
- Que no tuviera título de propiedad o se encontrara defectuoso.
- Que el bien citado no estuviera inscrito en el Registro Público.

Una vez reunidos esos supuestos, el interesado acudía ante un Juez y en Vía de Jurisdicción Voluntaria promovía una Información de Dominio o Ad-Perpetuam, exhibiendo todos los documentos que justificaban su posesión; además de un Certificado de No Inscripción que expedía el Registro Público con firmando que ese bien no estaba inscrito a nombre de persona alguna.

El Juez admitía el trámite y mandaba publicar los Edictos

en dos periódicos de mayor circulación, así como en el Boletín Judicial por tres ocasiones, una vez concluida la tercera debían transcurrir 30 días y no habiendo oposición de tercero, se procedía a notificar el trámite al Ministerio Público, a los colindantes, al vendedor o persona de quien se recibía la posesión, para que dentro del término de 9 días se presentara a deducir sus derechos.

Posteriormente, se concedía al promovente de la Información una dilación probatoria de 30 días para que ofreciera pruebas y sobre todo testigos con arraigo en el lugar. Una vez concluida esa dilación, las pruebas ofrecidas por el promovente se desahogaban en una audiencia y después se le otorgaba un plazo de 5 días para formular alegatos, para dictar resolución que se mandaba protocolizar ante Notario y por último era inscrita en el Registro Público.

En este caso el Código Civil señalaba como condición para obtener la inscripción que se cumpliera con los requisitos que fijaba el Código de Procedimientos Civiles y éste último se excedía al pedir que los 3 testigos que declarasen en el procedimiento debían tener bienes raíces en el lugar de la ubicación del bien materia del juicio, cuando el primer ordenamiento exigía que esos 3 testigos fueran solamente de notorio arraigo. En este tipo de trámites se observó que los jueces recibían la solicitud de información y mandaban notificar al Departamento del Distrito Federal y en algunos casos a la Delegación Política correspondiente, con lo cual existía un exceso, toda vez que los Arts. 3023 del Código Civil y el 122, fracción tercera del Código de Procedimientos Civiles no señalaban la intervención de dichas Dependencias. Esto implicaba concederle a esas Dependencias una intervención no señalada por la ley, que muchas veces redundaba en una postura de oposición para dificultar el trámite y provocaba un retraso en el mismo, o exacciones indebidas de dinero.

2.- INSCRIPCION DE POSESION.

El Código Civil determinaba en sus Arts. 3024 y 3028, - la forma en que debían inscribirse las posesiones que se ejer^ucían con el propósito de prescribir bienes que no estaban - - inscritos en el Registro en favor de persona alguna.

Para tal efecto, el interesado debía acudir ante un - - Juez para presentar una solicitud que le permitiera obtener la inscripción provisional de la posesión que ejercía, la - - cual se tramitaba escuchando al Ministerio Público, a los colindantes, al propio Registro, a tres testigos de notorio - - arraigo en el lugar, además se debía otorgar publicidad a ese trámite, de manera similar al anteriormente comentado. Una - vez agotada la dilación de pruebas, celebrada la audiencia y obtenido la resolución, se procedía por parte del Registro - Público a inscribir la posesión referida.

Al concluir un plazo de cinco años, posterior a la ins^ucripción, si no existía oposición de persona alguna, tenía derecho el poseedor de acudir ante el J^uez para que se confirmara que el inmueble había prescrito en su favor y llevar a cabo la inscripción correspondiente.

Resultaba más complicado este trámite que el de Informa^ución de Dominio y en la práctica fué muy poco utilizado.

IV.- CRITICAS.

1.- AL CODIGO DE 1928

Este Código, como gran parte de nuestros ordenamientos, presenta una serie de deficiencias y críticas, como son las siguientes; en lo que se refiere al Título del Registro Público:

- 1.- Que no es un ordenamiento creado por nuestros Legisladores, sino que fué tomado de leyes de otros países.
- 2a.- Que por tratarse de un ordenamiento elaborado por otro país y de acuerdo a otras necesidades, no constituye un ordenamiento legal realizado con base en nuestras necesidades pragmáticas y jurídicas.
- 3a.- Que por haber sido copiado de otros ordenamientos, en ocasiones es una copia fiel; como por ejemplo - el ART. 3010, párrafo segundo de nuestra ley, corresponde textualmente al Art. 446 de la Ley Española de 1909.
- 4a.- Que en ocasiones está redactada en forma confusa, por ejemplo el Art. 3002 habla de los documentos - que se podrán inscribir -elaborando una lista para tal efecto- y después el Art. 3011 menciona cuales son los documentos que se podrán registrar; como - si las expresiones "inscripción y registro" fueran diferentes.
- 5a.- Que el Art. 3001 menciona que el Registro será público, pero omite -como opina el Maestro Rojina- mencionar los fines u objetivos que persigue esa

Institución. Ya se ha mencionado la importancia que guarda el Registro en el tráfico de bienes inmuebles.

- 6a.- Que al cumplir el contenido del Art. 3007 y proteger los bienes inscritos a terceros de buena fé, aunque se invalide el acto o inscripción del cual deriva; permite que un acto que puede ser inexistente produzca efectos jurídicos. Como dice el Legislador mexicano Rojina Villegas: "ha flexionado el principio más difícil de flexionar", por considerar vital e importante el interés de los terceros de buena fé, y ha preferido sacrificar la lógica así como la naturaleza rígida y estricta de la - - inexistencia, para decir que en este caso, la nada jurídica sí debe servir de base en favor de terceros.
- 7a.- Que el Registro, según nuestro Código, también se había constituido en un depósito de testamento ológrafos, función que no corresponde a su origen ni a sus características. Aún más. el Sistema Registral observado en México es el Declarativo y cuando el Art. 3004 dice que "los testamentos ológrafos no surtirán efectos si no son depositados en el Registro Público", contradice al referido Sistema Declarativo; porque se llega al extremo de calificar que si el testamento no es depositado en el Registro, carece de validez, sin importar la libre voluntad del testador y esa aseveración podría considerarse como una excepción que corresponde al Sistema Constitutivo o alemán. Este punto no fué aclarado por el Legislador.
- 8a.- Al referirse a los documentos extranjeros que son

enviados al país para su registro, se exigió que para ser inscritos deben cumplir con los requisitos de validez en aquel país y estar debidamente legalizados. En realidad el Art. 3005 es omiso, en cuanto a que todo acto jurídico que pretenda ser inscrito -así venga del extranjero- debe exigir que se cumplan con los requisitos de existencia y validez de la ley mexicana. Por ejemplo, si una compraventa no presenta claramente expresado el consentimiento del vendedor, aunque viniera legalizada no debería inscribirse por faltar un elemento esencial y según nuestro artículo, esa circunstancia no queda aclarada.

9a.- La redacción del Art. 3013 es confusa cuando dice que el registrador hará la inscripción - si encuentra que el título presentado es de los que deben ser inscritos y si llena las formalidades extrínsecas exigidas por la Ley y contiene los datos que mencina el Art.3015. Realmente este último precepto se ocupa de los datos que debe reunir toda inscripción, pero ni el Art. 3013 ni el 3015 se refieren a la obligación que tiene el Registrador para calificar el acto jurídico que se le presenta para inscripción, el cual deberá, primeramenté, reunir todos los elementos indispensables para existir jurídicamente, además de forma, etc. Luego entonces, el precepto que comentamos tiene poca claridad sobre la calificación que debe realizar el Registrador.

10a.- Además de los Arts. 3013 y 3015, ningún otro marca con claridad el sistema que deberá se-

-guir el Registrador para hacer la calificación del documento que le presentan para inscripción.

2.- CRITICAS AL TRAMITE OTORGADO POR EL REGISTRO PUBLICO.

Por lo que hace al Registro Público, Institución encargada de las inscripciones de todos los bienes inmuebles y algunos muebles de valor, también se han presentado deficiencias en los trámites, mismas que el suscrito logró observar en el funcionamiento del Registro Público. Podrían resumirse de la siguiente manera:

- 1a.- Mal funcionamiento de esa Institución por estar instalada en un edificio antiguo e impropio, (aun que recientemente remosado).
- 2a.- Mal funcionamiento por carecer de material adecuado para llevar a cabo sus labores, aunado a la preparación "límica" de muchos de sus empleados.
- 3a.- Poco conocimiento técnico de algunos empleados menores, a quienes se les había concedido cargos de relativa importancia y eran utilizados por los mismos para lucrar, con base en las dificultades, retrasos, etc. que se causaban al interesado para obligarlo a otorgar gratificaciones.
- 4a.- La poca credibilidad que surgía cuando realizaban inscripciones de contratos privados que carecían de ratificación ante un Juez y en algunos casos de antecedentes registrales procediendo a aceptarlos; no obstante violaran el Código Civil, en su artículo 3010, fracción tercera. También por no obligar al interesado a promover gestión de información de dominio o de posesión, según lo indican los Arts. 3023 y 3024.

5a.- Retraso en casi todas sus gestiones, como expedir certificados de gravámenes, etc. Puedo citar un ejemplo que me correspondió atender. - Consistía en inscribir un embargo sobre un inmueble -que ya tenía una hipoteca debidamente inscrita- no obstante que mi documentación estaba en regla, se me obligó a pagar "derechos de inscripción" y me la devolvieron sin inscripción, argumentando que en la diligencia de embargo no mencioné que "trataba reembargo sobre el referido bien", cuando técnicamente la hipoteca no es ningún embargo. Esa documentación me fue devuelta por el Registrador sin llevar a cabo la inscripción a que se refiere el Art. 3014, con carácter de preventiva. Para enmendar dicha situación no me valió argumento alguno ante el Jefe de esa Sección y me ví precisado a promover ante el Juez donde se radicó mi juicio mercantil, declarando bajo protesta de decir verdad, que aceptaba el crédito hipotecario como preferente y "reembargaba" los derechos del citado bien, para poder inscribir mi crédito en segundo término; toda vez que no estaba protegido por inscripción provisional alguna. Como se puede observar, ese criterio no se ajusta al Código Civil ni a su reglamento.

6a.- En el Registro Público se considera al Departamento del Distrito Federal como parte interesada de varios trámites, por ejemplo el de la Información de Dominio; y tanto el Código Civil como el Reglamento no consideran esa circunstancia y por observarla provocan trámites burocráticos en detrimento de los interesados.

3.- CRITICAS AL TRAMITE OTORGADO POR LOS JUECES.

La aplicación del Código Civil por parte de los Jueces no siempre es correcta, en lo que se refiere al Registro Público por las siguientes razones:

- 1a.- Se han desacostumbrado a estudiar y aplicar ese Capítulo del Código, porque los actos jurídicos en su gran mayoría, que se turnan al Registro Público son manejados por Notarios y no siempre los conocen.
- 2a.- Su relación con el Registro Público la han venido reduciendo, porque en otras épocas diversos contratos -de carácter privado- debidamente ratificados ante los jueces eran remitidos para inscripción al Registro Público y ahora solo sucede con los contratos cuyo precio no exceda de quinientos pesos y cada vez son menos esas operaciones.
- 3a.- Sus relaciones con el Registro Público derivadas de algún juicio, son manejadas por conducto del interesado ó afectado en ese procedimiento a quien se le entregan las copias del embargo para que lo inscriba, para que lo cancele, etc. y el Juez se limita a conocer el resultado de ese trámite, sin formar parte activa del mismo; con lo cual se retrasan los juicios en su desahogo porque el trámite pudiera ser más ágil si es por petición judicial.
- 4a.- La falta de interés de los Jueces para cumplir con ciertos trámites ante el Registro Público es manifiesta, porque ninguno de ellos de - -

"oficio" se encarga de inscribir los embargos, de cancelarlos, etc. y todas esas gestiones las dejan a cargo de los interesados que pueden hacerlas en tiempo -pero otras ocasiones por desconocimiento las realizan mal o fuera de tiempo, cuando sería pertinente que los jueces se hicieran cargo de todos los trámites relacionados con el registro público con respecto de juicios de su competencia (previo pago de los interesados de los gastos legítimos que esa gestión implicara).

- 5a.- Que los jueces deben respetar la ley cabalmente y no por temor a reprimendas ó a perder su puesto; en casos como las Informaciones Ad-Perpetuam, acepten la petición "unilateral" formulada por el Departamento del Distrito Federal, en ser parte del procedimiento cuando el Código Civil y el Procesal, no le otorgan esa calidad. Al incluir a esa Dependencia como parte en el procedimiento, se le permite una intervención que no reconoce la ley, se prolonga el procedimiento y en muchas ocasiones la constancia, que debe expedir la oficina denominada Contraloría de Bienes Inmuebles es materialmente "cotizada", en razón de la importancia comercial del predio.
- 6a.- Que los jueces al percatarse de los problemas que se presentan en los diferentes procedimientos de su competencia, no toman en cuenta las constantes violaciones a la ley -en cuestiones registrales- y se abstienen de pedir a sus Superiores, que se tramite una Reforma a la ley para su mejor y cabal cumplimiento. O bien, -

cuando no es necesaria una reforma a la ley, sí pueden pedir los jueces con la energía que les confiere su investidura el debido -- cumplimiento de los ordenamientos legales, para que el Principio de Seguridad, de legalidad que se persigue en todo Registro Público, realmente se logre.

4.- CRITICAS A LA INTERVENCION DE NOTARIOS,

Así como he formulado críticas a los demás funcionarios que han intervenido en la aplicación de la ley, en cuestiones registrales, los Notarios también merecen algunas.

- 1a.- Que ellos son los funcionarios que cotidianamente aplican el Código Civil, en el Título relativo al Registro Público, y son los que se pudieran percatar desde hace mucho tiempo, de la necesidad de Reformar el Código, pero en realidad los esfuerzos que realizaron a través de los años nunca fueron intensos ni decididos. Se puede considerar al Colegio de Notarios como a un grupo "elitista" que únicamente dedica interés a las cuestiones que pudieran afectar a sus agremiados.
- 2a.- Que los Notarios no hicieron públicas las omisiones o deficiencias del Código Civil en materia registral, para que otras instituciones pudieran proponer las Reformas que hasta 1979 se presentaron.
- 3a.- Que las ocasiones en que se propusieran los Notarios sugerir Reformas eran encaminadas a fortalecer su intervención en las operaciones de traslación de dominio, al grado que lograron que cualquier acto que representara un valor mayor a 500 pesos debería ser protocolizado por ellos.
- 4a.- Que algunos Notarios al llevar a cabo sus operaciones, han incurrido en actos que no se ajustan a la ley, "autorizando" compraventas

indebidas, testamentos otorgados por incapaces, etc. con lo cual muy lejos de fortalecer la seguridad jurídica que se busca con su intervención, propiciaban demandas, fraudes, -- etc.

CAPITULO CUARTO.

INSCRIPCIONES DE INMUEBLES EN EL DISTRITO
FEDERAL SEGUN REFORMAS DE 1979 AL CODIGO
CIVIL.

I.- DOCUMENTOS REGISTRABLES.

- 1.- Reformas a los anteriores Arts. 3002 y 3011 del Código Civil.
- 2.- Actual Art. 3005.
- 3.- Anterior Art. 3003 y actual 3007 del Código Civil.
- 4.- Efectos declarativos de la inscripción, actual Art. 3008.

II.- TITULOS REGISTRABLES SOBRE BIENES INMUEBLES.

- 1.- Actual Art. 3042, Fracción I.
- 2.- Constitución del Patrimonio de Familia, Art. 3042, Fracción II.
- 3.- Contratos de arrendamiento por más de seis años y anticipo de rentas por más de tres, Art. 3042, Fracción III.

III.- DE LA INMATRICULACION. EN QUE CONSISTE.

- 1.- Mediante Información de Dominio, Art. 3046, Fracción I, 3047 y 3049.
- 2.- Mediante Información Posesoria, Art. 3046, Fracción II, 3048 y 3049.
- 3.- Mediante Resolución Judicial que confirme Posesión mayor de cinco años, Art. 3046, Fracción III y 3050.
- 4.- Mediante Decreto que declare bien privado un inmueble de la Federación, Art. 3046, Fracción IV.
- 5.- Mediante Contrato Privado, Art. 3005, Fracción III y 3046, Fracción V.
- 6.- Mediante Inmatriculación Judicial y ante el Registro Público.

IV.- CRITICAS A LAS REFORMAS.

- 1.- Falta de Publicidad Previa.

- 2.- Escasa intervención de Jueces, de Estudiosos del Derecho y Litigantes.
- 3.- Crítica a los Recursos de inconformidad tramitados ante el propio Director del Registro Público, donde se constituye como Juez y Parte.
- 4.- El Capítulo relativo a la Extinción de Inscripciones, mal redactado.
- 5.- Otras críticas.

