



1ej 342

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA PROPIEDAD. EFECTOS JURIDICOS DE SU  
INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO

T E S I S  
QUE PARA OPTAR POR  
EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
JORGE LUIS PIÑON MOLINA

MEXICO, D. F.

1982



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA PROPIEDAD. EFECTOS JURIDICOS DE SU INSCRIPCION EN EL  
REGISTRO PUBLICO.

29-IX-1982  
Hede imprimis  
[Signature]

T E S I S

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

JORGE LUIS PISON MOLINA

MEXICO, D.F.

1982

## I N T R O D U C C I O N

La conducta del hombre ha estado regida siempre por normas tendientes a lograr una mayor satisfacción de sus necesidades, procurando combinar dichas normas con un sentido de justicia común.

De una manera muy especial han influido para la aplicación de las distintas normas que regulan sus relaciones, las condiciones que imperan en el medio en que se desenvuelven los grupos sociales, adaptando a cada caso las normas que van a regir su conducta dentro de la sociedad, sujetándose a ellas los individuos para lograr así una seguridad jurídica común.

Ha sido motivo de preocupación del hombre el tener la seguridad de su propiedad dentro del grupo en el que se desenvuelve, lo que lo ha llevado a regular de una forma especial las normas tendientes a lograr tal seguridad.

Debido a las grandes concentraciones humanas en determinados lugares, las cuales se deben a diversas condiciones naturales o de otro tipo, se ha hecho imperioso regular las legislaciones en cuanto a la propiedad se refiere. Tal es el caso de la Ciudad de México, en la que debido a la enorme explosión demográfica, se han realizado diversas modificaciones en cuanto a las leyes y a los sistemas existentes para tal fin, las cuales se han ido adaptando a las necesidades de la sociedad.

Es en nuestro sistema el Registro Público de la Propiedad el encargado de proporcionar el servicio de dar seguridad a la propiedad dentro del marco jurídico en que nos desenvolvemos, el cual ha tenido que ser modificado para poder de esa forma satisfacer las necesidades de nuestra sociedad, modificando sus sistemas para así cumplir de una manera más eficiente el propósito para el cual fué creado.

Analizamos en el presente trabajo las distintas fases por las que han atravesado las diversas instituciones registrales para realizar así de una forma más eficaz la función que tienen encomendada, analizando en-

forma más detallada nuestro sistema registral, por ser esta institución la que más nos interesa.

Así después de analizar someramente los antecedentes históricos de nuestro sistema registral, llegamos a las innovaciones contenidas en el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del 3 de Enero de 1979, y en las reformas al Código Civil del Distrito Federal, innovaciones que modifican las formalidades del sistema de registro existente hasta antes de esa fecha.

Es así como se introduce el sistema de folio real, dejándose atrás el sistema de inscripciones en libros, proporcionando con ello una mayor rapidez en cuanto a saber la situación de un bien inscrito en el Registro Público de la Propiedad, evitándose con ello la consulta de dos o más volúmenes para conocer la situación jurídica de un bien determinado.

Ahora bien, en cuanto al sistema, éste se ha ido perfeccionando para lograr así una mayor seguridad al tráfico inmobiliario y a los demás actos registrables, no ha ocurrido lo mismo en cuanto a la situación fiscal de dichos actos.

Analizamos en el presente trabajo los efectos fiscales que tienen los actos registrables en cuanto a bienes inmuebles se refiere, haciendo notar en el mismo que existe un gran distanciamiento entre las autoridades registrales y fiscales, proponiendo que es urgente y necesaria una coordinación entre estas instituciones, lo cual redundará en una mejor recaudación fiscal, ya que al darse los supuestos previstos en las normas tributarias vigentes, sería el Registro Público de la Propiedad un medio de control para la recaudación y pago de los diversos créditos fiscales que los actos realizados generen.

Asimismo es motivo de estudio del presente trabajo los efectos que produce la inscripción en el Registro Público de los actos inscribibles; tomando en cuenta que nuestro sistema registral es declarativo, vemos que su función es la de dar publicidad a los actos inscritos, teniendo el interesado el derecho de hacer oponibles éstos frente a terceros.

Es nuestro deseo comprobar que las proposiciones hechas en el presente trabajo son correctas, tratando con ello de hacer una pequeña aporte

---

tación a la Ciencia Jurídica, la cual siempre ha sido y será la base -  
para lograr una superación en la convivencia pacífica dentro de la so--  
ciedad.

---

## CAPITULO PRIMERO

### LA PROPIEDAD

#### CONCEPTO Y EVOLUCION HISTORICA

1.- CONCEPTO. Como sucede con todas las instituciones jurídicas, múltiples son los conceptos que se dan del derecho real de propiedad; así -- Joaquín Escriche ( Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Pág. 1392) afirma que es "El derecho de gozar y disponer libremente de -- nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan."

"Es particularmente importante - afirma el maestro Antonio de Ibarrola y Aznar (Cosas y Sucesiones. Pág. 265) - la definición de las Partidas (Ley 1a, título 28, Partida 3a): 'Poder que ome ha en su cosa de Fazer della o en ella lo que quisiere, según fuero'..."

Según Aubry y Rau (Citados por Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Pág. 290) la propiedad es "El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la -- acción y voluntad de una persona".

Para Bonnacase (Citado por Antonio de Ibarrola. Ob. Cit. Pág. 264) la propiedad "es el derecho real tipo, en virtud del cual en un medio social dado y en el de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por actos materiales o por actos jurídicos todas las utilidades inherentes a una cosa".

En México, el maestro Rafael Rojina Villegas (Ob. Cit. Pág. 289) ha definido a la propiedad como "el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, - por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". Por su parte, el maestro Ernesto Gutiérrez y González (El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derecho de la Personalidad, Pág. 202) define a la propiedad como "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".

Independientemente de las definiciones que han elaborado los tratadistas del Derecho Civil, existen definiciones legales, verbigracia, el Código Civil de Napoleón (Citado por Rafael de Pina. Elementos de Derecho Civil.

Mexicano, Volumen Segundo. Pág. 61) en su artículo 554 define a la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos". El artículo 348 del Código Español de 1889- (Citado por Rafael de Pina. Ob. Cit. Pág. 61) define a la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes".

En México, los Códigos Civiles de 1870 (artículo 827) y de 1884 (artículo 729) establecieron la siguiente definición "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes".

Una definición sumamente interesante es la del "gran jurista español Angel Ossorio Gallardo, -contenida- en su Anteproyecto de Código Civil para la República de Bolivia (Artículo 420)- en la que afirma que la propiedad es "el derecho de usar, disfrutar y disponer de las cosas con arreglo a su naturaleza, en servicio de la sociedad y para provecho del propietario" (Rafael de Pina Ob. Cit. Pág. 62).

Independientemente de las definiciones que anteceden cabe mencionar que "como en todas las materias jurídicas, hay siempre una tesis u opinión que se considera o designa clásica y la definición que toma aquí ese carácter, es ésta: Propiedad es el derecho real de usar gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua" (Ernesto Gutiérrez y González. Ob. Cit. Pág. 192. Citando a Planiol y Ripert).

2.- EVOLUCION HISTORICA. Una vez que ha quedado definido lo que jurídicamente se entiende por propiedad, resulta necesario hacer un bosquejo histórico para, en forma somera, determinar cual es su origen y evolución. Desde un punto de vista esencialmente socio-económico puede afirmarse que la historia de la propiedad se divide en tres grandes etapas, la primera corresponde a los primeros asentamientos humanos; cuando el hombre dejó la vida errante y se volvió sedentario seguramente existió la propiedad colectiva, es decir, la propiedad en favor de los miembros de un grupo, siendo oponible este derecho no para los miembros del grupo entre sí, sino frente a grupos extraños. Con la evolución de la familia, también probablemente, se superó el sistema de propiedad colectiva para reconocerse un sistema de propiedad familiar, para final



mente establecerse el sistema de propiedad individual.

Fuera de la especulación sociológica, económica o filosófica que pueda realizarse, desde el punto de vista estrictamente jurídico y contando con datos más confiables y concretos, podemos iniciar el estudio de los antecedentes del derecho de propiedad a partir de la Cultura Romana, porque al igual que un gran número de nuestras vigentes -- instituciones jurídicas, el derecho real de propiedad, para nosotros, encuentra sus más remotos antecedentes jurídicos en el Derecho Romano. DERECHO ROMANO. Cabe mencionar en primer término que los juristas romanos no emitieron una definición de la propiedad, limitándose a estudiar y regular los diversos beneficios que procura la propiedad a su titular, así como a sistematizar los diferentes tipos de propiedad. -- "Según un análisis que germina en los textos, pero que ha sido precisado y desarrollado por nuestros autores antiguos, estos beneficios -- se resumen en el uso, el fruto, y el abusus: a) El jus utendi o usus -- que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los -- servicios que puede rendir fuera de sus frutos; b) El jus fruendi o -- fructus, derecho de recoger todos los productos; c) el jus Abutendi -- o abusus, es decir, el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola" (Eugene Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano, Pág. 230).

Aún cuando generalmente se dice y se acepta que el derecho real de -- propiedad en Roma era absoluto, exclusivo y perpetuo, lo cierto es -- que nunca ha existido la primera característica mencionada, el tratadista Eugene Petit (Op. Cit. Págs. 230-231) cita los siguientes casos de limitaciones o restricciones al derecho del propietario:

- 1.- En la Ley de las XII Tablas se prohibía al propietario cultivar -- o edificar hasta la línea divisora de dos fundos vecinos. Ambos debían dejar libre un espacio de dos pies y medio, haciendo un total de cinco, denominándose ambitus a este espacio si separaba casas y confinium si separaba terrenos. Esta fracción no podía adquirirse en propiedad -- por usucapión.
- 2.- También era prohibido al propietario cambiar el curso de las aguas pluviales, si con este hecho podían resultar dañados los fundos superiores o inferiores. En contra del incumplimiento de esta obligación, en la Ley de las XII Tablas, se concedía al perjudicado o a quién pudiera perjudicarse la acción *actio pluviae arcendae*.