En España -durante la época colonial- "los monarcas con acentuada mentalidad mercantilista y en todo tiempo urgidos de numerario para solventar sus empresas militares, creaban constantemente funciones públicas que eran puestas en plena subasta, en cuanto al derecho para ejercerlas. Los oficios - de hipotecas por razón natural no podían pasar desapercibidos, como una fuente de ingresos para la corona, razón por la cual se declaró que fueran de propiedad privada y por ende, vendibles y renunciables. (279)

Es por ello, que en México -como Colonia Española que - había sido- aún después de la Independencia prevalecían las leyes españolas, entre ellas el oficio de hipotecas y en - - 1853, el entonces Presidente Antonio López de Santa Anna, estableció que fuera rematado en almoneda a favor del mejor - postor" (280)

Posteriormente, Juárez, propició la elaboración de textos legales que permitieran "ensanchar las brechas liberales de buena cepa" y así surgió el Código Civil de 1870, para el Distrito Federal y Territorios Federales -primero en género, dentro de la legislación mexicana -que fija las bases para el establecimiento de un "oficio denominado Registro Público" y a cargo de los tribunales de primera instancia. (281)

Sin embargo, la intención del Legislador mexicano al ocuparse, en el Código Civil de 1870 en el Capítulo Vigésimo Tercero, del Registro Público de la Propiedad, redujo a su mínima expresión los 416 artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1861, limitándose a copiar literalmente artículos

279) Guillermo Colín Sánchez. Pág. 22 Nota de pié de Página.

280) Guillermo Colín Sánchez. Pág. 22.

281) Colón Sánchez. Op. Cit. Pág. 26.

del Ordenamiento Hispano. (282)

A partir de ese momento se inicia en nuestro país el manejo de las cuestiones registrales, mediante leyes de "texto breve y copiadas literalmente" sin tomar en cuenta nuestras reales necesidades, regulándose de los artículos 3324 - al 3363. (283)

El Código de 1884, que abrogó al de 1870 y que a pesar de corresponder al Distrito Federal rigió en casi todo el país; continuó con la misma línea del anterior introduciendo reformas de escasa significación. (284)

A partir de esa fecha y en debido respeto a la Constitución Federal, cada Estado empezó a legislar en materia civil pero se limitaron en muchos casos a copiar textual ó casi textualmente el Código del Distrito, "retocándolos de tiempo en tiempo", resultando de todo ello, una falta de evolución en materia registral por haberse repetido una rutina con base en un patrón anacrónico y además incongruente con nuestras propias necesidades. (285)

Se llega al año de 1928, y se publica el Proyecto del Código Civil, el cual en su parte inicial de la Exposición de Motivos dice:

"Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respeto secular.

282) G. Colín Sánchez. Pág. 40, nota de página.

283) Rojina Villegas. Págs. 759 a 763.

284) Rojina Villegas. Pág. 767.

Colón Sánchez. Pág. 40.

285) Colín Sánchez. Op. Cit. Págs. 40 y 41.

La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia que ha adquirido el movimiento sindicalista del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático, de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada, han producido una crisis en todas las disciplinas sociales y el derecho que es un fenómeno social, no puede dejar de sufrir influencia de esa crisis". (286)

Posteriormente, el mismo legislador, en la Exposición de Motivos que nos ocupa, dice, refiriéndose al Título del Registro Público:

"Se organizó sobre nuevas bases el Registro Público haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos, según la naturaleza del acto ó contrato que se registre.

La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite ó modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles hace que no se produzca ningún efecto jurídico". (287)

Sin embargo, el mismo Código que hablaba de corregir errores y deficiencias futuras, en el párrafo que antecede, usa un principio totalmente diferente al texto real del artículo. Por una parte en la Exposición aludida dice, que todo documento no inscrito en el Registro Público no producirá efecto legal alguno con lo cual se estaría en el sistema registral constitutivo; cuando en realidad el artículo 3003 admite que todo acto jurídico surta efectos entre quienes lo celebraron, -sin ser necesaria su inscripción, según el sistema declarativo- y no producirá efectos para terceros por la falta de inscripción.

286) Código Civil de 1928. Edit. Porrúa. Año 1976. Págs 7 y 8
Exposición de Motivos.

287) Idem. Pág. 38.

Este Código Civil entró en vigor en 1932 y reguló las cuestiones registrales, en los artículos 2999 hasta 3044, aumentando el número de actos y contratos que debían registrarse, pero simplificando la manera de hacerlo. Se introdujo igualmente la inscripción de las informaciones de dominio ó inscripción de las posesiones.

Este Código se mantuvo en vigor hasta 1979, pero en el año de 1952 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Código Civil, cuyas reformas comprendían las del Registro Público, condicionándose su vigencia a la publicación del Reglamento del Registro Público, el cual nunca se publicó y por lo tanto no entraron en vigor esas disposiciones.

Uno de los principales promotores de esas reformas fue el Maestro Rojina Villegas, quien solicitaba la modificación de artículos, como los siguientes:

Código de 1928.

Art. 3001.- El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.

También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones ó constancias que figuren en los libros del Registro así como certificaciones de no existir asien-

Proyecto de 1952.

Se respeta el texto del artículo 3001, pero le adiciona: El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción ó anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes ó derechos que sean objeto de inscripción conforme el artículo anterior y por lo tanto, solo dichos terceros podrán invocar la falta de registro cuando se les pretenda oponer un acto

-tos de ninguna especie o especie determinada sobre bienes señalados ó a cargo de ciertas -- personas.

Arts. 3002 a 3006 -igual.

Art. 3007 -No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos ó contratos que se -- otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fé, una vez inscritos aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo registro.

contrato, resolución ó documento que debiéndose registrar, no se hizo así, a efecto de que no les sea -- oponible, ni los perjudique.

Art. 3002 a 3006 igual.

Art. 3007 El tercero que de buena fé adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el -- mismo Registro.

La buena fé del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito, no gozarán de más protección registral que -- las que tuviere su causante o transferente.

Cuando se hubiese hecho alguna anotación en el Registro, respecto al carácter litigioso de los bienes ó porque se haya reclamado

- 288 -

la nulidad del título del --
otorgante, el adquirente sí
sufrirá las consecuencias de
la nulidad una vez declarada.

Art. 3019. Estableció la cali-
ficación registral, como un -
acto de responsabilidad de los
registradores obligándolos a
revisar los documentos presen-
tados para su inscripción.

(288)

Resultado de todo lo anterior, es que a la fecha no se puede afirmar que la materia registral haya evolucionado y se había venido trabajando con un patrón antiguo, que resultaba incongruente con las demandas y necesidades del momento moderno. (289).

Las reformas introducidas al Código Civil de 1928, mediante el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1952. (290) que no entraron en vigor (por no publicarse el Reglamento) fueron respetadas en lo esencial al proponerse las de 1979.

No había evolucionado la legislación en materia registral y en cambio, era evidente cómo crecía la problemática de la propiedad, surgiendo un panorama complejo que necesariamente exigía un margen de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles (291) y así se buscó un sistema que facilitara la publicidad registral, que otorgara certeza a los negocios jurídicos. (292).

El Maestro Colín Sánchez dice: "El Registro de la Propiedad es la institución de derecho público a la cual se ha confiado de mucho tiempo atrás, la seguridad del tráfico inmobiliario, sólo que en las actuales circunstancias esa garantía de seguridad adquiere proporciones de exigencia masiva y multitudinaria; las demandas de bienes raíces ya se les considera como instrumentos para generar ventas y crédito ó como espacios disponibles para laborar o vivir es impresionante; las propiedades se dividen, se multiplican, se estrecha, se horizontalizan; hay demasiados intereses que se enfrentan o se conjugan, cuantiosos capitales en juego y un incesante negociar jurídico que desafa toda previsión y rebasa la capacidad de los dispositivos empleados hasta ahora, para garantizar la firmeza de las transacciones". (293)

289) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 40 y 41, nota de página.

290) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 42

291) Colín Sánchez. Op. Cit. " 41 " " "

292) Colín Sánchez. Op. Cit. " 41 y 42

293) Colín Sánchez. Op. Cit. " 45

Asímismo, las Reformas de 1979 obedecen, al programa ambicioso del Estado, para promover la regularización de la tenencia de la tierra, en núcleos o asentamientos irregulares (294) introduciendo la nueva figura denominada inmatriculación, propiciando más agilidad en los trámites y otorgándoles una mayor publicidad. (295)

Fué así como surgieron las Reformas cuyos detalles son motivo de las siguientes páginas.

- 294) Colín Sánchez, Op. Cit. Pág. 45. nota de página.
295) " " " " " 47. Nota de página.

I.- DOCUMENTOS REGISTRABLES.

- 1.- Reformas a los anteriores artículos 3002 y 3011 del Código Civil de 1928.

En el Capítulo anterior, me ocupé de estudiar la confusión creada por la redacción de los dos preceptos citados y mencioné que el primero de ellos habla de los documentos que se "inscribirán" en el Registro Público, cuando el segundo usa la expresión "solo se registrarán" como si ambas frases se refirieran a actos diferentes.

El primero de los preceptos mencionados elabora una lista de los documentos que sí se inscribirán, empezando por los convenios y contratos; la constitución del patrimonio de familia etc. así como las resoluciones judiciales.

El segundo precepto, o sea el artículo 3011 habla de los documentos que solo se registrarán y los enumera en 3 fracciones.

En el Capítulo anterior, mencioné la necesidad de reformar los dos preceptos citados, para terminar con esa confusión en la terminología, circunstancia que afortunadamente ya sucedió con la redacción del actual artículo 3005. (Inclusive autores como Rojina Villegas, no solicitaban la reforma de esos 2 artículos, según consta de su proyecto).(296)

296) Rojina Villegas. Op. Cit. Págs. 783 y 786.

2.- ACTUAL ART. 3005 DEL CODIGO CIVIL.

Justamente para evitar la confusión creada por los Arts. 3002 y 3011 del anterior Código Civil, se reformaron ambos preceptos.

El Código Civil vigente, en su Art. 3005 dice:

"Sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escritura o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley; siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador o 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".

Este precepto, definitivamente acaba con la confusión creada por los Arts. 3002 y 3011 del anterior Código Civil.

El mismo precepto, en sólo tres fracciones resume las 17 que anteriormente contenían los dos preceptos derogados.

Por ejemplo, el actual Art. 3005, en su fracción primera, dice que se inscribirán los testimonios de escritura, sin determinar que se deben referir a compraventa de inmue-

-bles, a constitución del patrimonio de familia, etc. como lo mencionaba de manera exhaustiva el Art. 3002 ya derogado.

La fracción que estoy comentando, permite la inscripción de cualquier acto jurídico que conste en escritura pública y que sea susceptible de registro, sin necesidad de mencionarlo de manera específica, como los preceptos derogados.

La fracción segunda del actual Art. 3005, dice que se inscribirán "las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica", permitiendo que sea cualquier resolución, sin entrar en detalles, como el anterior Art. 3002 que en diversas fracciones se ocupaba de estos documentos. Así, decía en su fracción IX, que se podían "registrar las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores -- que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción primera". Posteriormente, en la fracción XI aceptaba la inscripción en los casos de "intestado, del auto declaratorio de herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo", que también son resoluciones judiciales. Asimismo, en la fracción XII admitía la inscripción de "resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes". Finalmente, el Art. 3011, en su fracción segunda, admitía el registro de las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Por lo tanto, la fracción II, del actual Art. 3005, viene a terminar con esa serie de repeticiones -innecesarias- de los ya derogados Arts. 3002 y 3011 para establecer de una manera clara, que se registrarán todas las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

La fracción tercera, del actual Art. 3005, tiene relativa semejanza a la fracción de igual número del Art. 3011 ya derogado, en virtud de que su texto es casi igual, sola-

-mente se adiciona la intervención del Notario o del Corredor Público como fedatarios de la autenticidad de las firmas.

Con respecto de esta fracción, es conveniente opinar - que la misma debe subsistir, porque se refiere a actos jurídicos que son celebrados de manera privada y para su mayor economía o rapidez son llevados ante un Notario, un Juez, un Corredor Público o ante el Registrador para ratificar las -- firmas y en caso de solicitarlo un interesado, tienen oportu nidad de ser inscritos.

Como lo expliqué al iniciar este inciso, el actual Art. 3005, viene a terminar con la larga lista de documentos inscribibles que se contenía en los ya derogados 3002 y 3011, para establecer más claridad al respecto.

3.- ANTERIOR ARTICULO 3003 Y ACTUAL 3007 DEL CODIGO CIVIL.

Art. 3003 del Código de 1928. Art. 3007 actual.

"Los documentos que conforme a esta Ley deben registrarse y no se registren sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables."

"Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

El precepto reformado claramente determinaba que la inscripción sí producía efectos para terceros, porque en caso de no registrarse solamente surtía efectos el contrato entre quienes lo celebraron. Además mencionaba que un tercero podía aprovechar los efectos de la no inscripción en cuanto le fueren favorables.

Este precepto admitía que todo contrato o acto jurídico que reuniera los elementos para existir jurídicamente - sí - debía producir efectos jurídicos entre quienes lo celebraron y por el hecho de no inscribirlo en el Registro, no significaba que era un acto inexistente o que no producía efectos jurídicos.

Realmente, la no inscripción se refiere a los terceros que como dice el Maestro Colín Sánchez "debe tomarse en cuenta que los terceros a que alude la ley, en este caso, no lo son, ilimitadamente todos aquellos que no hayan figurado como parte contratante, sino quienes tengan adquirido algún derecho respecto del objeto materia del contrato o que puedan deducir alguna acción como consecuencia de derechos reales o embargos inscritos con anterioridad en el Registro". (297)

297) Colín Sánchez. Op. Cit. Págs. 198 y 199.

Al respecto Ramón Sánchez Medal dice que los "efectos del contrato son las consecuencias jurídicas que dimanán de éste" (298) y de acuerdo a la teoría de la relatividad de -- esos actos jurídicos "aprovecha o perjudica directamente a las partes y sólo también para ellas crea derechos u obligaciones" (299). Porque respecto a terceros surge la oponibilidad del acto jurídico que en casos de traslación de derechos reales debe estar inscrito en el Registro para que surta -- efectos (300) y realmente se respete el Principio de Inscripción (301).

En la actualidad, el artículo 3007 dice textualmente:

"Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

De inmediato, se observa que el texto del artículo fué reducido al primer párrafo y se retiró la parte final.

En nuestro Sistema Registral y en el Francés, la transmisión tiene lugar entre las partes y para beneficio de terceros, al celebrarse el acto de manera extra-registral, por ser Declarativo. Al celebrarse un contrato, rige la voluntad de las partes que lo celebran y no la circunstancia de registrarlo. (302) La Legislación civil de nuestro país en general, no establece como requisito para la validez del contrato de compraventa -por ejemplo- su inscripción y aún cuando se prescinda del registro, la venta es válida y no puede por esa causa ser reputada de nula. (303)

298) Colín Sánchez, Op. Cit. Págs. 67,

299) Ramón Sánchez Medal, Op. Cit. Págs, 68 y 69,

300) " " " " " " 71 y 72.

301) " " " " " " 479.

302) " " " " " " 478.

303) G. Colín Sánchez. Op. Cit. Pág, 197.

Rojina Villegas, Op. Cit, Págs. 799, 800, 816 y 822.

Al inscribirse el acto jurídico, se cumple primeramente con el Principio de Inscripción que todo Registro persigue y posteriormente se respeta el Principio de Publicidad por medio del cual se permite enterar a cualquier interesado o tercero de la existencia y alcances jurídicos de ese acto.

El actual artículo 3007, representa una ventaja sobre el precepto derogado, por haber retirado la oportunidad al "tercero" de beneficiarse de los efectos de la no inscripción, porque así se erradica la posibilidad de actos ilegales ó fraudulentos que sucedían anteriormente.

4.- EFFECTOS DECLARATIVOS DE LA INSCRIPCION.

ACTUAL ART. 3008 DEL CODIGO CIVIL.

En el Capítulo Segundo de este estudio, me ocupé de comentar los diversos Sistemas Registrales y refiriéndome al Francés, dije que el consentimiento de las partes que celebraban un acto jurídico -expresado conforme a la ley- era el elemento que permitía la transmisión del derecho de propiedad sin requerirse la tradición real o simbólica; además de que tampoco era indispensable que el citado acto se inscribiera en un Registro para que pudiera surtir sus efectos; en virtud de que ya tenía plena validez el consentimiento de las partes. (304)

También mencioné que en España -con excepción de las hipotecas- califica a la voluntad de las partes como el elemento indispensable para que un acto jurídico tenga validez y no exige la inscripción en el Registro como indispensable. (305)

Ambos sistemas -francés y español- son denominados Declarativos, porque el acto jurídico nace y existe de manera extra-registral y si acaso obtiene inscripción es para darle publicidad y conocimiento a terceros. (306)

Habiendo recibido nuestro país una amplia influencia de las legislaciones francesa y española, se aceptó que un acto jurídico es "el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones", -Art. 1792 del Código Civil- y para que el contrato

304) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 197.