3.- También se conocieron casos de privación del objeto de la propiedad por causas de interés general, verbigracia, la reparación de los acueductos de Roma, el reacondicionamiento de una vía pública, Etc.

4.- Aún cuando el autor antes citado no las mencione como una restricción a la propiedad, nadie puede negar que las servidumbres reales son precisamente eso, limitaciones al derecho aludido, el propio Eugene Petit (Ob. Cit. Pág. 281) enumera los siguientes casos de servidumbre: "1. Servidumbres rurales....a) La servidumbre de pasaje....b) la servidumbre de acueducto, o derecho de conducir el agua a través del fondo sirviente con ayuda de regueras o tubos para llevarla al fondo dominante; c) La servidumbre de estanque... d) El derecho de pastar, jus pascendi; el derecho de abrevar los rebaños...pecoris ad aquam adpulsus... e) También varias servidumbres, que dan derecho a coger del fondo sometido, pero siempre en el límite de las necesidades del fondo dominante, arena, piedras y además materiales... 2. Servidumbres urbanas ...a) La servidumbre tigni immitendi, o derecho de hacer penetrar vigas en la muralla del vecino; b) la servidumbre oneris ferendi, o derecho de hacer descansar un edificio sobre un muro o sobre una construcción del vecino... c) La servidumbre stillicidii vel fluminis recipiendi, o servidumbre de cloaca... d) la servidumbre altius non tollendi, ne luminibus officiat, impide levantar las construcciones del fondo sirviente, con el fin de no molestar la vista ni quitar la luz al fondo dominante...".

De lo anterior se concluye que si bien en el Derecho Romano la propiedad era un derecho exclusivo del propietario siendo además perpetuo, -- en tal forma que se conservan por toda la vida del propietario, pudiendo éste disponer de su cosa ya durante su vida o para después de su muerte, no fué sin embargo un derecho absoluto, sino que reconoció algunas limitaciones, bien de interés general o en favor de particulares determinados.

A) FORMAS DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO. A continuación las principales formas de propiedad en el Derecho Romano, con sus principales características:

a) PROPIEDAD QUIRITARIA. Es la llamada "dominium ex iure Quiritium" y quién no tenía ésta no era considerado propietario. Para obtener la propiedad quiritaria era necesario satisfacer una serie de requisitos.

Tanto por parte del propietario, como de la cosa objeto de propiedad, tales era:

a) Que el titular fuera ciudadano romano o latino con *ius commercii*,  
b) Que la cosa objeto de la propiedad tuviera carácter romano, que fuera mueble o que se encontrara en suelo itálico y, c) Que la propiedad hubiera sido adquirida de acuerdo a las formas establecidas por el Derecho Civil.

b) PROPIEDAD BONITARIA. Se daba cuando el "accipiens" adquiría el objeto sin utilizar las formas establecidas por el Derecho Civil, en este caso no se adquiría el *dominus*, sino que el *tradens* seguía siendo reconocido como propietario por el Derecho Civil éste el "nudum ius quiritium" - el título de nudo propietario - y podía intentar la acción reivindicatoria para recuperar la cosa.

Esta situación injusta no duró, ya que por el transcurso del tiempo el accipiens, al tener la cosa en su poder, fue reconocido por el Derecho Civil como propietario quiritario.

c) PROPIEDAD PROVINCIAL. El Derecho de Propiedad sobre bienes inmuebles sólo era posible en suelo romano, los territorios ganados por los romanos en la conquista pertenecía al Estado romano, pero éste concedía el uso a los particulares mediante el pago de un impuesto. En el fondo, este tipo de propiedad era casi idéntico a la ejercida sobre los fundos itálicos, sólo que en la propiedad provincial se pagaba un tributo por el ejercicio del derecho sobre la propiedad y en lugar de ejercer la *actio reivindicatio* para protegerla, tenían la *reivindicatio utilis* los propietarios desposeídos.

B) MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO. En el Derecho Romano la propiedad podía ser adquirida conforme al Derecho Natural o al Derecho Civil.

Las formas establecidas por el Derecho Civil eran las siguientes:

La *MANCIPIATIO*, que era una venta ficticia en la que intervenían como partes al enajenante, el adquirente, el portabalanza y cinco testigos, Todos los cuales debían ser ciudadanos romanos y para que la venta se perfeccionara había que cumplir con una fórmula establecida, sin la cual la venta carecía de efectos.

La *mancipatio* era indispensable para la enajenación de las cosas, para testar, para el *mancipium* y era una forma de contraer el *manus*, además-

se utilizaba para la constitución de las servidumbres reales.

La *IN IURE CESSIO*. Era también un modo derivativo de adquirir la propiedad, era un proceso ficticio de reivindicación. Sirve para transmitir la propiedad de las cosas *mancipi* así como las *nec mancipi* y además era utilizada para constituir derechos reales, tales como el *usufructo*, el uso de las servidumbres.

La *USUCAPIO*, era también otra de las formas derivadas de adquirir la propiedad, pero ésta era adquirida por el mero transcurso del tiempo - convirtiendo la propiedad *bonitaria* en propiedad *quiritaria*; facilitó la prueba de la propiedad, pues, bastaba demostrar que se había tenido el bien durante el tiempo establecido por las leyes, para adquirir la propiedad.

La *OCCUPATIO*, esta urge cuando se toma una *res nullius*, teniendo el *animus domini*; implica la *occupatio* la adquisición originaria de la propiedad, sin venta o transmisión. Para que ésta pueda realizarse es necesario tomar la cosa con *animus domini* y que la cosa no pertenezca a alguien que no tenga dueño.

La *TRADITIO*, descansa sobre una idea muy sencilla, tratándose de una *cosa nullius*, el que toma posesión se hace propietario, esto es la *occupatio*, pero cuando se trata de una cosa sobre la cual ya tiene alguien la propiedad, es necesario, para adquirirla, que a la toma de posesión se una al abandono por parte del propietario. Es por eso que si el propietario entrega una cosa con la intención de transferir la propiedad a una persona que tenga el interés de adquirirla, es conforme al Derecho Natural que haya transacción de propiedad en beneficio del adquirente, esto es lo *traditio*.

Para que la *traditio* transfiera la propiedad es necesaria la voluntad de las partes, del *tradens*, que se deshace de la posesión, y del *accipiens*, que al recibirla se hace propietario. Para el Derecho Romano no era suficiente la voluntad de las partes para transferir la propiedad, era necesaria la remisión de la posesión, la cuál consistía en poner la cosa a disposición del adquirente, de manera que pudiera realizar sobre ella los actos de propietario.

C) DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD. La propiedad se extinguía en el Derecho Romano en los siguientes casos:

a) Cuando la cosa de que era objeto la propiedad se extinguía o dejaba de existir, pero si subsistía una parte de ésta, sobre esa parte se seguía ejerciendo el derecho de propiedad; b) Cuando la cosa dejaba de ser jurídicamente susceptible de propiedad privada, y c) Cuando se tenía en propiedad un animal salvaje y éste recuperaba su libertad. Fuera de éstas hipótesis la propiedad era perpetua, en el sentido de que el tiempo no ejercía influencia sobre ella, la propiedad de una cosa podía ser transmitida de una persona a otra, pero sin extinguirse.

D) DEL DERECHO DE JUSTINIANO AL CODIGO CIVIL. FRANCÉS DE 1804. Durante la época de Justiniano se suprimieron las diferencias de carácter político de la propiedad y se llegó a un concepto único de dominio.

En el Estado Feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio, pues los señores feudales que determinaban la propiedad, no sólo lo hacían en el sentido del Derecho Civil. Para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también ejercían un mando sobre los vasallos que se establecían en sus feudos. De este modo el señor feudal se convirtió en un órgano del Estado, en un factor real de poder.

Del concepto de propiedad de la época feudal llegó hasta la Revolución Francesa, con todo un conjunto de privilegios.

A partir de la Revolución Francesa se desvinculó el derecho de propiedad de toda la influencia política, estableciéndose que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado, para usar y disponer de una cosa; que es, además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

Tanto en el derecho Romano, como a partir de la Revolución Francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad en favor del individuo, para sus intereses personales.

Este concepto individualista tiene como base la tesis, de que la propiedad es un derecho natural, innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la Ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y, por consiguiente, desconocer y restringir ese derecho. En el Código Napoleón, tomando este fundamento filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una --

de una cosa; también se dice que el derecho de propiedad es inviolable; se reconocerá así los tres elementos clásicos: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi, así como la característica principal, es decir que la propiedad es un derecho absoluto.

3.- EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD. La tercera fase de la evolución del derecho de propiedad aparece con la moderna doctrina de León Duguit, quien sostiene que la propiedad es una función social. Este tema será tratado en el inciso siguiente'

A) CONCEPTO MODERNO El concepto moderno del derecho real de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de León Duguit (Citado por Rafael Rojas Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo III Págs. 301-304), quien considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad.

Señala que el hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad y, por lo tanto, no le puede imaginar primero aislado, con sus derechos absolutos e innatos y después, limitando estos derechos, uniéndolos a los demás hombres. Por lo que, los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho sólo se da implicando una relación social, por lo que no puede existir ese derecho absoluto antes que el grupo. Para Duguit, el Derecho objetivo es anterior al Derecho subjetivo y especialmente al de propiedad.

La tesis de León Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. Para él, el Derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente, tienden a ese fin. Todas ellas imponen ciertos deberes fundamentales, tanto a los gobernantes como a los gobernados, los cuales son: realizar actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social y abstenerse de realizar actos que lesionen a ésta.

Es ésta la teoría de Duguit, en la que se señala que el derecho de propiedad es una función social, y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado, al cual la norma jurídica no puede tocar o sea, por el contrario, consecuencia de un deber social que todo hombre trata de intensificar la interdependencia humana.

Desde el punto de vista negativo, Duguit también sostiene una tesis para impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando se obre dentro de los límites de su derecho, tesis ésta, que ya se esbozaba en

el Derecho Romano y que se desarrolla después a partir del Código Napoleón. Dice Duguit que en el Derecho Romano no fué posible que la ley imponiera obligaciones al propietario, ni tampoco la forma de usar su propiedad; se aceptaba más bien la teoría de la absoluta libertad para hacer y dejar pasar, para que el hombre con autonomía plena resolviera como empleaba sus bienes.

Este aspecto de imposibilidad jurídica para que el Estado pueda intervenir queda completamente desechada de la teoría de León Duguit, pues, si la propiedad es una función social, el Derecho sí podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario, no sólo impidiendo el abuso cuando cause daños a terceros, sino indicando también la forma como el propietario debía usar su cosa en beneficio social y no mantenerla improductiva.

B) NUESTRA LEGISLACIONES CIVIL Y CONSTITUCIONAL. En razón del subtítulo que antecede ya que es la finalidad del trabajo hacer un estudio exhaustivo del derecho de propiedad en México, limitaremos nuestro análisis a los Códigos Civiles de 1870, 1884, y 1928, así como a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.

C) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIAL DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Este ordenamiento legal, en su artículo 827, estableció que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes".

Por su parte el artículo 828 establece que "la propiedad es inviolable: no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización", a su vez el artículo 829 del mismo Código Civil señala que "El propietario de un terreno es dueño de la superficie y de lo que está debajo de ella. Por lo mismo podrá usarlo y hacer en él todas las obras, plantaciones o escavaciones que quiera, salvo las restricciones establecidas en el título de las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en la legislación especial de minas y en los reglamentos de policía."

Los anteriores son los principales preceptos jurídicos que se contienen en el aludido Código Civil de 1870 respecto a la propiedad.

D) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Este ordenamiento jurídico se limita a repetir lo dispuesto en el Código Civil de 1870; correspondiendo los artículos 729, 730 y 731 del Código de 1884 a los numerales 827, 828 y 829 que han quedado transcritos.

E) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. Por la importancia que reviste este ordenamiento legal, vigente a partir del 1° de Octubre de 1952, su estudio se hará con posterioridad a la mención del régimen constitucional de la propiedad.

F) CONSTITUCION FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1924. En este supremo ordenamiento federal no se previó la regulación de la propiedad.

G) CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA MEXICANA, SOBRE LA INDESTRUCTIBLE BASE DE SU LEGITIMA INDEPENDENCIA, PROCLAMADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1810 Y CONSUMADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1821.

En esta carta magna el artículo 16 establecía "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde o motive la causa legal del procedimiento...".

Por su parte, el artículo 27 disponía que: "La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer expropiación y los requisitos que ésta haya de verificarse."

H) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917.

En su artículo 27, la vigente Carta Magna de la República Mexicana dispone "La propiedad de las tierras y aguas comprendida dentro de los límites del Territorio Nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

"Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

"La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación...".

De los párrafos que hemos transcrito se desprende con toda claridad que el Estado se declara propietario originario de las tierras y aguas que constituyen el territorio nacional y que por decisión del propio Estado-



se concede, no se reconoce, la propiedad en favor de los particulares. A la propiedad privada puede el Estado imponerle cuantas modalidades y limitaciones sean necesarias, conforme al interés colectivo y particular, para lograr, que cumpla con la función social que le está asignada.

Asimismo se dispone que el particular no puede ser privado de su propiedad por un acto de autoridad, si no es por causa de utilidad pública y mediante indemnización, es decir por un acto de expropiación. En forma aún más amplia, el artículo 14 párrafo segundo de la misma -- Constitución dispone "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio-seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Así, en forma breve, hemos expuesto el régimen constitucional de la -- propiedad, para a continuación exponer, también en forma somera, el régimen de propiedad conforme al vigente Código Civil.

1) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. (Vigente a partir del 1º. de Octubre de 1932). En éste Código se pretendió dar otra regulación, otro sentido al derecho real de propiedad, tomando en consideración la Teoría de León Duguit; así se establecieron limitaciones y cargas al propietario, para concluir lo anterior es suficiente leer, en su parte -- conducente, la Exposición de Motivos de la Comisión Redactora del Código en cita, cuyo texto es el tenor siguiente:

"Al tratar la propiedad se separó la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir -- una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad -- como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo -- con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas -- modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedará al arbitrio --

del propietario dejar improductiva la propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales".

"El criterio en esta materia siguió la comisión fué: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social".

Congruente con este pensamiento filosófico, encontramos en nuestro vigente Código los siguientes preceptos que constituyen limitaciones y cargas impuestas al propietario, ya en función del interés colectivo o del interés particular, que el legislador consideró necesario precisar. "Artículo 16. 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". Este precepto prohíbe el denominado uso abusivo de un derecho, pero ya no sólo en beneficio de un particular determinado, sino incluso en beneficio de la colectividad.

"Artículo 834. Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes". Contiene una prohibición de enajenación de los bienes precisados en el artículo 833 del propio Código.

"Artículo 838. No pertenecen al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la Nación". Que es una limitación al derecho de propiedad, según lo dispuesto por el artículo 27 Constitucional.

"Artículo 839. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio". Es una limitación al derecho de construir y de excavar.

"Artículo 840. 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". Prohíbe el ejercicio abusivo del derecho de propiedad.

"Artículo 843' Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia". Limitación al derecho de construir y al derecho de plantar.

Artículo 842. También tiene derecho, y en su caso obligación, de cercar o de cercar su propiedad en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad". y Artículo 844. Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedida la navegación de los ríos, la construcción o reparación de las vías públicas, y para las demás obras comunales de esta clase, se fijará por las leyes y reglamentos especiales, y, a falta de éstos, por las disposiciones de este Código". Establecen diversos tipos de servidumbre legales y, en general, el deber del propietario de soportar las servidumbres que sean necesarias sobre su cosa inmueble.

"Artículo 845. Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de propiedad fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial." También contiene una limitación al derecho de construir sujetando el ejercicio de este derecho a las disposiciones de las normas reglamentarias aplicables en cada caso en ausencia de éstas al juicio pericial.

"Artículo 846. Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisora, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños."

"Artículo 847. El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de un predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles causa".

"Artículo 848. Si las ramas de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fuera las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad, pero con previo aviso al vecino".

Los tres artículos anteriores contienen otra limitación a la propiedad, en cuanto establecen determinados lineamientos para ejercitar el derecho de plantación, estableciendo algunas sanciones para el caso de incumplimiento de tales limitaciones.

"Artículo 849. El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre, cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo". Limitación al derecho de tomar luces habriendo huecos o ventanas que den al fundo vecino.

"Artículo 851. No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u celicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia."

"Artículo 852. La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las dos propiedades."

Los dos artículos antes transcritos contienen limitaciones al derecho de construir, pero esencialmente con la finalidad de establecer límites al derecho de vista.

"Artículo 853. El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino". También contiene una limitación al derecho de construir, evitando el ejercicio abusivo del derecho de servidumbre de desague.

"Artículo 2453. El propietario de un predio rústico debe cultivarlos, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene la obligación de darlo

en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas". Lo dispuesto en este artículo ha sido denominado por la mayoría de los tratadistas mexicanos como "Obligación real" y viene a demostrar que la propiedad debe cumplir una función social, es decir, producir riqueza en beneficio de la colectividad, evitar que ésta se vea perjudicada por la falta de cultivo de los inmuebles destinados a ello.

En el mismo sentido cabe citar el artículo 2751, cuyo texto es el siguiente "El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, tienen obligación de darlas en aparcería, conforme a la costumbre del lugar, a quien solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia".

Con todo lo anterior podemos concluir claramente que grande fue el intento del legislador de 1928 al tratar de hacer un Código Social de Derecho Privado y, además que queda demostrado el contenido del artículo 830 del Código que se comenta, esto es, que "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"; sin que de este derecho pueda ser privado sin ser oído y vencido en juicio previamente, como lo provee el párrafo segundo del artículo 14 Constitucional al disponer que "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

La excepción a este precepto Constitucional está prevista en el artículo 27 de la misma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 831 del vigente Código Civil al disponer de éste último que "la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública, mediante indemnización."

CAPITULO SEGUNDO  
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.- CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO.- Citaremos sólo algunos de los conceptos que han sido emitidos por los tratadistas y en diversas legislaciones.

La sola palabra "Registro" tiene diversas acepciones, algunas veces significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; también con ello se alude al libro o libros en que se lleva el control de dichas anotaciones; por último, con el término "Registro" se hace referencia a ~~la oficina en donde se efectúan las anotaciones e asientos.~~

"Oficio de Hipotecas.- Una oficina establecida en cada cabeza de partido para tomar razón de las escrituras que se otorguen ante los pueblos del distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todos las compras, ventas, hipotecas, censos, tributos y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raíces, evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales pueda sacarse copias auténticas que los reemplacen", (Joaquín Escricher.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Pág. 1295)

Clemente de Diego define el Registro Público de la Propiedad como un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publicidad inherente a la naturaleza del derecho real.

De acuerdo al concepto de Felipe Sánchez Román, el Registro de la Propiedad es "un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos translativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan y aún de cuando modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes".