Rojina Villegas. Op. Cit. Págs. 822, 799 y 800.

305) Rojina Villegas. Op. Cit. Págs. 816 y 817.

306) Ramón Sánchez M. Op. Cit. Pág. 468.

exista se requiere el consentimiento y el objeto, Art. 1794. En casos como la compra-venta, según el Art. 2248, habrá tal "cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la -- propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero; aunque la cosa no haya sido entregada y el segundo cubierto".

Por lo tanto, en nuestro país también rige el Sistema Registral denominado Declarativo y es por ello, que el legislador que participó en las Reformas al Código Civil de 1979, solicitó que en el texto del actual Art. 3008 se anotara que "la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Sin embargo, se incurrió en una pequeña omisión, al no haber explicado qué significa efectos declarativos, porque - muchas personas que utilizan el Código Civil y que tienen necesidad de acudir al Registro Público para realizar gestiones, ignoran el contenido de esa expresión. Y me permito exgerar al decir que muchos abogados inclusive la ignoran, porque el suscrito se enteró al realizar este trabajo.

En tal virtud, el actual artículo debía aclarar los alcances de esa expresión para mayor comprensión de quienes -- aplican el precepto aludido.

II.- TITULOS REGISTRABLES SOBRE BIENES INMUEBLES.

1.- ACTUAL ART. 3042, FRACCION I. =

El Código Civil vigente, a partir del Art. 3042 creó el Capítulo III, denominado del "Registro de la Propiedad inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables", porque también creó capítulos diferentes para el Registro de los bienes muebles, así como de las Personas Morales.

Concretamente el precepto que nos ocupa dice textualmente: "En el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se inscribirán: Fracción I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles".

Esta fracción es copia del anterior Art. 3002 ya derogado, aunque establece la novedad, referente a explicar que la posesión debe ser originaria, toda vez que el precepto reformado no lo explicaba.

La aplicación en la práctica de este artículo guarda relación directa con el 3005 vigente, porque el documento -- que se pretenda inscribir en la Sección de Bienes Inmuebles deberá reunir los siguientes requisitos:

- 1o.- Deberá ser documento registrable, de los que menciona el Art. 3005 y son:
 - a) Testimonio de escritura o acta notarial.
 - b) Ser resolución o providencia judicial que conste de manera auténtica.
 - c) Documento privado cuya autenticidad y firmas conste ante Notario Público, etc.

2o.- Deberá ser un acto jurídico para crear, declarar, reconocer, adquirir, transmitir, modificar, limitar, gravar ó extinguir derechos.

3o.- Deben referirse finalmente al dominio o la posesión originaria ó a cualquier otro derecho real sobre inmuebles,

Ramón Sánchez Medal, dice que en nuestro Registro se inscriben títulos solamente y los cuales pueden considerarse desde un punto de vista formal, de acuerdo al Art. 3005.

- 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 autenticadas por Notario, por el Registrador por el Corredor Público ó por el Juez de Paz, en los términos de ley.

Bajo un punto de vista material o tomando en cuenta el contenido del documento se inscribirán los siguientes títulos según los artículos 3042 y 3043 del Código Civil.

- a) Actos ó contratos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave ó extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio de familia.
- b) Contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de seis años ó con anticipo de rentas por más de tres años.

- c) Demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencia directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas y decretos expropiatorios ó de ocupación temporal que afecten a inmuebles. (307)

Como se puede apreciar, el artículo 3005 vigente menciona de una manera genérica o formal, los documentos que se pueden inscribir en el Registro Público en General. En cambio el artículo 3042 y 3043 se refieren a los títulos o documentos que se pueden inscribir en "el Registro Público de la Propiedad Inmueble", o sea, se ocupa de los títulos desde un punto de vista material.

Cualquier documento, que es presentado al Registro para su inscripción -sin determinar a qué sección específica - se turnará- debe, desde el punto de vista formal, encontrarse en cualquiera de los casos que señala el artículo 3005, o en caso contrario puede ser rechazado desde su presentación.

Una vez, debidamente clasificado el documento como una de las fracciones del artículo 3005, si se trata de un inmueble, para lograr su inscripción deberá en segundo término, - quedar comprendido en cualquiera de los casos que señala el artículo 3042 y 3043 del Código Civil.

Al referirme en el Segundo Capítulo de este Estudio al Principio de Legalidad, manifesté que toda inscripción en el Registro Público debe realizarse conforme a las leyes del país respectivo y sobre todo se deben inscribir documentos que sean legales; concediéndose al Registrador la facultad de Calificación, que consiste en poder revisar el documento que se ha presentado para su inscripción y determinar si realmente cumple con los requisitos de ley respectiva y en

caso negativo se debe denegar la solicitud, según el artículo 3018 y siguiente del Código Civil. (Con lo anterior coincide - Rojina Villegas, según los artículos 3019 y 3019 (1) de su -- anteproyecto) (308)

En todo Registro Público, según el Maestro Colín Sán-- chez se deben respetar todos los Principios rectores, que -- aparecen detallados en este trabajo, en el Capítulo Primero, - Segunda Parte, pero a su juicio "sólo existe un Principio rec_{tor} del procedimiento: la legalidad", "que como base de sus-- tentación de todo sistema está encaminado a impedir que sean- objeto de registro las operaciones ó actos que no satisfagan- los requisitos obligados por las normas reguladores de aque-- llas". "Y no es exagerado afirmar que la legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto, es ó no, - inscribible en el Registro". (309)

Este mismo autor, dice, que la palabra calificar-etimológica- mente, del latín "qualificare", significa "cual hacer" ó cómo proceder ante determinada situación-. Ahora bien, esa expre-- sión de calificar aplicada al Registro Público significa el - hacer ó el qué hacer del registrador. (310)

Nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación, (Semana_{rio} Judicial de la Federación, Tomo CXXV página 1843) dice -- que el "Sistema vigente en México, no rige el principio de -- calificación registral, puesto que el funcionario encargado - del Registro no califica ni juzga, simplemente inscribe" (311)

El Maestro Colín Sánchez dice, que el registrador ha --

308) Rojina Villegas, Op. Cit. Págs. 787 y 822 párrafo final.

309) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 84.

310) " " " " " 162

311) " " " " " 162

de otorgar publicidad a los actos que inscriba para que a partir de la inscripción surtan efectos contra terceros. Los actos que aparecen inscritos presumen de validez absoluta, salvo prueba en contrario. Es por ello que de una manera lógica se deberá empezar por el examen de los documentos ó actos que se pretende inscribir, así como de los ya inscritos, para no llegar al extremo de inscribirlos si se trata de operaciones que se excluyan, se contrapongan ó simplemente --- originen confusiones que perjudiquen a terceros. Precisamente con base en ese exámen, el registrador determina la procedencia o improcedencia de la inscripción , ya que una vez -- realizada ésta --y de acuerdo al principio registral de legalidad- quedaría legitimada y se convertiría en verdad legal, salvo prueba en contrario. (312)

Porque de otra manera --continúa el mismo autor-- si el registrador se limitara simplemente a inscribir, se estaría desvirtuando su función primordial, que precisamente es la seguridad jurídica y la legitimidad. (313)

El registrador tiene de hecho y de derecho la potestad de admitir o rechazar los documentos, fundado precisamente en la calificación. (314) porque de otra manera ¿cómo podría impedir que fuesen inscritos títulos no válidos ó defectuosos? O bien si el registrador no tuviera esa facultad, ¿cómo podría hacer concordar el mundo real con el mundo registral?. (315)

Es por ello, que el Código Civil vigente, después de las reformas de 1979, en su artículo 3021 fracción I a VII determina las condiciones bajo las cuales se ejerce esa facultad de la calificación y dice:

- | | | | | | | |
|------|-------|----------|-----|------|-------|---------------------|
| 312) | Colín | Sánchez. | Op. | Cit. | Págs. | 162 y 163. |
| 313) | " | " | " | " | " | 163. |
| 314) | " | " | " | " | " | 163. |
| 315) | " | " | " | " | " | 163, párrafo final. |

- - - -
- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
 - II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley,
 - III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes ó cuando sea notoria la incapacidad de éstos.
 - IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
 - V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
 - VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, ó cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada y
 - VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código ó otras leyes aplicables.

2.- CONSTITUCION DEL PATRIMONIO DE FAMILIA.- ARTICULO

3042 Fracción II.

El significado gramatical de la palabra Patrimonio, deriva de la expresión latina "patrimonium" y significa: "Hacienda que una persona ha heredado a sus descendientes o bienes propios que se adquieren por cualquier título". (316) O también puede identificarse al patrimonio con la palabra riqueza, (317) que a su vez significa abundancia de bienes.

El Maestro Gutiérrez y González dice, "que el contenido del patrimonio cambia y varía de época a época, de lugar a lugar, de país a país", pero no porque el concepto jurídico se amplíe, sino más bien por cuestiones políticas de acuerdo a la clase dominante ó en el poder. (318) Así los gobernantes de los países capitalistas determinaron que todo lo que no tuviera un carácter económico debía quedar fuera de la noción de patrimonio (319). Posteriormente al transformarse la sociedad, al evolucionar lo meramente material se llegó a la consideración, de que era necesario proteger los valores humanos, de la colectividad e incluirlos dentro del patrimonio".

El Patrimonio según Aubry y Rau, es "como el conjunto de los derechos y las obligaciones de una persona apreciables en dinero, considerados formando una universalidad de derechos". (320) Esta tesis fué ampliamente criticada por no incluir derechos pecuniarios pero que sí pueden ser apreciables pecuniariamente y además por haber excluido bienes como el derecho de la personalidad. (321)

316) Gutiérrez y González. El Patrimonio. Editorial Cajica, S. A. Puebla.- Pág. 20.

317) Gutiérrez y González. Op. Cit. Pág. 20.

318) Mismo Autor. Misma obra, pág. 20.

319) Mismo Autor. Misma obra, págs. 20 u 21.

320) Planiol y Ripert. Tratado Práctico de Derecho civil - Francés. Tomo III, Pág. 23. 1946. Cultural. S. A. Habana

321) Gutiérrez y González. Patrimonio. Págs. 39 v 40.

Ya, en nuestro medio jurídico el Maestro Gutiérrez y González dice que el Patrimonio de Familia o de Derecho Común, "es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones de una persona de carácter pecuniario o moral y que constituyen una universalidad de derecho". (322)

Como característica de ese patrimonio se debe señalar la fijeza y estabilidad de sus elementos activos, porque la persona que lo integra, va adquiriendo bienes para destinarlos al beneficio familiar, con la idea de conservarlos.

Es por ello que el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3042 fracción II, determina que en el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirá el patrimonio de familia, destinándole un tratamiento especial.

El Código Civil de 1928 en el artículo 3002 detallaba los documentos ó títulos que sí podían inscribirse y para tal efecto, los enumeraba en 14 fracciones, tratando de ser lo más explícito posible. En esas fracciones incluyó el Legislador todos los actos jurídicos que consideró eran inscribibles en el Registro Público y desde luego revisó la importancia de los mismos.

Posteriormente, en el año de 1979 se presentan las reformas al Código Civil, precisamente en el Capítulo del Registro Público y en los artículos 3005 y 3042 se redujeron a 3 fracciones todos los documentos inscribibles en el Registro Público, eliminando la anterior lista. Precisamente el artículo 3042 en su fracción II, conserva como documento inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, la constitución del patrimonio familiar. Esto demuestra la importancia que le concedió el legislador en 1979 al Patrimonio de Familia.

322) Gutiérrez y González. Patrimonio. Pág. 318.

El Patrimonio de Familia, en el Código Civil de 1928 y después de las reformas de 1979 continúa con la misma regulación del artículo 723 a 746.

La institución que nos ocupa tiene varias características y son las siguientes:

- se constituye para lograr casa habitación o para adquirir parcela cultivable para la familia. (Art.723)
- los bienes o bien, que constituyaⁿ el patrimonio de familia son inalienables, y su titular no puede venderlos sino únicamente en caso de que los beneficiarios cesen en su derecho de percibir alimentos (art. 741 fracción I), cuando se deja de habitar por más de un año la vivienda (art. 741 fracción II) o se deja de sembrar la parcela por más de dos años y cuando por notoria miseria o solvencia de la familia no debe continuar el bien afectado al patrimonio familiar. (Art. 741 fracción III).
- el patrimonio familiar es inembargable (Art. 727)
- la familia solo puede constituir un solo patrimonio (Art. 729) en el lugar del domicilio de la persona que lo va a constituir (Art. 728)
- los miembros de la familia al constituirse el patrimonio no los convierte en propietarios (Art. 724) sólo tienen derecho de disfrutarlo (Art. 124) el cónyuge y las personas que tienen derecho a recibir alimentos.(Art. 725)
- su constitución así como su disminución ó extinción debe ser autorizada por el Juez civil de la locali-

- dad. (Art. 731; 742, 745)
- se deberá inscribir en el Registro Público cualquier cuestión relacionada con el Patrimonio de Familia.
- la constitución del Patrimonio de Familia no puede hacerse en perjuicio de acreedores (Art. 739) y porque no debe estar gravada (Art. 731 fracción IV).
- los bienes del Patrimonio de Familia, vuelven al dominio de quien lo constituyó, al extinguirse (Art. 746) ó disminuirse (Art. 744).
- el Patrimonio de Familia al constituirse no debe exceder del valor que surge al multiplicar 3650 por el salario mínimo en el Distrito Federal.

Sin embargo, la Institución que nos ocupa no ha recibido la difusión necesaria, al grado de que se utiliza muy poco, precisamente por no ser conocida. Sería recomendable que los Jueces, Corredores y Notarios le otorgaran mayor difusión.

3.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR MAS DE SEIS AÑOS Y ANTICIPOS DE RENTAS POR MAS DE TRES. ARTICULO 3042 FRACCION III.

El Maestro Rojina Villegas en su texto Derecho Civil - Mexicano, Tomo III, relativo a "Bienes, Derechos Reales y Posesión" transcribe el artículo 3325 del Código Civil de 1870, que dice: (323)

"El oficio (refiriéndose al Registro Público) se compondrá de 4 secciones, fracción III.- Registro de Arrendamientos".

Con lo anterior se demuestra la importancia que tenía la figura del arrendamiento en esa época.

El mismo Código, decía en su artículo 3335: "los arrendamientos no se registrarán sino cuando fueren por más de seis años ó cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres años..." (324.

Este último precepto viene a confirmar que el legislador al ocuparse del Registro Público, lo hacía pensando en la seguridad de los actos que se inscribían, pero también -- pensaba en el debido conocimiento de terceros, a quienes era necesario enterar de todos los gravames de un inmueble. Por eso era necesario inscribir los contratos de arrendamiento -- celebrado por un término mayor de 6 años ó cuando el arrendador había recibido rentas por más de tres años, porque un -- contrato de esa naturaleza podía ser considerado como un gravamen.

323) Rojina. Op. Cit. Pág. 760.

324) Rojina. Op. Cit. Pág. 761.

El Código Civil de 1884, en su artículo 3185 respetó la sección de Registro de Arrendamientos (325) e igualmente en su artículo 3196 exigió la inscripción de los arrendamientos antes mencionados (326) por considerar importante la cuestión.

En el Código Civil de 1928, artículo 3002 fracción III se determinó la inscripción de esos arrendamientos. (327)

El Maestro Rojina en su Proyecto de Reformas al Código Civil, respeta el contenido del artículo 3002 arriba citado.

Finalmente, con motivo de las Reformas al Código Civil del año de 1978, se volvió a considerar necesario, en el artículo 3042 fracción III, el inscribir en el Registro Público los "contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de renta por más de tres años", porque el legislador consideró que un tercero de buena fé como adquirente, acreedor, etc. debe estar plenamente enterado de la situación legal del inmueble toda vez que un arrendamiento en las condiciones que anteceden puede ser considerado como un auténtico gravamen.

325) Rojina. Op. Cit. Pág. 767.

326) Rojina. Op. Cit. Pág. 768

327) Rojina. Op. Cit. Pág. 773.

III.- DE LA INMATRICULACION.

EN QUE CONSISTE.- En el Capítulo Segundo de este Estudio, al referirme a los Sistemas Registrales mencioné que el Australiano era el de Inmatriculación, la cual se consideraba como obligatoria para concederle validez y existencia jurídica al acto por el que se adquiría un inmueble.

Relataré nuevamente y de manera breve los trámites que se deben observar para llevar a cabo la insmatriculación.

- Se formula una solicitud, anexando el documento de -- adquisición y un plano con detalles.
- Después un Ingeniero del Registro ubica el inmueble y si no afecta predios vecinos se acepta la solicitud.
- Una comisión jurídica revisa la solicitud.
- Se notifica por oficio a los colindantes y se manda - publicar en una gaceta la solicitud.
- Si no surge oposición, se procede a expedir el Certificado de título e inmatriculación, llevándose a cabo hasta entonces la inscripción en el Registro Público- y el documento adquiere la condición de irrefutable.