Ramón María Roca Sastre lo define como "la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento".

Para De Casso, el Registro de que tratamos es el "índice de los bienes situados en determinada demarcación y de sus propietarios; de los gravámenes o derechos reales sobre tales bienes establecidos, con men- ción de

sus titulares y de los cambios que, objetivamente, en unos y otros se vayan realizando'.

Rafael de Pina considera que "el Registro Público de la Propiedad dentro del sistema legislativo de la República Mexicana es una oficina en la que en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo". (Derecho Civil Mexicano, Tomo II.- Pág. 220-222).

Lamentablemente, en la Legislación Positiva Mexicana existen muy pocos -- conceptos respecto de la institución que nos ocupa, por ejemplo, en el Código Civil que, como toda legislación de esta entidad federativa es la -- piedra angular para toda ley en México, no proporciona concepto alguno. En cambio, en el artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el diario oficial de la Federación el día 17 de enero de 1979 se establece que "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".

La carta de Buenos Aires, en su Declaración Tercera considera que "Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas al servicio de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad y el desarrollo de los pueblos".

El proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, en su artículo primero, previene que "El Registro Jurídico de Bienes es la institución organizada por los Estados, a la que corresponde íntegramente y de modo exclusivo la publicidad jurídica con arreglo a los preceptos de la presente ley".

El maestro Guillermo Colín Sánchez afirma que "El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado ( Poder Ejecutivo ).- Tienen por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica". (Guillermo Colín Sánchez Procedimiento Registral de la Propiedad.- Pág. 17).

Según nuestro punto de vista, cada una de las definiciones apuntadas adolece de alguna deficiencia; el Registro de la Propiedad no inscribe exclusivamente derechos reales inmobiliarios, menos aún se refiere a la capaci

dad de las personas. Tampoco es el Registro una simple oficina o un conjunto de bienes o bien un conjunto de libros.

La definición legal contenida en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es demasiado amplia, pues, en éste no se inscriben todos los actos jurídicos que conforme a la ley-ley en sentido general deben producir efectos contra terceros.

En la carta de Buenos Aires también se hace alusión en forma exclusiva a los bienes inmuebles; en el Proyecto de Ley Uniforme se habla en forma demasiado general de un Registro Jurídico de Bienes, para en el artículo segundo enumerar limitativamente las secciones en que esos bienes habrán de inscribirse y son: el Inmobiliario; de Buques y Aeronaves; de Impresas Individuales y Sociales; de Bienes Muebles y de Derechos Incorporeales en exclusiva.

De organizarse el Registro en la forma propuesta por la Ley Uniforme habría que aceptar la tesis del maestro Martín Castro Marroquín cuando propone el establecimiento de una Secretaría en el Gobierno Federal que se encargaría de la organización y realización de las funciones propias de un Registro Jurídico de Bienes.

A) ANTECEDENTES HISTÓRICOS.- Citaremos brevemente los antecedentes que consideramos de mejor importancia para la institución jurídica objeto de nuestro estudio.

a) ALEMANIA.- Aún cuando algunos consideran que la cuna de todo el Derecho Moderno es la inmortal Roma, en materia de Registro de la Propiedad no es así.

Algunos autores consideran que el origen del Registro se da el Derecho Alemán con las figuras jurídicas denominadas *Thinx* y *Auflassung*.

I) Solemnidad ante el *Thinx*.- Se trata de una forma solemne de transmisión de inmuebles realizada mediante ciertos ritos y simbolismos ejecutados ante la asamblea popular o el consejo comunal (*Thinx* o *Mallus*) y presidida por el *Thinxmann*. El transmitente, en forma simbólica, entrega el inmueble al adquirente quién quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura)

II) Solemnidad Judicial.- Esta formalidad es simultánea a la anterior la entrega (*Auflassung*) del inmueble se hace ante el Juez, quien constata públicamente este acto. El Transferente abandona el inmueble (resignatio, - *dévest*) en favor del adquirente y el Juez declara la investidura (*auflassung*, *veste*).



Las dos formas de transmisión de propiedad inmueble se hizo, en un principio, en forma oral y posteriormente por escrito. Sin embargo lo más importante de estas solemnidades fue su inscripción, primero en los archivos judiciales o en los municipales y posteriormente se transcribieron en libros especiales, mismos que estaban a disposición de toda persona que quisiera consultarlos. Este es el verdadero origen del sistema registral.

Con la influencia del Derecho Romano debilita la que podríamos denominar "publicidad registral", y es hasta el siglo XVII cuando en Prusia se reconstituyó el antiguo sistema registral que finca bases sólidas en el Código Civil de 1896, vigente a partir de 1900, del cual "se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradia luz a todas partes...". (Luis Carral y de Teresa.- Derecho Notarial y Registral.- Pág. 223).

Como función principal del registro alemán podemos considerar la substitución que vino a constituir respecto de la prueba del control físico o posesión (Gewere) como el medio más común de transmitir la propiedad inmueble. La investidura o titulación judicial requería el mantenimiento de libros y registros oficiales, algunos de los cuales datan del siglo XII. Ocasionalmente se exigía que cualquier modificación en el estatus legal de la propiedad inmueble requería una Auflassung y una inscripción. La inscripción establecía la presunción legal de propiedad en el cedente y se protegía al adquirente en forma similar a como actualmente se protege al adquirente de buena fé.

Actualmente, la nota esencial del sistema registral alemán en su carácter constitutivo, es decir, para poder adquirir, modificar, transferir o extinguir derechos sobre bienes inmuebles, el acto o contrato respectivo debe ser inscrito en el Libro Territorial. Sin la inscripción no se producen efectos jurídicos incluso entre las partes, menos aún frente a terceras personas; de aquí que exista una íntima relación entre la inscripción y la fé pública registral, pues, "la fé pública del registro inmobiliario sólo garantiza la validez de los negocios de disposición de derechos inscritos". (Breccerus, Kipp y Wolff.- Tratado de Derecho Civil Tomo III Volumen I.- Pág. 239 ).

Esta afirmación la tenemos como precepto legal en el artículo 875 del Código Civil Alemán de 1900; necesariamente debe existir una inscripción

"para enajenar un inmueble o gravarlo con derecho real, lo mismo que para enajenar o gravar un derecho real inmobiliario".

b) ROMA.- En realidad, la publicidad registral no existió en Roma. La publicidad registral es creación germánica.- Como formas de publicidad -- no registral - en Roma podemos citar la "Mancipatio", la "In jure cessio", y la "Traditio".

La Mancipatio.- Se daba únicamente en relación a las "Res Mancipi", siendo intrascendente que se tratase de bienes muebles o inmuebles. Era una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin los cuales las partes no podrían quedar obligadas, ni podían surtir efecto los actos celebrados.

En la Mancipatio, existe el "mancipio accipiens", es decir, el adquirente; el "Mancipio Dans", o sea el transferente; interviene también el "libripens" o portabalanza, que es el público y los "testis classicis", que son cinco testigos. El "mancipio accipiens" y el "mancipio dans", ante el "libripens" y los "testis classicis" comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales "mancipatio", a la vez que ponía la mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba, por ejemplo, el inmueble enajenado y - que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la "libra" (la balanza que sostenía el "libripens", con -- una rama de árbol.

In Jure Cessio.- Al igual que la Mancipatio, únicamente se usaba para las "Res Mancipi", tratárase de bienes inmuebles o muebles; era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado se allanaba a las pretensiones del actor.

El In Jure Cedens (Transferente : demandado) concurría con el "vindicans" (adquirente, vindicante o demandante) ante el magistrado, con los ritos -- procesales de la "legis actio sacramenti in Rem", el primero contestaba la demanda del segundo. El magistrado, en atención a esta actitud de las partes declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante.

La "mancipatio" y la "in jure cessio", fueron desapareciendo paulatinamente en la época clásica, ante el avance de la fórmula de la "traditio"

Traditio era aplicable a toda clase de bienes, y no requería el cumplimiento de determinados ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desamparo. Por eso, en el lenguaje jurídico-moderno, tradición-- también significa entrega.

La "mancipatio" y la "in jure cessio", coexistieron al principio con la "traditio", pero acabaron por desaparecer.

ESPAÑA.- Carral y de Teresa (Ob. Cit. Págs. 224 y 226), siguiendo a Roca-Sastre, afirma que la evolución de la publicidad registral española, se divide en 4 períodos:

Primer Período: Publicidad Primitiva.- Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles; sin que existan datos precisos ni descripciones de las formalidades seguidas.

La dominación romana no destruyó totalmente el derecho derivado de la costumbre de los conquistados.- La misma calidad científica del Derecho Romano y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el Derecho Romano en forma absoluta, antes bien, su influencia fue lenta- originando la existencia de ambos Derechos. Al llegar los visigodos con sus leyes no lograron destruir totalmente la influencia del Derecho Romano, en razón de la perfección técnica de éste, pero sí reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo, no se conocen leyes que hubiesen mandado publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, -- con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Se desarrollan en España variadas formas de publicidad; aún cuando la más notable es la Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia, por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la robración:

El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, Vengalo Robrar".

El Fuero de Alba de Tormes: "Quien Vendiere una finca, débela Robrar.... y quien carta Robrare..... testigos faga que delante sean, e que lo vean, e que lo oscan."

El Fuero de Plasencia: "El que quisiere vender una heredad, fázala pregonar por tres días en la ciudad".

Esos Fueros surgieron en Castilla y en León, cuando ya en Cataluña habíatrimfado la Traditio del Derecho Romano desde un siglo antes.

Segundo Período: La Influencia Romana.- Poco a poco desaparecieron las formas solemnes de publicidad y fueron substituídas por la traditio, recogida en las Partidas "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula "Constitutum Possessorium".

Esta recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades

reinantes, pues, era evidente que todos los días se vendían, como libres de carga, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas, ocultas, resaltaron estas deficiencias. Se impuso, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.

Por fin, por Real Pragmática de Carlos III, de 31 de Enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas, con lo que se concluyó el segundo período de la evolución registral española.

Tercer Período: de Iniciación del Régimen de Publicidad.- La institución de los Oficios de Hipotecas todavía no constituye un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas; aunque en Cataluña pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaba por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos. Servía de base, para hacer el registro, la primera copia del escribano, en el que había que anotar la mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos Oficios de Hipotecas, pues pusieron fin a los "Estelionatos, pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas".

En esta forma se puso fin a la clandestinidad y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después de impuestos de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

Cuarto Período: De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral.- Se inicia con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1801. En su exposición de motivos se da una muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones se sintetizan las finalidades del Derecho Registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces había regido) "están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asistan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales". agregando que la Ley era indispensable "para dar certidumbre al domicilio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fé y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados".

(citado por Luis Carral y de Teresa.- Ob. Cit. Pág. 226).

d) GRECIA.- La idea de publicidad en las transmisiones inmobiliarias - no fué ajena al pueblo griego.

Las formas de transmisiones eran en sí públicas, pero además la publicidad se completaba por el llamamiento de los vecinos para testificar la -- transmisión de un fundo, recibiendo aquéllos una moneda por la interven-- ción del mnemoa, cuyas funciones parecen ser de un notario a archivero es tatal.

Asimismo por el anuncio de la transmisión mediante pregones repetidos o - carteles expuestos en un lugar público especial; finalmente por la coope- ración de la autoridad, primero como testigo y luego como autorizante del acto consignado en forma escrita.

Junto a estas formas de publicidad de hecho existían localidades donde ha- bían registros que contenían la indicación de los inmuebles y de los con- tratos por los cuales podía saberse si los bienes estaban libres y sin -- cargas; el vendedor los enajenaba regularmente porque en este derecho el - Magistrado inscribía seguidamente al comprador. Parece ser que en el Re- gistro se mencionaban las ventas y las constituciones de dotes.

La inscripción, mencionaba tratándose de una venta, el inmueble vendido, - su situación, el precio pagado y las demás personas que intervenían en el acto.

Citando a don Jerónimo González Martínez (Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil Ministerio de Justicia. Madrid, 1948, Pág. 30), el maes- tro Bernardo Pérez Fernández del Castillo (Apuntes para la Historia del - Registro Público de la Propiedad. Págs. 4 y 5) dice: "Estudiadas friamen- te las instituciones griegas, "sin manías arqueológicas, debe reconocerse que las orei (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en - un principio simples mojones (termini di confini) y si más tarde se colo- caron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son - siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no con- diciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla efi- caz contra terceros".

2.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.- Al estudiar el Sistema Re- gistrar Mexicano, haremos alusión principalmente a lo dispuesto en el Có- digo Civil y Reglamentos del Registro Público de la Propiedad vigente en el Distrito Federal; esto es en razón de que, con ligeras variantes, son-

ordenamientos jurídicos tomados en consideración por todas las entidades federativas en sus respectivos Códigos Civiles y Reglamentos del Registro Público de la Propiedad.

De todos es sabido que en la Época Virreynal, México o Nueva España, se regía por la legislación vigente en la Metrópoli -España- dicha legislación la integraban Leyes de Indias; las Siete Partidas; la Novísima Recopilación; las Cédulas Reales, etc. En relación a la institución que nos ocupa se regulaban principalmente las funciones de los escribanos así como la publicidad y solemnidad de determinados actos jurídicos, pero, en cuanto al Registro Público de la Propiedad, tal y como actualmente lo conocemos, nada se disponía.

Fue hasta 1778, cuando por Real Cédula de 9 de mayo, se estableció el "Oficio de Hipotecas", pero en la forma que funcionaba en España, esencialmente para constituir legalmente y dar publicidad a las hipotecas.

En la Época de Independencia, México se dió sus propias leyes, sin embargo, siguiendo los lineamientos de la ley hipotecaria Española de 1861 en el Código Civil de 1870 para el Distrito Federal se estableció el Registro de Hipotecas; explicándose en la Exposición de Motivos que "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles....." (Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano.- Tomo III. Pág. 759). Respecto al número 3324 del Código dispuso que "En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado Registro Público".

Este Oficio de Hipotecas era de carácter público, se permitía la consulta de libros a todas las personas interesadas; además, el titular de la Oficina debía expedir certificaciones relacionadas con las inscripciones hechas en los libros respectivos, siempre que así le fuera solicitado.

En el artículo 3332 se dispuso que "Los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, sino estuviere inscritos en el Oficio respectivo.

Durante el Gobierno del Licenciado Benito Juárez se expidió el Reglamento al Título XXIII del Código Civil de 1870 y se ordenó la instalación del "Registro Público de la Propiedad" en la Ciudad de México, en Tlalpa y en la Capital del Territorio de la Baja California (28 de Febrero de 1871) se hizo depender a la institución del Ministerio de Justicia y se exigió-

el título de Licenciado en Derecho para poder ser Director u Oficial del Registro Público de la Propiedad.

La institución del "Registro Público" y "De los Títulos Sujetos a Registro", "Del Modo de Hacer el Registro" y "De la Extinción de las Inscripciones".

El Registro Público, conforme a los Códigos Citados, estaba integrado por cuatro secciones correspondientes, respectivamente, "I. Registro de títulos translativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre ellos; II. Registro de Hipotecas; III. Registro de arrendamientos; IV. Registro de Sentencias" ( artículos 3325 del Código de 1870 y 3185 del Código de 1884).

Recordando el Libro Territorial del Sistema Alemán, en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 se establecen los lineamientos a seguir en la inscripción de derechos reales inmobiliarios, pero nada se dice en cuanto a los bienes inmuebles.

Por otra parte, el artículo 1899 del Código Civil de 1884 establecía, al igual que el Código de 1870, que la hipoteca no surte efectos legales sino en virtud de su inscripción y ésta se logra siempre que el acto aparezca en escritura pública. Este carácter constitutivo en cuanto de la hipoteca subsiste hasta 1917, año en que por Decreto de 3 de Abril, expedido por el Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, don Venustiano Carranza, se reforma el artículo de referencia disponiendo que la hipoteca no surtirá efectos contra terceros, sino a partir del momento de su inscripción, es decir, entre las partes es perfectamente válido aún careciendo de registro.

A partir del primero de Octubre de 1932 entra en vigor el Código Civil de 1928; en éste ya no se hace alusión expresa al régimen jurídico de la inscripción en el Registro Público.

Siguiendo los lineamientos del sistema francés, la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos y obligaciones se hace válidamente, es decir, se perfeccionan por el mero acuerdo de voluntades, fuera del Registro y la inscripción, cuando la propia ley así lo determina y exclusivamente con la finalidad de hacerlos oponibles a terceros, para que surtan efectos legales contra las personas que no han intervenido en el acto o contrato y que pudieran tener interés jurídico en el derecho objeto de inscripción.

Por disposición del artículo 1796 "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 sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, el uso o a la ley".

Esta disposición y la contenida en el artículo 3007 "Los documentos que -- conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero, "corroboran nuestra afirmación de que el sistema registral mexicano sigue principalmente los lineamientos trazados por el sistema declarativo francés; a mayor abundamiento, el artículo 3008 establece expresamente que "la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos".

No obstante lo anterior, también es verdad que el nuestro tiene carácter constitutivo en caso excepcionales, de ahí que se le clasifique como sistema "híbrido" o intermedio.

La concordancia con el sistema alemán la encontramos en el artículo 3009 del Código Civil al preceptuar "El Registro protege los derechos adquiridos por el tercero de buena fé una vez inscritos, aunque después se anule o resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni actos o contratos que se ejecutan u otorgan violando la ley".

Otra característica propia del Registro Público de México es la inscripción de actos o contratos relativos a bienes muebles. Además se cuenta con un ramo destinado a la inscripción de la constitución, modificación y extinción de sociedades y asociaciones civiles, así como de instituciones de beneficencia privada; el artículo 50 del vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece: "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, en el Registro se diversificará en los siguientes ramos: I. Registro Inmobiliario; II. Registro Mobiliario, y III. Registro de Personas Morales".

En México el procedimiento registral empieza, generalmente, ante un Notario Público quien, encargado de dar las formalidades requeridas al acto o contrato celebrado, solicita, del Registro Público de la Propiedad, el certificado de gravámenes del bien mueble o inmueble objeto del contrato; en la propia escritura se hace referencia cuando menos a los datos de inscripción



y antecedente inmediato del derecho del enajenante, o bien se hace referencia a las causas por las que dicho registro no se ha realizado.

Al otorgar el acto ante Notario, dando la formalidad requerida, éste da fe a la concurrencia de los elementos de existencia y requisitos de validez del acto jurídico otorgado, es decir, que el "acto existe conforme a la ley y que es plenamente válido.

Hecha la escritura se presenta al Registro Público de la Propiedad, a fin de solicitar su inscripción. Presentando el documento, el Registrador ordenará, denegará o suspenderá su inscripción después de examinar el documento sin analizar el fondo del acto.

Tanto el procedimiento registral, como los diversos tipos de inscripción serán objeto de estudio en el Capítulo Tercero del presente trabajo.

### 3.- EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA ACTUALIDAD.

A)- OBJETO.- Es un principal general que toda actividad humana está encaminada a un fin determinado. La finalidad u objetivo que se busca con el Registro Público de la Propiedad es esencialmente dar eficacia plena a los actos jurídicos inscribibles conforme a las disposiciones del vigente Código Civil.