Como se puede apreciar, el Sistema de Inmatriculación - Australiano guarda un trámite muy especial y riguroso para la debida protección del adquirente y colindantes, que no observa nuestra ley.

Ahora, voy a proceder a estudiar el trámite denominado- de inmatriculación en nuestra legislación vigente, porque en

el Capítulo que antecede me ocupé del sistema que fue derogado.

Al respecto Ramón Sánchez Medal dice que la inmatriculación se puede entender de dos maneras. La primera de ellas se refiere a la anotación que por primera vez se realiza de un bien inmueble en el folio real que se establece para cada finca, según el nuevo Sistema. Resulta que un inmueble se encuentra ya inscrito en los antecedentes del Registro, en el Tomo y volúmen correspondiente y cuando se realiza una operación con respecto de ese bien, como compraventa; hipoteca etc. se inscribe ese acto precisamente en el folio real que se va a asignar a ese terreno y al hecho de inscribirlo por primera vez en el folio se le denomina "inmatriculación" porque se inmatricula, se incorpora al nuevo sistema de inscribirlo. (328)

La otra manera de interpretar la inmatriculación es el acto de incorporar al Registro Público un determinado bien inmueble que no tiene antecedentes registrales por no haber sido inscrito nunca en favor de persona alguna. (329) y que sirve para erradicar la clandestinidad.

A continuación, una vez definida la inmatriculación, procederé a revisar las diversas formas de inmatriculación que reconoce nuestro Código Civil.

328) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Págs. 474 y 475 supra 319 y el Nuevo Registro Publico de la Propiedad, mismo autor pág. 29.

329) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 475.

R. Sánchez. Obra El Nuevo Registro Público de la Propiedad. Pág. 28, Edit. Porrúa. 1979.

Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 43.

El Código Civil, luego de las Reformas de 1979, comprende en el artículo 3046 las cinco posibilidades que considera para la inmatriculación.

- Fracción I.- Mediante Información de Dominio.
- Fracción II.- Mediante Información posesoria.
- Fracción III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período de por lo menos cinco años.
- Fracción IV.- Mediante la inscripción del Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter ó del título ó títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto y
- Fracción V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado - en los términos del artículo 3005 - fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Sin embargo, en los artículos posteriores, concretamente el 3053 se regula la Inmatriculación de un bien inmueble ante las oficinas del propio Registro Público. Esto resulta irregular, porque la inmatriculación que nos ocupa debió ser incluida como fracción VI en el Art. 3046 y no como sucedió en este caso.

1.- MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO
ART. 3046 FRACCION I, 3047 y 3048
DEL CODIGO CIVIL.

El artículo 3046 fracción I del Código Civil dice: "que la inmatriculación se practicará mediante información de dominio". Posteriormente, como complemento al precepto que antecede, el 3047 dice:

"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso; si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 (para prescribir) por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez Competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otros relativos al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor ó a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público.

Para que este tipo de inmatriculación opere se deben presentar los siguientes supuestos:

Primer Supuesto.- Que un determinado inmueble carezca de antecedentes registrales. (330)

Segundo Supuesto.- Que exista un título de propiedad ó documento justificativo de la propiedad. (331)

Tercer Supuesto.- Que el titular de ese derecho reúna los requisitos que se le exigen a un poseedor para poder prescribir un inmueble (según el artículo 1156, como son: posesión de buena fe, pacífica, pública, contínua y con ánimo de dueño por más de 5 años. (332)

Cuarto Supuesto.- Que el documento en el cual consta el derecho de propiedad sea defectuoso y no pueda inscribirse ó bien, que no

330) Sánchez Medal.- De los Contratos Civiles. Pág. 476.

331) " " Obra anterior, Pág. 476

332) " " De los Contratos Civiles. Pág. 476

tenga ningún título. (333)

A diferencia de las características anteriores el Maestro Colín Sánchez explica las siguientes:

Primera característica.- que las informaciones de dominio ó de posesión, en términos generales, son informaciones ad-perpetuam.

Segunda característica.- que su tramitación por no haber intereses en conflicto, - procede en vía de jurisdicción voluntaria. (334)

Tercera característica.- deberán ser protocolizadas ante Notario Público (según la reforma introducida en la parte final del precepto motivo- de este inciso) (335)

Cuarta característica.- que se inscriba ante el Registro Público. (336)

El legislador en el año de 1979 se limitó a copiar textualmente el artículo 3023, ya derogado con la pequeña adición efectuada en la parte final del primer párrafo.

333) Ramón Sánchez Medal. De los Contratos Civiles. Pág. 476.

334) Colín Sánchez, Op. Cit. Pág. 283

335) " " " " Págs. 284 y 285 así como nota - de Pág. 285.

336) Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 284.

Asimismo, el actual artículo 3047 remite al Código de Procedimientos Civiles, que regula las informaciones ad-perpetuam en su artículo 122 fracción tercera así como 927 a 931.

Se presentan desde luego confusiones que no han sido -- corregidas hasta hoy día, como las siguientes:

- 1o.- Que el Código Civil en su artículo anterior 3023- no indicaba cuántos periódicos realizarían la publicación de Edictos; y el Art. 122 procesal señalaba que serían en dos, además del Boletín Judicial y el actual 3047, adicionó el Boletín Registral, creando confusiones.
- 2o.- Que el Código Civil no señalaba cuáles eran los -- "lugares públicos" en donde se fijarían los avisos y tampoco lo decía el Código Procesal. (Aunque por la práctica o costumbre se mandan fijar en los tableros de la Tesorería del Distrito Federal, y en los Estrados del Juzgado).
- 3o.- Que el Código Civil sí determinaba que se debía -- notificar al Ministerio Público, como representante de la Sociedad, al Registrador y a los colindantes. En cambio el Código Procesal incluía además -- al sujeto de quien se adquiría la posesión.
- 4o.- Que ninguno de los dos ordenamientos incluía la -- notificación al Departamento del Distrito Federal y en la práctica se "acostumbra" como indispensable.

Como se puede apreciar, existían errores o faltas de --

concordancia entre ambos ordenamientos, que las reformas al Código de 1979 no corrigió, sino que transcribió textualmente del anterior Art. 3023 al actual 3047.

Nuestro actual Código, solamente adicionó el Art. 3023, en su párrafo primero, parte final, al referirse al Certificado de No inscripción que deberá acompañarse a toda solicitud, exige además la presentación de un certificado catastral, sin mencionar qué período comprende dicho certificado, ni qué características o datos debe reunir.

En conclusión, el Legislador de 1979 se limitó a copiar el texto del Art. 3023 ya derogado, así como la Reforma al Código Civil, publicada en el Diario Oficial, el 18 de enero de 1952, que no entró en vigor por no haberse publicado el Reglamento del Registro Público, que se fijó como condición para su vigencia.

El Art. 3049, se refiere al anterior 3026, por medio del cual se puede oponer cualquier afectado a un trámite de información de dominio, siempre que se crea con derecho para hacerlo. El precepto derogado exigía:

- Que el promovente de la oposición se considerara con derecho a los bienes motivo de la información de dominio.
- Que podría el interesado acudir ante autoridad judicial.
- Que debería otorgar fianza para responder por daños y perjuicios en caso de resultar infundada la oposición.

El Art. 3026 no señalaba cómo se debía de tramitar el procedimiento de oposición, pero se entiende que debía ser ordinario civil.

El actual Art. 3049 conserva el contenido del texto derogado y sólo cambia la expresión "interposición de demanda" por la de "presentación del escrito de oposición" retirando también el requisito de la fianza, con lo cual permite a cualquier persona oponerse, sin el riesgo de garantizar daños ni perjuicio alguno.

2.- MEDIANTE INFORMACION POSESORIA ART, 3046, FRACCION II,
3048 y 3049.

En el Capítulo Tercero analicé cómo se puede tramitar la inscripción de la posesión apta para prescribir bienes in muebles no inscritos en el Registro Público, mencioné las características del caso y como se tramita el procedimiento.

El Legislador de 1979, en su Art. 3048 recoge textualmente el anterior 3024, salvo dos pequeñas adiciones que realiza. La primera de ellas consiste en solicitar los requisitos o documentos que se piden para una información de dominio. La segunda consiste en decir que "las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público". Lo anterior equivale, nuevamente, a considerar al Legislador de 1979 como un copista de anteriores preceptos, sin tomar en cuenta las exigencias reales y jurídicas, como sociales y económicas que revisten las posesiones sobre inmuebles en la actualidad.

La parte final del artículo en vigor que comento, es una redundancia, porque ya el Art. 3000 dice: "El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento".

Respecto de esta forma de inmatriculación el Maestro Ramón Sánchez Medal dice: "que la inmatriculación de propiedad en el folio real ó de derechos reales, siempre se hace por resolución de un juez, según lo indican los artículos 3047, 3050 y 3052. (337)

En cambio, la inmatriculación de posesión en el folio auxiliar puede indistintamente decretarse mediante resolución de un Juez o por resolución administrativa del Director del Registro, según lo precisan los artículos 3053 y 3055 del Código Civil. (338)

De estas dos inmatriculaciones de posesión, la ordenada por la autoridad judicial permite que al cabo de 5 años se declare mediante resolución judicial que el titular ha prescrito el inmueble en su favor, dándose lugar una segunda inmatriculación de propiedad que se inscribirá en el folio de derechos reales, (339) por ordenarlo así el artículo 3050 del Código Civil y artículos 122, 123 parte inicial del Reglamento del Registro Público. (340)

De lo anterior se puede concluir que la inmatriculación de posesión tramitada directamente ante el Registro Público deberá inscribirse en el folio "auxiliar" porque nunca podrá convertirse en inmatriculación de propiedad. Sánchez Medal, al respecto comenta que se trata de una "inmatriculación de una ilusoria posesión de un inmueble en un folio auxiliar, que de nada sirve al interesado, porque hay que agregarle la negativa leyenda: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante ó de terceros, según el artículo 3057 del Código Civil". (341). Esta gestión que puede realizarse ante el Director del Registro Público no representa una completa seguridad para el posesionario y sí en cambio merece críticas como la de Ramón Sánchez Medal, quien dice: "el Director del Registro Público, que carece de la competencia de un Tribunal Judicial y es sólo un funcionario administrativo, procede a practicar

338) R. Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 475.

339) " " " " " " 476.

340) " " " " " " 477.

341) " " " " " " 477.

a la ligera, sin necesidad de cumplir aquella serie de imprescindibles requisitos" y además porque abre fácilmente las -- puertas a los más escandalosos fraudes y abusos en grave detrimento de la seguridad que debe ofrecer al público el Registro Público de la Propiedad. (343)

342) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 477,
343) " " " " " " 477.

3.- MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL QUE CONFIRME POSESION MA-
YOR DE CINCO AÑOS. ARTS. 3046, FRACCION III 3050.

El Código de 1932, al referirse a la confirmación de una posesión -mediante resolución judicial- decía en su Art. 3027:

"Transcurrido el plazo fijado en la parte final del Art. 3024 (cinco años) sin que en el Registro aparezca algún asien-
to que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente".

Como se observa, este caso viene a resultar la continuación del anterior, toda vez que se acudía ante un Juez para solicitar que confirmara la posesión que ya aparecía inscrita. Para obtenerla se requería acudir ante el Registrador y obtener un certificado por medio del cual se demostraba que no existía asiento que contradijera la referida posesión. Una vez acreditada dicha circunstancia, el Juez dictaba resolución que confirmara la posesión citada, declarando que el poseedor se había convertido en propietario mediante prescripción. --
(344)

Este trámite parece sencillo, pero exigía una doble tramitación. Primeramente se acudía ante un Juez para formular solicitud y se mandaba publicar, se admitían testigos, etc. como en las informaciones de dominio y se obtenía una resolución que permitía inscribir la posesión apta para prescribir bienes que carecían de antecedentes. Realmente, los interesados que se encontraban en casos como el anterior, dudaban en tramitarlo, sabiendo que existen otros medios, que de seguirlos en una sola gestión los convertía en propietarios. Luego

entonces, esta manera de inscribir bienes tuvo poco uso.

Ahora bien, el actual Código de 1979, en su Art. 3050, copia textualmente el contenido del anterior Art. 3027 ya invocado, aclarando solamente que el plazo debe ser de cinco años.

Otra vez se incurre en el error de copiar una ley con vigencia de casi cincuenta años, sin considerar que la misma fue escasamente aplicada y que le faltó ser "más ágil" para obtener mayor difusión y uso. En tal virtud, la reforma recoge una manera de inscribir o inmatricular bienes poco utilizados.

4.- MEDIANTE DECRETO QUE DECLARE BIEN PRIVADO UN INMUEBLE DE LA FEDERACION, ART. 3046, FRACCION IV.

El artículo citado, en las Reformas de 1979, dice "que la inmatriculación se practicará mediante la inscripción del Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto".

Esta fracción sí representa una innovación para poder inmatricular o registrar bienes inmuebles, porque el Código de 1928 no lo señalaba expresamente y porque presenta dos variantes que a continuación comentaré:

- 1a.- Se refiere al caso de que el Gobierno Federal publique un Decreto Presidencial por medio del cual se desafecte del interés de la Federación un inmueble para convertirlo en bien del dominio privado; al considerar que ya no lo utilizará para fines propios o públicos.

Lo anterior está sucediendo con mucha frecuencia porque el Gobierno observa que en nuestra Ciudad crece la población en forma casi explosiva y por lo mismo toda esa gente desea un inmueble donde vivir y muchas ocasiones no tiene forma de adquirirlo por los precios tan elevados de esos bienes. Ante esa necesidad de los habitantes, el Gobierno retira del interés de la Federación terrenos o casas que convierte en bienes del dominio privado.

En tales casos el Decreto respectivo se manda inscribir mediante inmatriculación.

2a.- Que el Gobierno Federal autoriza mediante un Decreto, que determinado bien deja de pertenecerle y se convierte en propiedad privada; pero si se trata de lotes o casas, se puede inmatricular cada bien con el título o títulos que se expidan en favor de cada particular con base en el Decreto correspondiente.

Recientemente, el Gobierno publicó un Decreto, por medio del cual se autorizó a la Institución denominada CODEUR (Comisión de Desarrollo Urbano), dependiente del Departamento del Distrito Federal, para promover, sobre todo en colonias proletarias, una campaña de inmatriculación. Mediante la misma, se autorizó la inscripción en el Registro Público de terrenos adquiridos por particulares, los cuales carecían de registro. Se admitieron todos los contratos o documentos privados, debidamente ratificados ante un Juez de Paz y una vez revisados y autorizados por Codeur, eran protocolizados por un Notario Público y posteriormente remitidos al Registro para su inscripción (anexándole a dicho Testimonio la constancia o certificación del Decreto Presidencial respectivo).

Esto se realizó con el fin de regularizar la propiedad de múltiples lotes de terrenos que carecían de Escrituras.

Esta campaña admite diversas críticas como son: Haber inscrito -por el exceso de documentos tramitados- predios en forma errónea y en muchos casos haber registrado documentos alterados o falsificados.

Por ejemplo, para estar en condiciones de aprovechar ese Decreto se utilizaron contratos privados de compraventa que para poder ratificarse ante un Juez de Paz, no podían exceder de quinientos pesos. Hubo casos, donde una persona compró, en contrato privado, un terreno digamos en - - - \$60,000, cifra totalmente pagada. Sin embargo, al acudir a Codeur le explicaban que su contrato "no podía ser regularizado, por no aceptarlo el Decreto". Procedían entonces a elaborar un segundo contrato, ahora por \$500, el cual le asignaban una fecha muy anterior para que se pudiera creer que el terreno costó realmente esa cifra. Se buscaba nuevamente al vendedor y se le llevaba a firmar el nuevo contrato en las oficinas de Codeur, donde se asentaba -cosa muy grave- la razón de ratificación, como si realmente se hubiera ratificado ante el Juez de Paz. Posteriormente se reunían 300 800 ó más contratos y eran enviados al Juez de Paz para rubricar la "supuesta ratificación", con lo cual se cometía constantemente una violación al Art. 3005, Fracción III, que exige de la Autoridad se cerciore de la autenticidad de las firmas, así como de la voluntad de las partes.

Aún más, se llegó al extremo de buscar un "voluntario" que firmara en substitución del vendedor, en caso de haber fallecido el mismo, para poder elaborar ese segundo contrato de \$500.