Tradicionalmente, en la Doctrina y Legislación Civil, se ha hablado de elementos de existencia y requisitos de validez de los actos jurídicos, pero, muy poca o nula importancia se ha concedido a los elementos de eficacia de los propios actos jurídicos.

La tercera categoría de elementos de los actos jurídicos son los requisitos que el interesado debe cumplir, una vez que "existe" un acto jurídico válido, para que éste surta eficazmente todos los efectos que la ley señala, tanto entre las partes como frente a terceras personas.

Comentando las "Institutas de Justiniano" Ortolán escribió: "Es un principio general, aceptado en la doctrina: Res inter alios acta, aliis necque nocere, neque prodessse potest", es decir, lo hecho entre unos no puede perjudicar a otros. Este es el llamado principio de relatividad de los efectos de los contratos. Únicamente las partes pueden aprovecharse o perjudicarse directamente del contrato celebrado.

El artículo 1277 del Código Civil de 1884, recogiendo este principio, establece: "Los contratos sólo obligan a las personas que los otorgan".

Si bien es cierto que los contratos... desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes..." ( artículo 1796 del vigente Código Civil ). También es cierto que los actos jurídicos también surten efectos, es decir,

obligan a los terceros. Sin embargo, no nos estamos refiriendo a los casos excepcionales señalados por los artículos 2409 y 1868 del Código citado: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato..."; o bien "en los contratos se pueden hacer estipulaciones a favor de tercero...", (artículo 1868).

Nosotros hacemos referencia principalmente al artículo 3007 del Código Civil cuando establece: "Los documentos que conforme a este Código sean registrable y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero" Cuando mencionamos los requisitos de eficacia de los actos jurídicos aludimos a esta obligación de registrar los actos jurídicos inscribibles; el "acto jurídico" que reúne todos los elementos de existencia y requisitos de validez es perfecto y, por tanto, produce todos los efectos que la ley señala entre las partes; sin embargo, no podrá crear obligaciones a los terceros, no será oponible a éstos y tampoco podrá perjudicarlos, si no se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, cuando por disposición expresa de la Ley deba inscribirse.

De lo anterior podemos deducir que, en determinadas situaciones, lo hecho entre unos sí puede aprovechar o perjudicar a las personas que no han intervenido en ninguna forma.

Hecha la exposición anterior vamos a señalar concretamente los principales objetivos del Registro de la Propiedad, que nosotros consideramos son los siguientes:

- 1.- Dar eficacia plena y oponibilidad frente a terceros a los actos jurídicos inscribibles que se hayan registrado.
- 2.- Dar publicidad a los derechos inscribibles, a fin de salvaguardarlos de fraudes y operaciones ruinosas hechas a la ligera, haciéndolos oponibles a todo el mundo una vez que se han registrado debidamente.
- 3.- Acelerar el tráfico jurídico de derechos inscribibles proporcionando certeza, seguridad y protección a las partes mediante la inscripción de esos derechos, así como con las anotaciones y los avisos legalmente previstos, logrando en esta forma hacer del conocimiento de todos la situación jurídica verdadera del derecho inscrito.
- 4.- Ampliar el crédito agrícola y de cualquier otro tipo protegiendo su pago mediante el otorgamiento de una garantía real inscrita en el Registro respectivo.

5.- Proporcionar seguridad jurídica, ante todo el mundo, sobre la existencia legal de sociedades y asociaciones civiles, así como de las instituciones de beneficencia privada.

6.- Dar certeza al titular de un derecho inscrito, pues, mediante la publicidad que da el Registro rescata a los actos jurídicos de las sombras de la clandestinidad y de la mentira que tantos perjuicios causan a la sociedad y a la economía de los particulares.

7.- Para efectos fiscales, la finalidad es hacer del conocimiento de la Administración Pública el número de bienes inscribirse inscritos, con dueño cierto y conocido, así como las características de los mismos y el tipo de actos jurídicos con ellos realizados, para hacer posible el cobro de los impuestos que se causen conforme a las disposiciones legales aplicables; en esta forma se logra un mejor control hacendario que se reditúa indiscutiblemente a la sociedad, a través de servicios públicos.

Los anteriores son los objetivos esenciales de la institución que nos ocupa, obviamente, los efectos de la inscripción de los actos jurídicos inscribibles son la concretización, en casos exactamente determinados, de los objetivos señalados.

Independientemente de lo antes expuesto, es generalmente aceptado que el acto jurídico inscrito es un medio privilegiado de prueba, pues, está sancionado con la fé pública de la autoridad o notario que lo autorizó o bien que ordenó su inscripción y por la del registrador que realizó dicha inscripción. Mediante la inscripción registral se acreditan, en cualquier momento de la vida, los actos jurídicos que atestiguan la procedencia de los derechos, las modificaciones que experimenten y en general todo acto jurídico con ellos relacionados e inscritos en el Registro correspondiente conforme al ordenamiento legal.

Los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad empiezan a producirse a partir del día y hora en que sea presentado el documento, en que conste el acto jurídico inscribible, en la correspondiente oficina registradora, salvo los casos de avisos preventivos dados por el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse una escritura, pues, si ésta se presenta en el término legal establecido surtirá efectos desde el momento de presentación de los mencionados avisos preventivos (artículos 3014, 3016 y 3017 del vigente Código Civil).

De lo anterior deducimos que el Estado protege y da seguridad al particular que, al celebrar determinados actos jurídicos, cumple con las formalidades exigidas y además los inscribe en el Registro, cuando por disposición le

gal dichos actos son inscribibles para darles publicidad y oponibilidad frente a terceros, a quienes obliga y puede perjudicar al no tener la responsabilidad suficiente de investigar cual es la situación que guardan aquellos derechos que en una u otra forma pudieron interesarles.

B).- PRINCIPIOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Tanto en la Doctrina como en la Legislación se habla de una serie de principios que gobiernan el procedimiento de inscripción de los actos jurídicos inscribibles.

Algunos autores niegan esta calidad de principios jurídicos aduciendo que el único principio que existe es el de la legalidad y que los demás no son sino manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda, de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben". (Guillermo Colón Sánchez.- Ob. Cit. - Págs. 31 ).

Consideramos que toda conducta humana debe estar fincada en el principio de legalidad, es decir, el cotidiano actuar humano debe ser conforme a las prescripciones del orden legal y no contra ellas; desde este punto de vista el principio de legalidad es demasiado abstracto y genérico y, por tanto, aplicable a cualquier actividad, ya del gobernante o del gobernado.

Cuando mencionamos los principios que rigen al Registro de la Propiedad, hacemos alusión a las bases o fundamentos de esta materia ( el procedimiento registral). Ramón María Roca Sastre sostiene que son, los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

Podemos afirmar que los principios registrales nos auxilian para la mejor comprensión de la institución que nos ocupañ sirve de guía en el conocimiento e interpretación de "los preceptos del Registro Público - que son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja y, generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista y son causa de enredo de lo que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales" (Luis Carral y de Teresa.- Ob. Cit. Pág. 241 ).

El número de principios difiere según la legislación o el criterio de los tratadistas; a continuación analizaremos los diez principios o características fundamentales de nuestro sistema de Registro Público de la Propiedad

según expresión del maestro Ramón Sánchez Meda", (De los Contratos Civiles.- Pág. 477) haciendo referencias comparativas con los principales sistemas registrales.

a) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Podemos decir que hay tres tipos de publicidad registral: el de mero anuncio; el de protección a terceros adquirentes de buena fe y el de valor sustantivo.

I.- La idea originaria de la publicidad es la simple notificación o publicidad, es decir, dar a conocer a la sociedad los actos jurídicos celebrados.

Encontramos este tipo de publicidad, de anuncio o meramente publicitario, en el sistema registral francés; mediante la inscripción se da publicidad a los actos jurídicos registrables y la finalidad es notificar a la sociedad que se ha celebrado determinado acto jurídico que afecta un derecho inscrito y en esta forma hacer oponible dicho acto a terceras personas interesadas en el derecho.

La publicidad es optativa, ya que los derechos y obligaciones se perfeccionan extraregistralmente, por el mero acuerdo de las partes y efectuando las formalidades exigidas por la ley.

II.- El segundo tipo es el del valor constitutivo de la publicidad dada a un acto jurídico mediante su inscripción. Los derechos y obligaciones se crean, transmiten, modifican o extinguen en el momento de la inscripción. Para protección de los terceros se presume legal lo que aparece en el Registro. La publicidad constitutiva surte efectos plenos en favor de terceros adquirentes de buena fé; la nueva inscripción, hecha a su favor, es inatacable y no anulable, siempre que las causas de nulidad no aparezcan claramente del propio registro, ni sean conocidas del tercero de buena fé.

III.- El valor jurídico más alto de la publicidad se logra con el valor sustantivo propio de las inscripciones -ésta es la característica esencial del Sistema Registral Australiano-; la publicidad no es únicamente una notificación a la sociedad, tampoco se da exclusivamente para la protección de terceros adquirentes de buena fé; es sobre todo el título verdadero, la adquisición única con plena validez jurídica y protección eficaz para el adquirente, quien inscribe su adquisición puede estar satisfecho, pues, la inscripción es inatacable aún cuando el acto que le sirvió de base o causa sea nulo. Aquí tiene la vigencia plena la afirmación de que "es verdad por que el Registro lo dice".

Siendo nuestro sistema Registral "híbrido o intermedio, la publicidad también muestra características diversas, es esencialmente declarativa, es --

una notoria notificación a la sociedad de los actos jurídicos celebrados en relación de bienes o derechos inscritos.

El Código Civil en sus artículos 3,001, y 3,007 establece: "El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. 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".

Artículo 3007.- "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicios de terceros". Además, el artículo 2322 es tajante al decir: "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este Código."