En otros casos, la persona que compró mediante contrato privado, digamos de \$50,000, lo manifestó a la Tesorería del D. F. y con base en el mismo cubre sus impuestos; pero al empadronar su nuevo contrato se establece una duplicidad y contradicción

de documentos. Además, si una persona inscribió ante el Registro Público un inmueble con precio de \$500, durante esa Campaña de 1979; poco tiempo después lo vende en \$600,000, precio real o comercial, se enfrentaría a un problema de impuestos sobre la renta bastante grave y difícil de resolver.

Otro problema derivado de esa Campaña en la multitud de registros dobles que se crearon. Por ejemplo, si una persona compró un lote de terreno con antecedentes registrales a su favor, inscribirlo hubiera implicado juicio de prescripción o de otorgamiento de Escritura Pública, -- más honorarios del Abogado, más impuestos, etc., que representaría en dinero un mínimo del 10 al 12% del valor comercial del bien. Resultaba mucho más económico "inmatricular" el terreno mediante ese sistema que representaba una erogación máxima de \$8.000 sin considerar que el valor real del terreno podía ser mayor, y que sobre el terreno pudiera existir una construcción valiosa, tampoco se tomaba en cuenta que catastralmente el inmueble estuviera empadronado en una cifra mayor y menos aún, se consideraba el hecho de la duplicidad registral.

Realmente, esta Campaña tenía diversos propósitos, como era regularizar terrenos de colonias proletarias que carecían de escritura; empadronarlos ante la Tesorería del Distrito Federal para que pagaran impuestos. Pero también tenía propósitos políticos que buscaban formar una imagen "conveniente" en favor del o de los funcionarios que propiciaron o impulsaron dicha Campaña.

Estas críticas las manifiesto por haber intervenido - profesionalmente en diversos casos, en los cuales conocí -- los errores y deficiencias de la Institución citada de manera directa.

5.- MEDIANTE CONTRATO PRIVADO. ART. 3005, FRACCIONES III Y V.

Anteriormente el Art. 3011, en su fracción III, admitía el registro de contratos privados "que fueren válidos conforme a la ley que al calce de los mismos hubiere constancia del Registrador, de un Notario o de un Juez, de haberse cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes".

Desde luego, ese tipo de contratos tuvieron vigencia durante muchos años, hasta que se reformó el Art. 2317 del Código Civil, mismo que autorizó que constaran en documento privado las compraventas de inmuebles hasta por quinientos pesos y las de mayor precio debían otorgarse en escritura pública. Como es lógico suponer, ninguno de los bienes inmuebles, que actualmente existen en el Distrito Federal conserva ese precio; por lo tanto, se reducen las posibilidades de aplicación para el precepto aludido.

Con las reformas al Código Civil de 1979 se autorizó la inscripción de documentos privados bajo las mismas condiciones señaladas por el Art. anterior 3011, fracción III; con la novedad de admitir la ratificación de documento ante Corredor Público.

El Art. 3046 al referirse a la inmatriculación de documento privado, la acepta si reúne los requisitos del Art. 3005, fracción III; siempre que la persona que desea obtener la inscripción, acompañe un certificado de no inscripción de la finca, así como de un plano.

Estos dos últimos requisitos no eran solicitados por el Registrador anteriormente y representan una novedad en las Reformas de 1979.

Esta forma de inmatriculación ante el Registro Público sí conserva vigencia, porque existen zonas ó delegaciones políticas como Milpa Alta, Tláhuac, Contreras, etc. que se encuentran alejadas de la parte central de la ciudad de México y sus habitantes -muchas veces personas de escasos recursos- no están en condiciones de visitar Notarios ó para regularizar los terrenos adquiridos y entonces recurren a los Jueces de Paz de sus respectivas localidades, para poder ratificar los contratos y luego acudir al Registro Público.

Esta solución sigue siendo viable para gentes de localidades alejadas y además de escasos recursos; desde luego, sería recomendable que las autoridades que intervienen en estos trámites respeten el debido cumplimiento de los requisitos que marca la ley.

6.- INMATRICULACION JUDICIAL Y ANTE EL REGISTRO PUBLICO.

El Art. 3052 admite otra opción más para que la persona que tiene "justo título ó título fehaciente" abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, y pueda inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos:

- 1.- Que acompañe a su promoción, además de la titulación:
 - a) Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito.
 - b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.
- 2.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.
- 3.- Que se publique la solicitud de inscripción en el boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación por tres veces, - cada uno de ellos con intervalos de diez días.
- 4.- Que se cite a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes, así como el poseedor cuando exista.
- 5.- Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación, sin que haya oposición. Si hubiere oposición, se suspenderá el procedi-

miento; ésta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles".

Tal parece que esta manera de inmatricular bienes constituye una pequeña variante de la información de dominio, a que se refiere el actual Art. 3047 del Código Civil vigente, pero en realidad son diferentes. La información de dominio parte del supuesto de que la persona que la promueve, no tiene título de propiedad, o si lo tiene resulta no inscribible por defectuoso y que además reúne las condiciones para prescribir dicho inmueble. En cambio la inmatriculación judicial parte del supuesto que la persona sí tiene título y lo denomina "justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción", sin exigir los requisitos del Art. 1156 para la prescripción.

Luego entonces, se puede considerar como acertada la introducción de esta modalidad o manera de inmatricular bienes por parte del legislador de 1979.

INMATRICULACION ANTE EL REGISTRO PUBLICO.

Asimismo, el legislador incluye en el Art. 3053 a 3058 el sistema de inmatriculación ante el propio Registro Público, como una novedad más. Con respecto a este trámite, deseo comentar que por el afán de facilitar la inscripción de bienes inmuebles en el Distrito Federal, el legislador aceptó que el C. Director del Registro Público funja como Juez y como parte de la referida inmatriculación.

Concretamente el Art. 3053 dice: "Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla mediante el procedimiento que establezca el regl-

-mento respectivo".

El Reglamento indica en el Art. 191 que el interesado en la inmatriculación de un inmueble debe:

- Presentar una solicitud por escrito, en la cual debe acreditar el derecho a pedir la inmatriculación.
- Mencionará su nombre, nacionalidad y domicilio.
- Debe exhibir el "título documental" que pretende inmatricular.
- Debe proporcionar la ubicación, superficie, medidas y cualquier otro dato que permita su identificación.
- Asimismo, proporcionará nombre y domicilio de los colindantes.

A dicha solicitud por escrito, con todos los datos que anteceden, anexará, según el Art. 192:

- El título documental que desea inscribir.
- El comprobante de que el impuesto predial del inmueble por inmatricularse, está al corriente.
- Un plano autorizado por la Dirección General de Catastro, o por una persona profesionalista con título registrado.
- Debe anexar un certificado de no inscripción del inmueble, expedido por el mismo Registro, con fecha de tramitación no mayor de noventa días.

Según el artículo 194 de Reglamento del Registro Público, una vez recibidos los mencionados documentos, el Registrador le abrirá un expediente numerado y se mandará publicar un extracto por dos veces, con intervalos de 10 días hábiles en el Boletín Registral. Se girará también oficio con copia del extracto al Titular de la Delegación Política a donde corresponde el inmueble, detallando la ubicación del mismo, para que proceda a fijarlo en los tableros de avisos de la referida Dependencia, así como un lugar visible del propio terreno.

En esta etapa del procedimiento, la ley faculta al Director del Registro Público, discrecionalmente para ordenar la publicación del extracto por otros medios. Esto seguramente lo aceptó el legislador para otorgar una mayor difusión a casos donde puede afectarse a terceros, que por ignorar la existencia del Boletín Registral, resulten lesionados en determinado trámite de inmatriculación.

Una vez que el Director del Registro Público recibe las constancias de publicación, tanto del extracto como las remitidas a la Delegación Política, resolverá sobre la inmatriculación, dentro de los treinta días hábiles siguientes.

El Art. 188 del citado Reglamento determina que si por causas imputables al interesado, se interrumpe el procedimiento durante más de sesenta días hábiles, quedará el mismo sin efecto; desde luego quedando a salvo los derechos del interesado de iniciar un nuevo trámite.

El precepto 189 dice que si durante el procedimiento se formula alguna oposición por parte de cualquier interesado, se mandará dar por terminado el trámite y se reservarán los derechos del opositor para que los haga valer en la vía y forma correspondientes.

En este precepto existe una deficiencia, porque según mencioné en párrafos anteriores, para iniciar el trámite de inmatriculación el interesado debe presentar una solicitud, anexando a ella los datos y documentos que acrediten su derecho para obtenerla. Asimismo, el procedimiento observa una serie de requisitos. En cambio, cuando surge una oposición, se manda concluir el trámite de inmatriculación de manera definitiva.

Considero que a dicha oposición se le deben exigir requisitos como los siguientes:

- Una solicitud por escrito, donde mencione el nombre, domicilio y nacionalidad del opositor.
- Una relación detallada en la cual funde su oposición.
- Que exhiba documentos o contratos que permitan justificar que tiene derecho a plantear su oposición.
- Un croquis o plano de su terreno.

Después de exhibida la oposición y transcurrido un término prudente -cinco días hábiles por ejemplo- el Director del Registro debería resolver sobre admitir o rechazar la oposición.

En caso de oposición, el Art. 3052, parte final, del Código Civil indica que la misma se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Pero resulta que el Código de Procedimientos Civiles no es claro al respecto, porque no regula en lo específico ningún trámite de inmatriculación. Por lo que hace al trámite de Información de Dominio, acepta la oposición, la cual suspenderá

el juicio, pero tampoco dice cómo tramitarla. Se deduce que la oposición deberá tramitarse como juicio ordinario civil, porque no aparece incluido dentro de los juicios especiales.

Sin embargo, al momento de dictar Resolución, el Director del Registro Público no "prejuzgará sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros". Se ha criticado este Art. 3055, al decir, que el solicitante de la inmatriculación realiza una serie de trámites con el objeto de registrar a su nombre un inmueble y resulta que al concluir su trámite le expiden una resolución que "no prejuzga sobre su derecho de propiedad o de posesión" o sea, que no se le reconoce como propietario, sino únicamente como titular de la inscripción respectiva. No obstante lo anterior, me permito opinar que en este apartado el Registrador está en lo justo, porque nuestro Sistema Registral es Declarativo y en tal virtud, se supone que el acto registrado nació y debe tener validez de manera previa a su inscripción, que sólo otorga efectos de publicidad. Por lo tanto, si el Registrador inmatricula un bien, lo hace bajo efectos declarativos y no revisa si el título que se le exhibe es legítimo o estuviera falsificado, a pesar de que analiza si reúne los elementos indispensables para su existencia.

Por ejemplo, puede acudir ante el Registro Público una persona para solicitar una inmatriculación y exhibe como título documental, un contrato privado de compraventa, donde vendedor y comprador ratificaron sus firmas ante un Juez de Paz. Se observan todos los trámites y se emite resolución favorable a la inmatriculación. Al poco tiempo, el vendedor argumenta ante un Juez -por medio del juicio correspondiente- que ese contrato lo firmó y lo ratificó ante la Autoridad respectiva, pero objeta su validez porque es analfabeta y en consecuencia no pudo leer ni enterarse de su contenido. Surgiría entonces un juicio de nulidad de contrato de compraventa por vicios al con

-sentimiento, así como la cancelación de la inscripción relati
va a la inmatriculación. Como se aprecia, la inmatriculación -
no viene a confirmar como propietario a la persona que aparece
como titular. Es por ello que atinadamente el Art. 3055 dice -
que la resolución de inmatriculación no prejuzga sobre los de-
rechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de
los solicitantes o de terceros.

IV.- CRITICAS A LAS REFORMAS.

1.- FALTA DE PUBLICIDAD.

En nuestro país, de una manera lamentable se han venido aprobando leyes desde hace mucho tiempo, sin que los legisladores contaran con la opinión previa y anticipada de los Estudiosos del Derecho. También se abstuvieron de conocer el criterio de los Jueces que en el futuro podrán aplicarlas. Incluso, omitieron consultar a las personas que tendrán que respetarlas.

Realmente, el Congreso de la Unión, como Organismo Legislativo, encomienda el estudio de un proyecto de ley a la Comisión Legislativa correspondiente y ésta no se encarga de darle difusión al mismo.

Tal parece, que si la Comisión le otorgara difusión, fuese a provocar protestas y disturbios con ese proyecto de ley, prefiriendo que se estudie el mismo de manera privada, como si se tratara de un proyecto exclusivo para ella.

No existe publicidad por medio de la prensa, radio o televisión invitando a los estudiosos del ramo, a los jueces, o interesados en lo individual a comparecer en audiencias públicas o para realizar sugerencias por escrito.

No hay conocimiento alguno sobre las leyes que se van a reformar, de manera anticipada. Nos enteramos de ellas cuando ya fueron reformadas y están en vigor.

En los últimos años, recuerdo excepcionalmente que el Gobierno sí le otorgó difusión a la Ley de Organismos Políticos y Procesos Electorales (LOPPE); así como a la Reglamentación posible a la Garantía Individual, llamada Derecho a la Información

-ción; pero en realidad esos dos casos guardan el propósito de finido de carácter político. Se puede decir que toda ley tiene un origen o fondo político, pero el caso de las Reformas al Có digo Civil, más que político es de aplicación cotidiana y sus efectos alcanzan a toda la población por igual. De ahí la importancia de otorgarle difusión por anticipado a dicho proyecto.

Al referirme a este punto, recuerdo lo expresado por un amigo extranjero; "México es un país de lamentaciones porque la gente se queja y reclama cuando los hechos ya sucedieron y no admiten corrección".

Esas reformas ya están en vigor y no admiten cambio, sólo lamentaciones.

- 115 -

2.- ESCASA INTERVENCION DE JUECES, DE LITIGANTES Y ESTUDIOSOS DEL DERECHO.

Normalmente en las Universidades, como en la nuestra, -- existe una Facultad de Derecho integrada por Estudiosos del Derecho, que muchas veces ejercen en la docencia o se dedican a la investigación, para cualquiera que sea su actividad tratan de conocer todas las novedades o reformas a las leyes. Sin embargo en el caso que nos ocupa, escasas personas de esta H. Institución se enteraron de manera anticipada deo proyecto de reformas. Luego entonces, la intervención oportuna y atinada de muchos Especialistas del Derecho no fué proporcionada, con lo cual las citadas reformas fueron elaboradas por un grupo - reducido, sin la cooperación ni opinión de gente respetable y enterada.

En nuestra Facultad existen catedráticos con una experiencia que se puede calificar de amplia y sólida, cuya opinión - no sólo hubiera sido útil sino necesaria.

El no haberla solicitado demuestra "suficiencia" por parte de la Comisión encargada del Proyecto, pero en este trabajo he formulado una serie de objeciones y críticas, derivadas del poco estudio de las reformas, porque gran parte de ellas fueron transcritas textualmente de diversos artículos ya derogados. Lo anterior viene a confirmar que las citadas reformas no resultaron del todo acertadas.

Por separado, se supone que la Ley una vez que ha sido publicada en el Diario Oficial, se prepara la fecha en que entrará en vigor. Especialmente las personas que la van a aplicar, como los Jueces, deberían ser enterados oportunamente de su posible reforma, para solicitar su opinión y tomarla en -- cuenta en caso de resultar conveniente. Qué sucede cuando un Juez ignora que la Ley va a ser reformada y se entera por la

difusión otorgada en los periódicos -y no por la publicación oficial, porque no la reciben-. Realmente, no alcanza a intervenir en el proceso legislativo, sino que se limita a tratar de aplicarla y de ir conociendo la intención del legislador, sin interesarle si es una reforma necesaria o convenientemente elaborada.

En el caso que nos ocupa, varios Jueces a quienes consulté expresamente, con el propósito de incluir su opinión en este estudio manifestaron:

- Que no reciben diariamente las publicaciones del Diario Oficial de la Federación.
- Que no les proporcionan información oportuna ni anticipada sobre posibles reformas.
- Que no se pide su opinión para posibles reformas.
- Que consideran que algunas reformas son elaboradas por personas con "altos puestos en la política", pero que no viven del ejercicio o aplicación de las leyes y por lo tanto, elaboran proyectos que difieren de las necesidades reales.
- Que aplican las reformas porque su condición de Jueces se los exige, pero algunas son confusas o contradictorias.

Como se aprecia, a nivel de Jueces de Primera Instancia no hubo comunicación alguna respecto de las Reformas. Seguramente que a otros niveles tampoco existió porque el Maestro -- Colín Sánchez al referirse a la Comisión encargada del Proyecto, en su texto, no menciona ni agradece colaboración alguna del Poder Judicial, porque la misma no existió. Lo anterior

resulta lamentable.

En el medio de los Abogados Litigantes no se tuvo conocimiento de las Reformas y una vez que fueron aprobadas, me enteré que sólo a los Colegios de Abogados se les pidió su opinión. Considero que el Congreso de la Unión, la Comisión Legislativa o la Comisión encargada del Proyecto, debió por diferentes medios anunciar las reformas para obtener la opinión de Abogados Litigantes, entre quienes existe gente muy seria y preparada, cuyas consideraciones hubieran resultado interesantes. No debemos olvidar que la ley -bien redactada o mal elaborada- es interpretada por el Abogado Litigante al formular o contestar una demanda y por lo tanto guarda trato directo con los Jueces y con las personas a quienes se aplica la Ley, logrando observar los efectos o resultados que se producen.