Se ha insistido que de acuerdo a la legislación y a las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en México la publicidad registral no juega un papel de primordial importancia en la creación de los derechos reales, como ocurre en el sistema constitutivo, simplemente es el medio de otorgar seguridad jurídica, puesto que el derecho o el acto jurídico, aún sin haberse incorporado al mundo registral, existe plenamente; citaremos algunas ejecutorias que nos confirmen lo anunciado:

" REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL .- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho", (Sexta época, Cuarta Parte: A.D. 3649/56.- Carlos Laguna Covantes; A.D. 203/56. María Matamoros Vda. de Soria; A.D. 6604/57, Simón A. García; A.D. 5056/55, Alejo Roberto Pérez; A.D. 5438/60, Emilio Ortiz).

" REGISTRO PUBLICO, CARECE EN PRINCIPIO DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO.- La carencia de inscripción en el Registro de una escritura de compra venta, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en su caso lo demuestran las cir-

cunstancias de que un contrato de compra venta es legalmente perfecta y -- obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público". (Quinta Época: Tomo CXXII.- Pág. 461. A.D. 3472/54 .- José Asunción Ramírez González).

El maestro Guillermo Colín Sánchez (Ob. Cit. Págs. 81 y 82) considera que la publicidad no es un principio, sino una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse cuando el acto ya ha sido inscrito.

Por nuestra parte creemos que la publicidad es el principio de excelencia de esta institución; la publicidad registral da mayor certeza y seguridad-jurídica a los derechos concretos inscribibles e inscritos, surta por tanto, una mejor administración de justicia y cumplimiento a las disposiciones legales en beneficio de la tranquilidad y satisfacción de las exigencias individuales y sociales.

Con la publicidad se evita la ocultación de los actos jurídicos realizados impidiendo así que los interesados puedan adquirir derechos gratuitos que, a falta de inscripción les sería imposible conocer en detalle, originándose perjuicios económicos y jurídicos al adquirente del derecho.

b) PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.- Con anterioridad hemos citado algunos artículos conforme a los cuales se exige la inscripción de determinados actos jurídicos para que surtan efectos entre las partes y frente a terceros (Artículos 2322, 2919, 3007, 3010, 3012, etc. ) .

Ya hemos dicho también que en México los derechos y obligaciones se crean, transmiten, modifican y extinguen extraregistradamente para las partes, no así frente a terceros, para los cuales se requiere la inscripción en el Registro Público.

Siendo nuestro sistema principalmente declarativo, la inscripción en el Registro no convalida los actos nulos, no obstante, "El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley" (artículo 3306 del Código Civil).

En cuando a los diversos tipos de inscripción y los efectos de cada uno de ellos será objeto de estudio en los capítulos tercero y cuarto del presente trabajo; sólo queremos decir que en México la inscripción no es obligatoria, sino potestativa, pero una vez que el acto inscribible ha sido registrado, todos los actos jurídicos inscribibles con él relacionados deben registrarse para mejor protección jurídica y para su oponibilidad a terceros.

La inscripción en sí misma no es un principio, sino el medio para lograr la publicidad de determinados actos jurídicos inscribibles que reúnen los requisitos exigidos por la ley.

Lo que sí es un principio rector del procedimiento registral son las diversas formas de inscripción y valor jurídico determinado de cada una de ellas, para que en la práctica no surjan equivocaciones o malos entendidos que ocasionen perjuicios, ya sea a las partes o a los terceros.

c) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DE DETERMINACION.- El maestro Antonio de Ibarrola (Cosas y Sucesiones.- Pág. 487) afirma que el principio de especialidad "nació como reacción a las hipotecas tácitas", hasta fines del siglo XVIII, en el Derecho Español, se permitía la creación de hipotecas sobre toda la propiedad del deudor, inclusive sobre adquisiciones posteriores a la constitución del gravámen.

Durante el siglo XIX se expidieron nuevas leyes hipotecarias que prohibieron esta práctica y exigieron la descripción precisa de los bienes inmuebles dados en garantía, para poder realizar la inscripción del gravámen.

En el Derecho Positivo Mexicano se exige la determinación de los bienes objeto del acto jurídico inscribible; en el caso de la hipoteca se establece que ésta "sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados" (Artículo 2895), por tanto, "la hipoteca nunca es tácita ni general" (Artículo 2919) y cuando se constituye sobre varias fincas" es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca" (Artículo 2912).

Sin embargo; recordando las antiguas leyes hipotecarias españolas, la hipoteca se extiende sobre las accesiones y las mejoras realizadas, así como a los bienes muebles incorporados y a los nuevos pisos o edificios construidos en el bien hipotecado (artículo 2896).

Por aplicación de este principio, en el asiento de inscripción deberán aparecer con precisión: la situación física del bien mueble o inmueble objeto de la inscripción; el derecho que se va a registrar, para conocer exactamente las consecuencias del acto jurídico celebrado (contenido económico y jurídico de la inscripción) y el sujeto titular del derecho registrado.



d) PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.- El principio de fé pública registral tiene relevancia jurídica y económica, ya que significa la presunción de exactitud del registro; la identidad entre lo inscrito y la realidad -- respecto de los derechos inscribibles inscritos y sus titulares.

El párrafo primero del artículo 38 de la ley hipotecaria española (1946) -- dispone que para "todos los efectos legales se presumirá que los derechos- reales inscritos en el Registro Existen y pertenecen a su titular en la -- forma determinada por el asiento respectivo". (Citado por Enneccerus, Kipp y Wolf.- Ob. Cit. Pág. 234 ).

El artículo 891 del Código Civil Alemán de 1900 dispone: "Si en el Registro Inmobiliario estuviere inscrito un derecho a nombre de alguien se presumirá que el derecho le pertenece. Si en el Registro Inmobiliario fuere cancelado ese derecho inscrito se presumirá que el derecho no existe".

Enneccerus, Kipp y Wolf sostienen que "el efecto de la fé pública es que -- el registro inexacto ' valga como exacto ' frente al tercero a proteger. -- (ob. Cit. Pág. 243).

Comentando el sistema alemán, los Mzeaud consideran que "cabe concebir a -- la publicidad como una medida que protege a los terceros. Se le atribuirá -- por efecto consolidar en todos los casos los derechos del adquirente,... -- quién- tendrá así la certeza, desde el instante de la publicidad del título, de que su derecho no podrá ser objeto de ninguna controversia; la seguridad que resulta de este sistema repercute felizmente sobre el mercado -- inmobiliario". (Ob. Cit. Pág. 419 ).

En nuestro sistema registral encontramos este principio en los artículos -- 3009 y 3010 del Código Civil; toda persona que confiando en el Registro -- adquiere un derecho a título oneroso, de quien aparece como titular del -- mismo, no puede ser perjudicado aún cuando posteriormente se resuelva o -- anule el derecho del transmitente, siempre que las causas de nulidad no -- aparezcan claramente del propio registro.

Por regla general podemos concluir que el principio de fé pública registral consiste, salvo excepciones legalmente establecidas, en que quien confía en lo inscrito en el Registro y adquiere un derecho a título oneroso -- de quien aparece con derecho de transmitirlo, no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dió origen a la inscripción.

e) PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- Este principio consiste en que para -- poder cancelar una inscripción se requiere el consentimiento expreso, dado generalmente por escrito de quien aparezca legitimado para ello.

En nuestro sistema registral no tiene plena vigencia este principio; el artículo 3030 establece: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial.

Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la voluntad". Este precepto es aplicable principalmente a los actos o contratos que gravan, limitan o transmiten el derecho de propiedad.

Conforme a la disposición antes citada, el principio de consentimiento no tiene gran relevancia, pues, su otorgamiento es potestativo y no obligatorio para la parte perjudicada, ya que dicho consentimiento se deduce del acto o contrato que se presenta para su inscripción. Se presume la existencia del consentimiento en virtud de la autenticidad del documento inscribible que se presenta para su inscripción, con la consecuente cancelación del registro hecho en favor del enajenante del derecho inscrito. Por tanto consideramos que el consentimiento que se requiere es aquel necesario para dar existencia al "acto jurídico" inscribible; una vez celebrado éste, el nuevo titular del derecho, o persona legítimamente interesada, se presenta al registro a solicitar la inscripción del documento y al efectuar ésta, el Registrador, sin consultar al anterior titular, cancela la inscripción que como tal lo acreditaba y ordena un nuevo asiento para el nuevo titular del derecho.

Al inscribirse un gravamen tampoco se consulta la voluntad de quien aparece como titular del derecho de propiedad en el Registro, pues, su voluntad ha sido manifestada ante el Notario o autoridad ante quien se realiza el acto inscribible, quien da fé de conocer o haber identificado plenamente a las partes interesadas y de que han dado su consentimiento. El artículo 3051 del Código Civil dispone "para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en Escritura pública."

Es en el Sistema Registral Alemán donde tiene plena vigencia el consentimiento; en los países de inscripción constitutiva se requiere siempre el consentimiento expreso de la persona con derecho para darlo. Enneccerus, Kipp y Wolf nos dice que: "siempre que hay de hacerse una inscripción sobre la base de una instancia, ésta a de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho" (Ob. Cit. Pág. 161 ).

Ahora bien, que debemos considerar por principio de consentimiento?, los autores citados nos define "El consentimiento de inscripción como la declaración de que se autoriza a la oficina del Registro para practicar una inscripción determinada". (Ob. Cit. Pág. 161).

El consentimiento debe partir de la parte perjudicada, así lo expresan Enneccerus, Kipp y Wolf: "el derecho de consentir la inscripción (nueva, cancelando el antecedente) deriva del derecho que haya de ser perjudicado por aquella.