Es por ello, que considero que los Abogados Litigantes debieron ser consultados sobre el Proyecto de referencia.

3.- CRITICAS A RECURSOS DE INCONFORMIDAD TRAMITADOS ANTE EL PROPIO DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DONDE SE CONSTITUYE COMO JUEZ COMO PARTE.

El Art. 3021 del Código Civil dice:

"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:

- 1.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- 2.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.
- 3.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos.
- 4.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
- 5.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
- 6.- 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 Art. 3011 cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada.

7.- Cuando falte algún otro requisito que debe llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

El precepto que nos ocupa habla de suspender o denegar la inscripción, sin explicar cuando procede una y cuando opera la otra. Es necesario recurrir al Reglamento del Registro Público que en su Art. 98 dice:

"Procederá la suspensión del registro en los casos en que el documento adolezca de defectos u omisiones subsanables".

Con lo anterior se llega a la conclusión de que el registrador admite, al promovente de la inscripción, presente nuevos datos o documentos que tengan como propósito subsanar las deficiencias.

Así, el Art. 98 del Reglamento admite que se suspenda la inscripción cuando faltan certificados o constancias que fueron solicitadas con anticipación a otras autoridades y que -- además se cubrieron los derechos correspondientes, efectuándose una inscripción preventiva del documento, mencionando en la misma porqué ordenó la suspensión.

El Registrador una vez que efectúe la inscripción preventiva, remitirá los documentos con la razón que funde la suspensión a la Sección Jurídica de la misma Dependencia, de -- acuerdo al Art. 13 del Reglamento, Fracción IV y V para conocer el problema y en su caso confirmar, modificar o revocar la determinación suspensiva.

Hasta aquí el procedimiento registral parece adecuado, por concederle oportunidad a la Sección Jurídica de revisar la suspensión decretada por el Registrador; equivale a considerar que éste último pudo haberse equivocado y en tal caso revocar su

fallo, decretando la inscripción.

En todo procedimiento -cualquiera que éste sea- es expli- cable que la autoridad que lo efectúa, incurra en un error -- bien sea por inexacta aplicación de la ley, por no aplicarse ésta o que se haya actuado de mala fé lesionándose el interesa- do en ese trámite. (344)

Sería injusto, que la persona afectada por la Autoridad se tuviera que resignar, a recibir como correcto un trámite - que lesiona sus derechos.

Desde tiempo inmemorial se crearon los recursos (345) co- mo un remedio jurídico, que pudiera contener y sobre todo sub- sanar los errores de las Autoridades.

De igual manera, dentro del procedimiento registral en - el Distrito Federal se pueden cometer errores que lesionen -- los derechos de un interesado en inscribir determinado docu- mento y no sería correcto que el afectado tuviera que resig- narse, razón por la cual se admiten los recursos, con el pro- pósito de enmendar esos errores; si bien sea para inscribir - un documento que fue rechazado, o para cancelar o modificar - una inscripción que no fue aprobada.

344) Gmo. Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propie- dad. Pág. 321.

345) Mismo autor. Misma obra. Misma página.

En nuestro medio, los recursos durante el procedimiento registral, permiten al afectado con algún acto o resolución, manifestar su inconformidad (346) para que examinado de nueva cuenta por el Registrador ó el Director de la Institución, o por una Autoridad jurisdiccional -de acuerdo al acto de que se trate se reconsidere, dejando lo anteriormente resuelto - sin efecto dándole trámite a la petición del interesado.

El Maestro Colín Sánchez dice, que el objeto del recurso "es la resolución dictada por el titular de la función registral y con el cual se inconforma el solicitante". (347)

El fin del recurso -según el mismo autor ya señalado- "es la revocación, en todo ó en parte de la determinación del registrador, para así lograr lo solicitado por el interesado. (348)

Cuando el recurso se intenta ante el mismo Registrador se presentan objeciones como las siguientes, las cuales detallo para tratar de ejemplificarlas.

-
- 346) Gmo. Colín Sánchez. Op. Cit. Pág. 322.
347) " " " " " " "
348) " " " " " " "

Las críticas que se pueden formular al respecto son varias:

- 1a.- Que el Art. 3022 del Código Civil dice "que la calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público", sin explicar este precepto qué tipo de recurso es, ni cuándo podrá interponerse, o a partir de qué fecha. (Solamente el Reglamento, en su Art. 5, fracción V, al referirse a las facultades del Director menciona el recurso administrativo de inconformidad y el artículo 187 precisa el tiempo de interponerlo).
- 2a.- No se indica si la inconformidad procede al decretar la suspensión o denegación el Registrador; o cuando la Sección Jurídica la confirma.
- 3a.- - Como no se indica claramente en el Código cuándo debe interponerse la inconformidad, se crea confusión entre los afectados, porque podría darse el caso de plantearla cuando el Registrador realiza su calificación y entonces el Director podría argumentar "que existiendo de oficio la revisión" ante la Sección Jurídica, el afectado estaría promoviendo su recurso de manera anticipada y desecharla.
- 4a.- Se puede promover el recurso cuando la Sección Jurídica confirme la suspensión o denegación y posiblemente el criterio del Director sea en el sentido de que se interpuso extemporáneamente.

Como puede observarse, existen errores en los preceptos citados por falta de claridad; los cuales pueden provocar mayor confusión entre los afectados por la suspensión.

Aunado a las omisiones que anteceden, debo sumar las que considero más graves y son las siguientes:

- 5a.- Que no se explica en el Código, ni en el Reglamento qué sistema observará el Director del Registro Público para resolver sobre la incoformidad planteada. Tampoco explica si el afectado puede aportar nuevos elementos de prueba ni cuándo. Queda obligado, el inconforme a presentar su recurso y en ese mismo escrito, formular sus defensas, presentando pruebas, las cuales no le pueden ser rechazadas si invoca los Arts. 14 y 16 constitucionales.
- 6a.- Se constituye el Director del Registro Público como Juez y Parte, al entrar al estudio de esa incoformidad, toda vez que revisará lo actuado por sus sub alternos que conforme a la ley, así como al Reglamento son las personas en quien delega facultades, que él personalmente no puede desarrollar. Además, actuará como Juez al tratar de resolver dicho recurso, lo cual no le permite actuar con imparcialidad.

Quando el Registrador califique los documentos pendientes del registro y niegue la misma, lo hará con fundamento en el Art. 97 del Reglamento, al considerar que las omisiones son in sustituibles. El trámite de revisión que realiza la Sección Jurídica, así como la incoformidad ante el Director del Registro, se manejan de manera similar al de las suspensiones. - - Igualmente se presentan las mismas críticas ya mencionadas.

Si el Director confirma la calificación y nuevamente suspende o niega la inscripción, el interesado, o en este caso afectado, podrá reclamarla en juicio; sin precisar qué término se le otorga para hacerlo. Lo que se puede considerar como una neuva crítica al sistema que nos ocupa.

4.- EL CAPITULO RELATIVO A LA EXTINCION DE INSCRIPCIONES.
ESTA MAL REDACTADO.

Primeramente, el Código Civil vigente antes de iniciar el Art. 3028, anota como sub-título "De la Extinción de Asientos" Ya en el texto de los artículos siguientes se refiere con mayor frecuencia a la palabra "inscripciones" y la expresión -- "asientos" la usa solamente dos ocasiones.

No explica si las expresiones citadas implican lo mismo, aunque ello se deduce de la lectura del Art. 3030, cuando dice que las inscripciones "podrán cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas". En el Art. 3031 dice "para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública", con lo cual se piensa que ambas expresiones tienen igual significado.

Realmente debió incluir en el sub-título "De la Extinción de Asientos o Inscripciones", porque la última palabra es la que se utiliza frecuentemente en los demás artículos.

Por separado, en el Art. 3028 dice: "las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona". El hecho de haber incluido "que no se extinguen en cuanto a tercero", implica una confusión porque se podría creer, que no obstante se presenta una cancelación de inscripción, la misma no afecta a terceros.

También el precepto que nos ocupa debió de suprimir la parte final que dice que la cancelación sí procede "por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona".

Considero que el precepto mencionado debió redactarse de

la siguiente manera:

"Las inscripciones definitivas se extinguen por cancelación total o parcial".

La parte final del artículo en vigor, debió ser incluida como otra fracción más, en el Art. 3033; con ello se habría logrado una mayor claridad en la redacción.

5.- OTRAS CRITICAS.

A) PROBLEMAS DERIVADOS DE SU PUBLICACION Y VIGENCIA

Las Reformas que he venido comentando en este Trabajo, se refieren al "Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal", de fecha 28 de diciembre de 1978 y que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979.

El referido decreto dice textualmente en su artículo primero transitorio:

"El presente decreto, por lo que hace el Registro Público, entrará en vigor al tercer día de su publicación... y por lo que hace al sistema que habrá de seguirse en la Oficialía Central y en los Juzgados del Registro Civil, treinta días después de su publicación..".

Como se aprecia, el Código Civil fué reformado totalmente en lo que se refiere al Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto, relativo al Registro Público. Igualmente sucedió con todo el texto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En tal virtud, la reforma fue total y además estableció una serie de innovaciones que requerían, después de publicada en el Diario Oficial, de un mayor tiempo para entrar en vigor. Los tres días concedidos en el artículo transitorio, no permitieron al Registro Público preparar a su personal, ni a su sistema para funcionar correctamente. Surgieron múltiples anomalías, como las siguientes:

- Personal no capacitado debidamente para entender y aplicar las reformas.

- Descontrol en el manejo de los documentos que se iban a tramitar con base en las reformas.
- Ignorancia, con respecto a qué Ordenamiento aplicar en documentos pendientes de trámite. Algunas personas pedían, si esto las beneficiaba, la aplicación de las reformas y otras se oponían argumentando aplicación retroactiva en su perjuicio y eso lo prohíbe la Constitución Política del País.
- Confusión provocada por una circular del 30 de enero de 1979, que exigía a toda persona que solicitara una inscripción cubriera los derechos respectivos, al momento de presentar su documentación. En caso de no anexar el comprobante de pago respectivo, se rechazaba la petición desde la misma Oficina de Partes.
- Con motivo de las Reformas, en el Reglamento se indica otra forma y fecha de pago.
- Sin embargo, después de muchos meses de estar en vigencia las reformas, se encuentra el solicitante de una inscripción, que si no cubre por anticipado sus derechos le rechazan la misma.

B) FALTA DE CLARIDAD EN EL TEXTO DE LAS REFORMAS.

El Art. 3008 en su parte inicial dice: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos". Esta expresión es apropiado que aparezca en el Código, pero no se explicó porqué sigue nuestro país el Sistema Registral Declarativo. Tampoco se explicó qué implica ese Sistema para el debido conocimiento de quienes aplican o utilizan la Ley. Considero que algunos Jueces y Abogados Litigantes desconocen el alcance de esa expresión.

Sinceramente yo me enteré de su existencia y contenido al realizar este Estudio. Es por ello que el texto del referido artículo debe ser más claro y decir algo como lo siguiente:

"Todo documento que es presentado al Registro Público para su inscripción, debe reunir los requisitos que la Ley exige para considerarlo como válido y surte sus efectos entre las partes desde el momento mismo de la celebración del acto jurídico o desde que es otorgada la resolución judicial Su anotación en el Registro se efectuará mediante el Sistema Declarativo, que le otorga solamente publicidad y conocimiento para terceros."

O bien, podría decir:

"Toda inscripción en el Registro Público se efectuará mediante el Sistema Declarativo, que únicamente le otorgará publicidad y conocimiento para terceros".

Como lo mencioné anteriormente, a las Reformas del Código Civil de 1979 les faltó claridad en la redacción y en el contenido de algunos preceptos.

C) LAS REFORMAS RETIRARON EL ANTERIOR ART. 3006.

El Código Civil decía anteriormente en su Art. 3006: "la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes". Existía la seguridad que un documento que lograba inscribirse, en caso de ser nulo por vicios del consentimiento, etc., no se convalidaba y podía ser combatido judicialmente por cualquier interesado. Por ejemplo si una persona era forzada y se obligaba a firmar una escritura de compraventa; aunque ésta se enviara al Registro Público para su inscripción, no significaba que ese acto nulo quedara convalidado y se convirtiera en una operación legítima.

Con motivo de las Reformas, se suprimió el texto de ese artículo, que sí representaba una barrera para todas aquellas personas que desearan adjudicarse bienes, utilizando medios no lícitos.

Cuando alguna persona lograba inscribir un documento con vicios en su otorgamiento o consentimiento, no podía considerarse como corregido el mismo, porque cualquier persona afectada estaría en condiciones de exigir judicialmente la nulidad de ese acto y en consecuencia, la cancelación de esa inscripción.

En lo personal, como litigante participé en un caso donde una señora fue suplantada ante Notario Público, al momento de firmarse una Escritura de mutuo interés y garantía hipotecaria. La persona que la suplantó era un pariente, que por presiones económicas pidió el crédito, con plena ignorancia de mi cliente. Como el crédito no se pudo cubrir, se inició juicio hipotecario, en el cual recibió el emplazamiento la misma impostora; quien pidió una segunda hipoteca al mismo acreedor. Este último aceptó porque documentó la segunda hipoteca incluyendo intereses, gastos del juicio, etc. A la impostora la presionaron para pagar y como no lo pudo hacer, optó por cubrir lo adeudado con la entrega del bien, mediante da---

-ción de pago. Una vez que el bien se escrituró en favor del acreedor, éste quiso desalojar, mediante orden judicial, a los ocupantes y se encontró con oposición de la legítima dueña, que argumentó falsificación de su firma desde la primera hipoteca. El acreedor trató de proteger su crédito y realizó una operación por medio de la cual vendió a su nuera el inmueble y ésta última lo vendió a un tercero. El último adquirente exigió judicialmente -en vfa civil- la entrega y posesión del inmueble. Ahí fue cuando intervine para promover juicio civil, demandando la nulidad de la primera y segunda hipoteca, así como de la Escritura donde constaba la dación en pago. Como consecuencia de esas nulidades reclamé la inexistencia de las operaciones subsecuentes y la cancelación de todas las -- inscripciones.

La prueba central fue la pericial grafoscópica, que determinó que la firma atribuida a la deudora hipotecaria era falsa. El trámite se gestionó en sus tres instancias y se resolvió -favorablemente a mi cliente. (Juicio radicado en el 18 Civil, 2a. Secretaría, promovido en 1978 por Angela Hernández Olvera contra Adolfo Bustamante y otros).

Con este largo ejemplo, se demuestra que un acto nulo - conforme a la ley, no queda convalidado mediante su inscripción en el Registro. Es por ello que el Legislador no debió suprimir el texto del precepto de referencia.

Algunas personas dicen que aunque el Legislador suprimió el texto de ese precepto, la inscripción de un acto nulo de - todas maneras puede ser demandado o reclamado judicialmente - por cualquier interesado. Sin embargo, era muy clara la redacción del Art. 3006 derogado.

D) EN LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL SE TRANSCRIBEN TEXTUALMENTE ARTICULOS YA DEROGADOS.

He mencionado en este Capítulo que en las actuales Refor-

mas al Código Civil se transcribió textualmente artículos derogados y sólo se les asignó un número diferente. Considero - que había artículos cuya aplicación era difícil, en razón de su original y deficiente redacción. Otros, era necesario modificar su texto para adecuarlos a nuestra necesidad económica, social y sobre todo jurídica. Finalmente, había preceptos que era necesario derogar de manera definitiva.

Sin embargo, el Legislador, en sus Reformas se limitó a transcribir textualmente artículos, que en algunos casos si necesitaban una modificación que permitiera una cabal aplicación a nuestra realidad.

Considerando que no se reformó un solo artículo, sino todo el capítulo del Registro Público, la ocasión era propicia para presentar unas Reformas bien meditadas correctamente ordenadas y claramente redactadas.

E) EN LOS TRAMITES DE INFORMACION DE DOMINIO EXIGE UN CERTIFICADO CATASTRAL SIN EXPLICAR QUE DATOS DEBE -- CONTENER.

Las Reformas introdujeron una novedad o requisito en -- los trámites de Información de Dominio, que consiste en pedir al promovente - además de los documentos que anteriormente se pedían - un certificado Catastral expedido por la Dirección de Padrones y Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, por medio del cual se explique la situación del inmueble en cuestión.

Realmente, el Legislador al exigir ese requisito tiene el sano propósito de que sus antecedentes vayan coincidiendo con los del Catastro para llegar a unificarlos en cuanto a información se refiere.

Sin embargo, no le resultó al Legislador su propósito - por las siguientes razones:

- No explica claramente los datos que debe contener el referido certificado.
- No indica el período que debe comprender.
- Tampoco indica qué fecha de expedición debe tener el citado documento, como en el caso de los certificados de gravámenes que tienen una determinada vigencia.
- No especifica qué fin persigue al solicitar ese certificado.

F) EXISTEN ERRORES EN CUANTO A LOS TESTIGOS QUE DEBEN DECLARAR CON MOTIVO DE LAS INFORMACIONES DE DOMINIO.

El Art. 3023, ya derogado, y el actual 3047 al referirse a las informaciones de dominio, dicen que es necesario ofrecer el testimonio "de por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere".

Esto significa que el poseedor del bien, que tiene título de propiedad pero no es inscribible o carece de él, pero reúne los requisitos necesarios para prescribirlo, puede promover información de dominio y presentar pruebas para acreditar su promoción. Una de las pruebas exigidas por el Código es la declaración de testigos. Estos van a manifestar sobre hechos de una posesión y para hacerlo en forma idónea y veraz deben ser vecinos del lugar donde se encuentra el inmueble. Hasta aquí el Código Civil se explica claramente.

¿Pero qué sucede cuando el trámite es llevado ante un -

Juez para cumplir con el artículo 3023 del Código Civil y se invoca el Art. 122, fracción tercera del Código Procesal. Resulta que este último Ordenamiento exige la intervención de tres testigos que sean propietarios de bienes raíces en el lugar donde se encuentra el terreno materia del trámite.

Habiendo dos criterios diferentes se puede pensar lo siguiente:

- Que existe contradicción entre ambos Ordenamiento, o
- Que el Código de Procedimientos está redactado de manera contraria al Código Civil, o bien,
- Que el Código Procesal está redactado de manera "excesiva" de acuerdo al texto del Código Civil, del cual deriva.

En realidad, se viene a crear una confusión en la práctica de los referidos trámites porque al Juez se le plantea una Información de Dominio se ve precisado a utilizar los dos Ordenamientos. El referido funcionario no tendrá problema si el promovente ofrece a tres testigos que sean vecinos de la localidad y además propietarios de bienes raíces, porque en ese supuesto se estarían cubriendo los requisitos de ambos Códigos. En cambio, si el promovente ofrece testigos que son vecinos del lugar, pero no propietarios de bienes raíces, estaría cumpliendo con los requisitos del Código Civil, más no del Código de Procedimientos Civiles. Finalmente, ¿que sucederfa si el promovente ofrece testigos que sí tienen bienes raíces en la localidad, pero no tienen arraigo en la zona? Se estaría cumpliendo con el Código de Procedimientos, pero nó con el Código Civil.

Lo que estoy tratando de explicar no es un juego de pala

-bras; sino que nuestras Reformas de 1979 conserven intacto el texto del anterior Art. 3023 en el actual 3047, con la pequeña adición de pedir "un certificado catastral". Si el promovente de unas diligencias de Información de Dominio, concluye éstas y las manda inscribir, existe la posibilidad que un posible -afectado promueva nulidad del trámite o de la inscripción, -- argumentando que hubo violaciones a las formalidades del procedimiento y podría invocar en favor que no declararon los tes tigos que exige determinado Ordenamiento. Esto provocaría un -juicio no esperado por el promovente de las diligencias, así como gastos innecesarios.

Como se aprecia, en las Reformas no se aprovechó la ocasión para terminar la confusión existente.

G) OTROS ERRORES QUE SE PRESENTAN CON MOTIVO DE LAS INFOR
MACIONES DE DOMINIO.

Sucede que el Código Civil -anterior Art. 3027 y actual 3047- pide en su párrafo segundo, que se haga del conocimiento del "Ministerio Público, del Registrador, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial", las referidas diligencias. En cambio, el Art. 122 procesal pide que también se notifique el trámite "a la persona de - - quien se recibió la posesión" y nuevamente no exista concordan cia entre los dos preceptos, creando la consiguiente confu--sión.

Finalmente, ya en la práctica al promoverse una diligencia de Información de Dominio, el Juez que conoce del asunto manda notificar al Departamento del Distrito Federal, sin que dicha Autoridad aparezca incluida en ninguno de los dos Ordenamientos. Aquí existe un trámite no exigido por la Ley y -- por lo tanto se permite la intervención de una "parte" no señalada expresamente para actuar en el procedimiento.

H) EN LOS CASOS DE OPOSICION DE UN TERCERO A UNA INFORMA--
CION PARA INSCRIBIR POSESION, RETIRO EL REQUISITO DE --
LA FIANZA.

El anterior Art. 2026, hoy 3049, al referirse a la oposición de un tercero que se considera con derecho a los bienes que de otra persona está tratando de inscribir a su nombre mediante información posesoria, exigía al interesado depositar una fianza que sirviera para garantizar los posibles daños y perjuicios ocasionados en caso de resultar improcedente la oposición.

Actualmente, basta la simple oposición para que se mande suspender el trámite, sin haber requisitos de otorgar previamente fianza.

Se dice que no es necesario que el Código exija fianza al opositor porque en caso de resultar improcedente la oposición, el afectado por ella, puede exigir o demandar los daños y perjuicios que le hayan ocasionado. Yo contesto, que no es lo mismo pedir la entrega y pago de una póliza a una Afianzadora para recuperar daños y perjuicios sufridos, a tener que iniciar un nuevo y complicado juicio donde se reclamen daños y perjuicios por parte del oponente.

El haber retirado el requisito de la fianza puede permitir un mayor número de oposiciones en casos prácticos.

I) EN LOS CASOS DE INMATRICULACION ANTE EL PROPIO --
REGISTRO, SE ADMITE SIN REQUISITO ALGUNO LA OPO--
SICION DE TERCEROS PARA SUSPENDER EL TRAMITE.

Ya mencioné en este Estudio que en los casos de Inmatriculación ante el mismo Registro Público se exige una serie

requisitos en la solicitud respectiva, según lo indica el actual Art. 3053, hasta el 3058, y en caso de no cubrirse alguno, se dejará pendiente la misma. Realmente se exige una serie de documentos considerables.

Sin embargo, de manera contradictoria, el Art. 189 del Reglamento del Registro Público dice "si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que correspondan.

Esto me lleva a considerar que el Legislador resultó -- muy exigente para con el promovente de esa Inmatriculación. En cambio, permite a cualquier opositor suspender el trámite, sin tener que ofrecer prueba o documento alguno. Existe desproporción en los requisitos que exige a uno y en la facilidad de oposición que concede a otros.

J) EN LOS CASOS DE INMATRICULACION ANTE EL REGISTRO --
MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO O LOS TITU--
LOS QUE DERIVEN DE ESTE.

Con motivo de esa Inmatriculación se presentan una serie de errores u omisiones que ya mencioné, pero que de manera breve repetiré.

- Se realizan titulaciones masivas o multitudinarias, provocando confusión y errores al inscribirse.
- Se llega al caso de duplicar las inscripciones.
- Se modifican contratos, originalmente celebrados en una fecha y con un precio totalmente pagado para --- "fabricar" otros con fecha más antigua y precio de -\$500.

- Se llega en algunos casos al extremo de elaborar ese segundo contrato "asentando la firma del vendedor", no obstante que realmente ya no viva.

- 1 - Se hace constar en esos segundos contratos que el vendedor y comprador ratificaron su decisión de contratar así como su firma ante un Juez de Paz; cuando en realidad todo se elaboró en las oficinas de Codeur, sin existir la autenticidad que marca el Código Civil.

K) En el Registro Público no se respeta el Sistema Registral que se indica en el Reglamento. En el proyecto se planearon muchas cosas, detalles, plazos y circunstancias, pero en la práctica no se respetan todos, especialmente en lo que se refiere a los términos que señala. Sería interesante que se lograran, porque entonces sí estarían surtiendo efectos las Reformas.

L) En su texto el Maestro Colín Sánchez, se lamenta que al interesado que tramita ante el Registro Público una inscripción preventiva de carácter judicial, de una demanda o providencia, sea la persona que reciba el documento una vez inscrito, porque el Juez puede ignorar si quedó inscrito.

Yo menciono, que esa crítica está realizada fuera de tiempo, porque dicho Autor por haber sido miembro de la Comisión Reformadora, debió ocuparse en su momento de incluir en el texto del Código o del Reglamento, algún artículo mediante el cual se determinara que esos documentos debían ser remitidos por conducto del mismo Registro a la Autoridad que los expidió, para que oportunamente se enterara que la inscripción sí se realizó.

CAPITULO QUINTO

REGISTRO INMOBILIARIO.

I.- SUS CARACTERISTICAS.

- 1.- Su diferencia con el Registro Mobiliario y de Personas Morales.
- 2.- Folio de Derechos Reales.
- 3.- Reglamento del Registro Público, Título Tercero, Capítulo Segundo.
- 4.- Críticas.

II.- BOLETIN REGISTRAL.

- 1.- Artículo 3007 del Código Civil actual.
- 2.- Artículo I del Reglamento del Registro Público, en vigor.
- 3.- Artículo 179, 180 y 181 del Reglamento del Registro Público en vigor.
- 4.- Críticas.

I.- SUS CARACTERISTICAS.

El Código Civil del año de 1870, en su Art. 3324, decía textualmente:

"En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado Registro Público". (349)

El artículo siguiente, el 3325, decía:

"El oficio se compondrá de cuatro secciones:

1a.- Registro de títulos traslativos de dominio de los bienes inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos.

2a.- Registro de hipotecas.

3a.- Registro de arrendamientos.

4a.- Registro de sentencias". (350)

Como se puede apreciar, el Código citado se limitaba exclusivamente a los bienes inmuebles y no consideraba el registro de bienes muebles ni de personas morales.

Posteriormente, el Código Civil de 1884, en el Art. -- 3185 recoge íntegro el contenido del precepto 3325, antes comentado y por lo tanto no acepta el registro de bienes muebles ni de personas morales. (351)

349) Rojina. Op. Cit. pág. 760
350) " " " pág. 760
351) " " " pág. 767.

Esto se confirma con el contenido del Art. 3194 que decía:

"Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos". (352),

Después, el Código Civil de 1928, establece en su Art. 3002, en una larga lista, todos los documentos que pueden -- inscribirse. Así en la fracción primera se ocupa "de los títulos por los cuales, se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles". La fracción quinta menciona la inscripción de los contratos de prenda y por lo tanto de los -- bienes muebles. En la fracción sexta, se refiere a las sociedades civiles y en la séptima a "la escritura constitutiva de las asociaciones y la que la reforme...", (353) con lo -- cual citaba a las personas morales. Luego entonces, regulaba la inscripción de actos o documentos relativos a bienes inmuebles, también de bienes muebles, así como de personas morales, aunque no les dedicó un capítulo especial para cada -- variedad.

Después de las Reformas de 1979, el Código Civil dice:

"El Registro será Público", según el Art. 3001, en su parte inicial, como deseando confirmar la primordial característica de esa Institución.

En este Estudio mencioné que existen diferentes Archivos organizados por el Estado para llevar control de algunas ac-

352) Rojina. Op. cit. pág. 760.

353) " " " " pág. 774.

tividades; entre ellos cité al Registro Público de la Propiedad, que justamente busca que los actos jurídicos inscritos - sean del conocimiento de terceros y con ello evitar engaños - que se pueden presentar al ignorar el estado real de un inmueble.

Asimismo, al referirme a los principios que rigen a todo Registro Público analicé el de la Publicidad, que consiste en permitir a cualquier interesado, cerciorarse de las características, situación real, gravámenes, etc. de un inmueble, - con el simple hecho de tener acceso a las inscripciones.

En tal virtud, el Código Civil de 1928, mediante las Reformas del año de 1979, se concede un tratamiento especial y amplio a la inscripción de bienes inmuebles, además de establecer la innovación marcada a partir del Art. 3046, relativa a la inmatriculación. Lo mismo sucede con el Reglamento del - Registro Público, que también le dedica bastante atención a - la inscripción de bienes inmuebles.

I.- SUS DIFERENCIAS CON EL REGISTRO MOBILIARIO Y DE PERSONAS MORALES.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su Art. 58 menciona:

"Para el exacto cumplimiento de las prevenciones que sobre la materia se contienen en el Código Civil y otros ordenamientos legales y atendiendo a la distinta naturaleza de los bienes, actos y contratos a inscribir, el Registro se diversificará en los siguientes ramos:

- I. Registro Inmobiliario,
- II. Registro Mobiliario.
- III. Registro de Personas Morales".

Posteriormente, el mismo ordenamiento en su Art. 122 indica que en "los Folios del Registro Inmobiliario se inscribirán los títulos o documentos en que se consignen cualquiera de los actos o contratos que señala el Art. 3042 del Código Civil".

Lo anterior nos lleva a considerar que existen Folios -- para el Registro Inmobiliario. Precisamente el Art. 66 del -- mismo Reglamento, para explicar la existencia y función de -- los Folios dice:

"El Folio de Derechos Reales es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a -- una misma finca, bien mueble o personal moral y que reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la Ley para los efectos de su oponibilidad ante terceros".

La importancia que los dos últimos ordenamientos le otorgan a la inscripción de bienes inmuebles se puede justificar por las siguientes razones:

- 1a.- Se llevaron a cabo Reformas a esos ordenamientos - para hacer más clara su aplicación.
- 2a.- Que las operaciones de bienes inmuebles han aumentado, en proporción al crecimiento de habitantes.
- 3a.- Que cada día, las personas que desean adquirir un bien inmueble, no se resignan en adquirirlo, -como anteriormente- sino que pretenden inscribirlo para lograr seguridad.
- 4a.- Que como una consecuencia de la vida moderna, surgió el crédito otorgado por Bancos a particulares y precisamente cuando éstos últimos desean adquirirlo, les exigen como garantía presentar un bien inmueble debidamente inscrito en el Registro Público.

2.- FOLIO DE DERECHOS REALES.

De acuerdo con el texto vigente de la Ley Hipotecaria - Española de 1946, el Registro Público de la Propiedad se - - efectúa abriendo un Folio particular a cada finca (Art. 243) y para tal efecto destina en ese libro a cada finca el número de hojas que se consideren necesarias. De tal manera, que se concentran en un solo Folio real -dentro de un mismo libro- todas las inscripciones relacionadas con un inmueble, evitando la dispersión que anteriormente existía. (354). Además con ese sistema se evitaba el extravío, substitución y alteración del Folio real, por constituir un libro ordenadamente numerado y con acceso al público.

Del texto español ya mencionado se tomó la figura del Folio real, para incluirla en nuestro sistema; porque -según el Maestro Colín Sánchez- "las técnicas registrales en la etapa contemporánea son de urgente necesidad y van encaminadas a establecer una congruencia entre la demanda de servicio y el -- servicio mismo" (355). Por otra parte "el creciente tráfico - inmobiliario y la necesidad inaplazable de la publicidad adecuada para su operancia, la confianza necesaria para el funcionamiento de toda operación crediticia y la urgencia de establecer orden en torno a la propiedad han sido factores que han contribuido a acelerar las modificaciones a la legislación registral y a la implementación técnica que en esos renglones demanda el mundo de nuestros días. (356)

354) Ramón Sánchez Medal.- De los Contratos Civiles. Pág. 472.

355) Colín Sánchez.- Del Procedimiento Registral. Pág. 121.

356) Colín Sánchez.- Del Procedimiento Registral. Pág. 121.

Con las reformas introducidas, en especial la relativa al Folio real, -según el mismo autor- tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca se disgregue en una serie indefinida de libros. (357)

Este mismo autor, para abundar en las reformas al Código Civil dice: "Es importante advertir que mientras la legislación en materia de registro no ha evolucionado, en cambio es impresionante como la problemática de la propiedad, en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que le facilite el cumplimiento de una verdadera función social". (358)

Continúa el mismo autor: Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrables demandan. Al alcance de todo el mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto ó inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos. (359)

Finalmente dice: "Por tal motivo, la comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el Folio Real que substituirá a los libros... y de ésa manera habrá una concentración de datos en un sólo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva". (360).

357) Colín Sánchez.- Del Procedimiento Registral. Pág. 122.

358) Mismo autor, misma obra. pág.41 Nota de página.

359) Mismo autor, misma obra. pág. 42. Nota de página.

360) Mismo autor, op. cit. pág. 42. Nota de página.

El actual Art. 3011 del Código Civil, expresa que "los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos, o del dominio, para que surtan efectos contra terceros deberán constar en el folio de la finca que recaigan en la forma que determine el Reglamento".

El Art. 66 del actual Reglamento del Registro Público dice textualmente:

"El Folio de Derechos Reales es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o o persona moral..."

De lo anterior se desprende que el Folio Real servirá para registrar todos los actos, que requieran publicidad y que se refieran a un bien inmueble, un mueble o una persona moral.

El Folio Real constará de tres secciones y tendrán el siguiente uso:

1a. Sección.- Se ocupará de asentar las inscripciones de propiedad, (según el Art. 61, parte final, del Reglamento aludido).

2a. Sección.- Se destinará a las inscripciones de hipotecas, demás derechos reales, así como las limitaciones del derecho de propiedad, (según Art. 62).

3a. Sección.- Comprenderá únicamente las inscripciones preventivas, (de acuerdo al Art. 63). (361).

361) Guillermo Colín Sánchez, Op. Cit. Pág. 124.

3.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO.
TITULO TERCERO. CAPITULO SEGUNDO.

Las Reformas citadas mencionan la existencia de los Folios Reales, pero no se ocupan de detallarlos, ni de explicar su funcionamiento; cuestión que sí es analizada en el Reglamento referido, donde según la naturaleza de los bienes o de las personas morales a inscribir, se han seleccionado cuatro tipos de folio, que se identifican por el color de la caja superior y son los siguientes:

- Color azul - corresponde a bienes inmuebles.
- Color rosa - identifica las operaciones sobre bienes muebles.
- Color verde - corresponde a los folios mercantiles.
- Color naranja - especial para personas morales de carácter civil. (362)

Los Folios estarán numerados para facilitar su control, y en los casos en que uno resulte insuficiente para hacer constar todos los asientos, se agregará un segundo Folio, enlazándolo al anterior mediante numeración progresiva y anotándole los mismos datos del primero. (363)

En lo particular el Folio del Registro Inmobiliario, deberá comprender en su primera sección los siguientes actos: (Art. 116 del Reglamento)

- Enajenación en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias.
- Las ventas con reserva de dominio.
- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren los dos casos anteriores.

362) Guillermo Colín Sánchez. Op. Cit. pág. 123.

363) " " " " " " 123

- Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserva expresamente la propiedad del bien fideicomitado.
- Así como todos los actos a que se refiere el Art. 3042 del Código Civil que comprendan adquisición de derechos reales.

En la segunda sección se inscribirán: (Art. 117 del Reglamento)

- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento que menciona el Código Civil.
- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserva expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado.
- La prenda sobre frutos pendientes y la de los títulos inscritos, según el Art. 2857 y 2861 del Código Civil.
- El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refiere la hipoteca citada por el Art. 2921 del Código Civil.
- La constitución del patrimonio de familia.
- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En los demás preceptos del Capítulo Segundo que nos ocupa se detallan todas las circunstancias que se pueden presentar con motivo de los Folios del Registro Inmobiliario, como son: fusión de diversos predios inscritos, forma de determinar la finca, etc.

4.- CRITICAS.

El Capítulo que estoy desarrollando me permite realizar diversas críticas a los ordenamientos legales invocados.

PRIMERA.- Al iniciarse la redacción del Art. 3042, se -- menciona al Registro de la Propiedad Inmobiliaria, como si - existiera otra Institución diferente que se ocupara del Regis- tro de la Propiedad Mobiliaria, etc., cuando en realidad se - trata del mismo Organismo.

El Registro Público de la Propiedad en el Distrito Fede- ral es uno solo y por lo tanto, cualquier documento que pre- tenda inscribirse debe gestionarse ante él; sin que exista - otro Registro diferente para la Propiedad de Bienes Muebles - o para las Sociedades.

Al precepto citado le faltó claridad en su redacción.

SEGUNDA.- El Reglamento de el Registro Público, Capítulo Tercero, Art. 66, dice que el Folio Real tiene importancia - "en la realización material de la publicidad registral" y men- ciona que se inscribirán todos aquellos documentos que "reu- niendo los requisitos formales de validez" precisen de regis- tro.

Considero que la expresión entrecomillada últimamente - citada crea confusión, porque primeramente cita "los requisi- tos formales", se puede pensar que se refiere a que obre por escrito, que sea escritura pública, etc.

Sin embargo, ese mismo precepto se refiere a "los requi- sitos formales de validez" y justamente al aumentarle esta - última palabra, confunde porque no aclara si se refiere a la validez jurídica del acto, entonces los requisitos serían: -

objeto, consentimiento, precio, etc.

TERCERA.- Que las Reformas del Código Civil así como el nuevo Reglamento del Registro Público debieron ser publicados en el Diario Oficial de la Federación, pero su vigencia se debió establecer para varios meses después.

Con ello se hubiera permitido una mejor comprensión a las Reformas y una más fácil adaptación a los nuevos sistemas.

CUARTA.- Por lo que respecta a la innovación del Folio Real, para facilitar las inscripciones así como para evitar la disgregación de datos, ésta se presenta como una novedad. Pero, ¿qué sucede cuando acude ante el Registro Público una persona interesada, con el propósito de checar los antecedentes de un inmueble y le contesta el empleado respectivo, que de acuerdo al artículo 160 del Reglamento de 1979 no puede tener acceso a los Folios Reales y lo único que puede obtener son certificaciones? No existe la seguridad de que los antecedentes sean correctos, porque todo se limitará a confiar en las certificaciones. (364)

Posteriormente, se trató de corregir esa anomalía y con el actual Reglamento de 1980, se permite a cualquier interesado solicitar los Folios Reales, sin mantener el suficiente control sobre ellos y son fácilmente extraviados, alterados o substituídos. Aun más, esos folios son facilitados sin identificación alguna y en caso de extravío se ignora quién los tuvo en su poder. (365) Es bien cierto, que el Registro es Público pero eso no es pauta, para que no exista vigilancia.

En realidad, si la Comisión Redactora del Proyecto se siguió en el texto de la Ley Hipotecaria Española, para extraer

364) Ramón Sánchez Medal. Op. Cit. Pág. 477.

365. Mismo Autor. Op. Cit. Pág. 478.

de ahí el Folio Real, no sólo debió limitarse a copiarlo, sino que estaba obligado a idear un sistema auténtico para que en la práctica no se manejaran como cartones sueltos sin la más mínima protección. También debieron sugerir el sistema para que los folios estuvieran integrados o seriados al referirse a una sola finca. Todo lo anterior viene a confirmar las críticas que durante este trabajo he formulado a las Reformas, - que fueron en realidad copia de proyectos anteriores ó de texto extranjeros, sin buscar una adecuación a nuestra realidad jurídica, a nuestra época, a nuestras necesidades.

II.- BOLETIN REGISTRAL.

Art. 3007 DEL CODIGO CIVIL.

1.- En el Capítulo Segundo de este trabajo, cité el -- Principio de la Publicidad como uno de los principales en to do Registro Público.

Hice mención a que ese Principio, desde sus orígenes es "síntoma de legalidad, en virtud de que tenía como fín dar a conocer el estado real de los bienes inmuebles porque impide que los actos ó documentos inscritos permanezcan ocultos".

Carral y de Teresa, dice -"que la publicidad es el Prin cipio Registral por excelencia y sin él, no es posible concebir Registro alguno" porque se persigue que el acto inscrito sea del pleno conocimiento de cualquier interesado, tercero ó posible afectado.

En México, la inscripción ante el Registro Público guar da solo efectos declarativos y ésto implica que un acto-jurfí dico celebrado extra-registralmente surte efectos y tiene va lidez entre quienes lo celebraron aunque no sea admitido al Registro Público para su inscripción.

Cuando se envía un documento al Registro Público y éste se inscribe se estarán logrando efectos contra terceros, por que en caso de no inscribirse sucederá lo que indica el artfí culo 3007 del Código Civil.

"Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicio de tercero".

En tal virtud el precepto citado, viene a convertir en

obligatoria la inscripción ante el Registro Público, si el interesado desea que el acto jurídico surta efectos contra-terceros.

Es por ellos que siendo el principio de publicidad - fundamental para la existencia de todo Registro, se incluyó el mismo tanto en el Código Civil, en el Capítulo relativo como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

A mayor abundamiento, el Código Civil, dice en su artículo 3001, "que el Registro será público" con lo cual confirma la posibilidad que tiene cualquier interesado para -- acudir a sus archivos y poder informarse de las inscripciones sin limitación alguna.

Asimismo, el Código Civil dice en su artículo 3000 - "El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento", y éste último dice que -- "es 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". (Art. 1º del Reglamento actual, o -- sea de 1980).

En los artículos siguientes, el Reglamento dice: "Que para el cumplimiento de su cometido la Dirección General -- del Registro Público de la Propiedad contará con las siguientes Dependencias:

Fracción I.- Dirección etc....

Fracción IX.- Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística.
(Artículo Tercero).

Ese mismo Ordenamiento, en su artículo 30, resume la función de la Oficina de Boletín, diciendo: "que estará encomendada la publicación diaria del boletín y en general, todas las actividades relacionadas con los medios informativos cuyo empleo, en la forma eventual ó periódica sea declarada de utilidad para la institución, sus servidores, usuarios a criterio del Director...".

En realidad, lo que se busca con la publicación del referido boletín es comunicar a los interesados cual es el curso de los trámites, por cada documento que ingresa al Registro para su inscripción. En esa forma se hace saber al solicitante si su documento fué aprobado, si se encuentra pendiente, si fué rechazado, etc.

De manera genérica, puede decirse que el boletín trata de cumplir con su función de otorgar publicidad a los trámites que se realizan en el Registro, así como de difundir otros datos o informaciones relacionados con esa Institución.

Sin embargo, existen varias recomendaciones que al respecto se deben formular, las cuales detallo en el apartado relativo a las críticas.

2.- ARTICULO I DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO EN VIGOR.

Dicho precepto dice textualmente:

"El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros".

Ya quedó confirmado que en todo Registro Público lo que se pretende es otorgarle publicidad a los actos jurídicos inscritos.

Pero esa publicidad -según nuestro Legislador- se obtiene mediante la inscripción, y en cierta forma, mediante el uso de un Boletín que se publica diariamente y en el cual se anuncia qué trámites se le otorgan a los diversos documentos.

En ese Boletín se publica también el número de entrada de cada documento, así como la Sección en la cual reciba trámite con la indicación de resultar autorizado, de suspenderse o denegarse el registro.

3.- ARTICULOS 179, 180 y 181 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO.

El Boletín que publica diariamente el Registro Público, para poder ser consultado por las personas que acuden a esa Institución, deberá ser colocado en diversos sitios.

Ya en su texto, el Boletín debe contener el número de entrada que se le asigna a cada documento al ser presentado en Oficialía de Partes, así como el informe relativo a la Sección en la cual se le esté dando trámite, el nombre del funcionario, y la indicación de si fué aprobada, suspendida o denegada la inscripción.

Mediante ese Boletín -que hace las veces de un órgano informativo- el interesado podrá conocer las diferentes fases de trámite de cualquier documento que se haya presentado al Registro Público para su inscripción.

4.- CRITICAS.

Como en los Capítulos anteriores formule las siguientes:

PRIMERA.- Que las Reformas al Código Civil fueron realizadas en el año de 1978, para entrar en vigor al tercer día de su publicación, sin importar que iban a regular una parte interesante de nuestra vida, como lo es el tráfico de bienes inmuebles; por lo tanto, debió otorgarse un término mayor para su aplicación.

SEGUNDA.- Que por haber entrado en vigor las Reformas al Código Civil en enero de 1979, no era posible esperar mucho y se elaboró un Reglamento del Registro Público de la Propiedad con premura, el cual en el apartado relativo al Boletín Registral no resultó muy claro. Siendo ese Reglamento derogado por un segundo, en 1980 hoy vigente.

TERCERA.- Concretamente, el Boletín Registral que nos ocupa, merece como crítica inicial la de ser un documento meramente informativo para todas aquellas personas que acuden ante el Registro Público a realizar gestiones, ya que sirve para comunicarles el trámite que recibe su documento. (En ningún momento se ha constituido como un documento de difusión amplia que explique por ejemplo las Reformas que se presentaron recientemente, para ser conocidas por personas extrañas al medio registral).

CUARTA.- El referido Boletín tiene una circulación muy restringida y no puede obtenerse mediante suscripción.

QUINTA.- No explica como medio de información las gestiones, o cambios notables que en el medio registral estén sucediendo, sino que los considera como conocidos por las personas que lo manejan. Siendo que al Registro Público tienen

acceso muchas personas ajenas al medio y en ocasiones de muy poca preparación académica.

SEXTA.- Supuestamente en ese Boletín se anotan los movimientos que dentro del Registro Público va teniendo cada documento, pero en realidad no sucede así, porque existen ocasiones donde el título aparece remitido a la Sección de Pago, --- cuando aún no haya sido enviado.

En otros casos, se gestionan documentos urgentes, o de otra índole. Para comprobar lo anterior he presentado documentos, que una vez que han ingresado, acudo a determinada persona para agilizarlos, y los siguientes trámites en ningún momento aparecen incluidos en el mencionado Boletín.

SEPTIMA.- La impresión del Boletín es deficiente y en -- ocasiones, no es de fácil lectura, perdiéndose así la difusión que pretende otorgarse a los actos registrados. Como ejemplo preciso me permito citar el número 415, de fecha 14 de mayo de 1980, año 3, en cuyo sumario no aparecen listadas las Reformas al Reglamento de 1979, que sí están incluidas en la parte interior. Esto demuestra que si una persona lee el sumario, no se enterará de las Reformas que desde luego sí son importantes.

Posteriormente, el mismo ejemplar a que hago referencia en sus páginas interiores presenta manchas en su impresión que hacen ilegibles las Reformas. Por ejemplo, no se lee el texto de los artículos 6 (pág. 10), 56, 62 fracción I (pág. 15) artículo 111 (pág. 19), artículo 154 (pág. 23), artículo 189 (pág. 25).

OCTAVA.- Que las Reformas al Código Civil, relativas al Registro Público. así como las del Reglamento no han sido ob--servadas por las Autoridades Registrales, como un acto legis--lativo benéfico para la sociedad, sino que de manera impropia han sido enfocadas como una gestión personal y exclusiva----

-mente meritoria para el Director de esa Institución. Basta mencionar que en los actos oficiales, como el realizado en el Tribunal Superior de Justicia del D. F. para informar a Jueces y Magistrados de esas Reformas, antes de iniciar su expli-cación se dió lectura al Curriculum Profesional del Lic. Guillermo Colín Sánchez, por más de 15 minutos, pasando poste-riormente a una brevísima revisión de las modificaciones al - Código.

Esta observación queda de manifiesto al revisar el texto del Boletín Registral Año 3, Ejemplar 419, del día 14 de mayo de 1980, que ya mencioné en la crítica que antecede, en donde hago referencia a la difícil lectura de diversos preceptos - del Reglamento; pero a partir de la página 25, en letra de mayor tamaño, con muy clara y buena impresión se hace constar, artículo segundo transitorio, que: Tomese en consideración - que lo establecido en el artículo 5º del Reglamento del Re-gistro Público de la Propiedad determina que :

"El Director de esta Institución es DEPOSITARIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL, PARA CUYO PLENO EJERCICIO SE AUXILIARA DE LOS REGISTRADORES Y DEMAS PERSONAL DE LA INSTITUCION (así apa-rece con mayúsculas entrecomilladas)... razón por la cual, - la función plena en materia registral es competencia absoluta de dicho funcionario.

Puede ser loable la intervención de dicho profesionista tanto en el Proyecto como Ejecución de las Reformas, pero no es conveniente considerarlos como una gestión particular, por medio de la cual se trate de atribuir "la función plena en materia registral ni que tampoco la competencia absoluta" sea - para dicho funcionario porque entonces resta fuerza e impor-tancia a las resoluciones que pueden emitir los jueces orde-nándole que lleve a cabo una inscripción o que cancele o modifique alguna otra.

- 2 -

CONCLUYO ESTE TRABAJO AGRADECIENDO POR SIEMPRE, LA ENSEÑANZA QUE RECIBI DE TODOS Y CADA UNO DE LOS CATEDRATICOS QUE DURANTE MIS ESTUDIOS, APORTARON SU TIEMPO Y SUS CONOCIMIENTOS PARA FORMARME COMO UN PROFESIONAL DE LA CIENCIA DEL DERECHO.

IGUALMENTE ESPERO QUE LOS COMENTARIOS, OBSERVACIONES Y CRITICAS QUE EN ESTE TRABAJO FORMULO SEAN DE UTILIDAD; INFORMANDO QUE POR MI CUENTA, YA HE DIRIGIDO CORRESPONDENCIA AL PRESIDENTE DE LA COMISION LEGISLATIVA DE LA H. CAMARA DE DIPUTADOS, AL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, AL PRESIDENTE DEL H. COLEGIO DE NOTARIOS DEL D. F. Y AL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO, COMUNICANDO LAS MISMAS PARA SU DEBIDO CONOCIMIENTO Y CONSIDERACION.

FINALMENTE AGRADEZCO LA AMPLISIMA INTERVENCION Y GUIA DE LOS CATEDRATICOS QUE SUPERVISARON ESTE TRABAJO.