Por esto sólo puede "consentir" el que pueda disponer del derecho afectado. La mayor parte de las veces será aquel a quien "corresponde" el "derecho perjudicado" (Ob. Cit. Pág. 163).

f) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO. Con la aplicación de este principio se logra llevar al Registro lo que provenga del titular del derecho inscrito, así como prohibir la inscripción de un acto que no emane de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el Registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca.

Por el principio de tracto sucesivo las inscripciones deben estar eslabonadas en forma cronológica, de tal manera que cada derecho inscrito aparezca avalado por una inscripción precedente, excepto cuando se trata de primera inscripción o inmatriculación de una finca. Todo documento, para ser inscrito, debe contener los antecedentes registrales del derecho que se transfiere, modifica o grava; únicamente en esta forma se logra la correcta identidad entre los derechos inscritos y los que se pretenden inscribir.

Por Decreto de 4 de Enero de 1955, "el legislador francés ha aumentado el número de los actos cuya publicación -inscripción- se requiere, y ha prohibido la publicación de un acto, si el acto de transmisión precedente no ha sido a su vez publicado -inscrito-". (Mazeud Henri, León y Jean Ob. Cit. Pág. 357 ).

En México, para cumplir con el principio de tracto sucesivo, el artículo 3061 fracción I del Código Civil dispone que "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:...Las referencias al registro anterior...".

Por su parte el artículo 117 del Reglamento del Registro Público de la

Propiedad dispone que "Salvo en los casos de inmatriculación, todo documento inscribible o anotable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate..."

Llevando a extremos ilógicos el principio de tracto sucesivo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha exigido al adquirente que compruebe la capacidad de enajenación de la persona que le quiere transmitir suderecho inscrito y además la de los enajenantes anteriores. En el amparo Directo 1533/30, promovido por Simona Terrazas, se trató de erradicar esta prueba aduciendo que " esta doctrina, por razones de imperiosa necesidad práctica, rechaza el principio riguroso según el cual no puede tenerse por probada la acción reivindicatoria, sino cuando el reivindicante ha probado, no sólo el título en virtud del cual lo es, sino los títulos -- que acreditan sucesivamente la propiedad de todos los antecesores; esta prueba que los autores califican de "diabólica., se considera que es inconciliable con las exigencias de la práctica, y en interés de la sociedad y de la misma propiedad, se ha admitido que ésta pueda ser probada - en forma fácil aceptándose que tal prueba se dará por hecha de la prueba de la prescripción, cuando el reivindicante demuestre, en relación con su contrario, un derecho mejor o más probable, o dicho de otra manera, cuando los hechos y las circunstancias que en cada caso ocurran hagan nacer presunciones de propiedad a favor del titular del derecho".

No obstante la tesis citada, la Tercera Sala de la Suprema Corte, en el Amparo Directo 6024/53, promovido por Dionisio Díaz Rivera, sostuvo: -- "Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asientos del Registro, no pueden alegar buena fé si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de qui en adquirieron habla, a su vez, adquirido de quien tenía el legítimo derecho....Surge, así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, - que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le preceda y así sucesivamente... en aplicación del principio de tracto sucesivo....los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público.

Creemos que la interpretación dada por la Suprema Corte no está de acuerdo con el espíritu de la ley civil; el objeto del principio de tracto sucesivo es lograr la exacta concordancia en el orden sucesivo de las inscripciones, es decir, todo acto celebrado y cuyo objeto sea un bien inmueble inscrito debe provenir de la persona que en el Registro aparezca con derecho para celebrarlo, de tal suerte que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer. La concretización de este principio se logra mediante la cadena interrumpida de los asientos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Relacionado estrechamente con los principios de legitimación y de publicidad, en su aspecto de protección a los terceros adquirentes de buena fé, éste ha sido dominado por Boris Kozolchik "principio por excelencia del Derecho Registral Mexicano".

De lo anterior se deduce que el tercero puede ser de buena fé, debe probar que hay una cadena ininterrumpida de inscripciones, es decir, una continuidad de inscripciones, avalada la última por la inmediata anterior y así en forma regresiva hasta llegar a la primera inscripción o inmatriculación. Nosotros creemos que esta "prueba diabólica" es inconsecuente con la lógica jurídica, pues, si el Registrador está obligado, al igual que el Notario, a hacer referencia al antecedente inmediato de la escritura cuya inscripción se solicita y ésta se logra, es debido a que el antecedente es correcto, y, a su vez, cuando esta inscripción se realizó existía la misma exigencia y se hizo en virtud de encontrar el antecedente inmediato acorde con el título a inscribir.

En consecuencia, creemos que la buena fé del tercero debe darse por existente cuando adquiera un derecho de la persona que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo; esta postura se fundamenta en que si el derecho aparece inscrito "a favor" del transmitente, es porque éste adquirió también del titular debidamente registrado, en el supuesto de que el antecedente no fuera válido por no estar de acuerdo al principio de tracto sucesivo, la responsabilidad debe ser del Notario o Autoridad que autorice el acto y dé fé de la capacidad registral del enajenante o persona que grava un bien inscrito, así como del Registrador que ordena la inscripción sin tener la responsabilidad suficiente de establecer la identidad de los contratantes en el documento a inscribir con los titulares o titular del derecho objeto de la operación.

g) PRINCIPIO DE ROGACION.- Consiste en la necesidad de solicitar, la persona interesada o legitimada, la inscripción del documento al registrador; éste no puede ordenar de oficio las inscripciones, aún cuando tenga conocimientos de la celebración de determinados actos jurídicos inscribibles por mandato de Ley.

Enneccerus, Kipp y Wolff sostienen que " en principio, la función del juez del Registro Inmobiliario es exclusivamente rogada. Aunque él sepa que el registro, por ejemplo, por función del propietario inscrito, es inexacto, y aunque conozca quienes son los titulares actuales, por ejemplo, los herederos, no puede inscribirlos de Oficio; no puede rectificar el registro sino en virtud de una instancia". (Ob. Cit. Pág. 156)

Algunos autores tratan de equipar la necesidad de la instancia con la jurisdicción voluntaria, sin embargo, esta última, es "la que ejercen los Tribunales en los asuntos que no sean litigiosos". (Eduardo Pallares.- Diccionario de Derecho Procesal Civil. Pág. 512).

No siendo el Registro Público de la propiedad un tribunal, no podemos hablar de jurisdicción voluntaria, aún cuando exista un procedimiento para lograr la inscripción.

El principio de rogación, en México, es la concretización del derecho de petición contenido en el artículo 8 constitucional: "Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que está se formule de manera pacífica y respetuosa-por escrito.... a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario".

Para obtener la inscripción de los documentos es necesaria la solicitud-escrita, de "quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate" (artículos 3018 del Código Civil y 84 y 85 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Ahora bien, el acuerdo escrito que deberá recaer a la petición será la inscripción o, en caso contrario, la denegación o suspensión de la misma (artículos 93, 94, 96 y 97 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

El principio de rogación guarda estrecha relación con los principios de prioridad y de calificación o legalidad, en virtud de la facultad del Registrador, denegar o suspender la inscripción solicitada. La relación se establece, con el principio de prioridad, porque toda solicitud debe que

dar asentada en el "Folio Diario de Entradas y Trámite", con la mención de el número y fecha de presentación del documento (artículo 86 y 87 del Reglamento); para establecer la prioridad de los documentos a inscribir es relevante el "Folio" antes aludido, pues, "la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación se produjo". (artículo 3017 del Código Civil).

Establecido lo anterior podemos preguntarnos ¿quién puede solicitar la inscripción de un acto o contrato inscribible: la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él consignado, los funcionarios autorizantes y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia".

En otras palabras podemos decir que puede solicitar la inscripción quien tenga interés legítimo y lo tiene "una persona con respecto a determinado acto o situación jurídica, para el efecto de poder ejecutar legalmente --aquel o intervenir en ésta". (Eduardo Pallares.- Ob. Cit. - Pág. 531).

Lo anterior significa que la inscripción podrá ser solicitada por las personas facultadas para ello por la Ley, por ejemplo, el beneficiado por el acto jurídico celebrado, el adquirente, el apoderado, el representante legal, etc.

Esta situación se da en virtud de que la inscripción de los actos jurídicos inscribibles se hace exclusivamente a petición de persona legítimamente interesada, ya sea directamente hecha al registrador o mediante la autoridad judicial.

Respecto a este principio el artículo 13, del Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes dispone: "1.- La inscripción en el registro jurídico de bienes se solicitará por cualquier interesado", para a continuación establecer la siguiente obligación: "2.- Los Tribunales, notarios, autoridades o funcionarios que de algún modo actúen o intervengan respecto de derechos inscribibles deberán cuidar de la registración de --los mismos. En ningún caso admitirán los títulos no inscritos".

Esta última disposición tiene vigencia plena en los sistemas de inscripción obligatoria, no así en el nuestro donde el registro de los actos jurídicos inscribibles es potestativo, se hace a petición de parte interesada y con la finalidad de proteger los derechos del titular, así como a --los terceros que adquieren derechos inscritos en el Registro Público de --la Propiedad.

h) PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- En el mundo existe una sentencia relacionada con la fecha de celebración de los actos jurídicos: "prior Tempore, - potior Jure" (el que es primero en tiempo, es primero en derecho). Este viejo aforismo latino tiene gran importancia en cuanto a los efectos de las inscripciones realizadas en el Registro Público de la Propiedad.

La importancia que reviste se dirige principalmente a los actos jurídicos que, con toda mala fe, puede realizar el titular de un derecho inscrito - principalmente el de propiedad; suele suceder que una persona venda dos o más veces un mismo inmueble, o bien que éste sea hipotecado en dos o más ocasiones y estableciendo el gravámen "en primer término".

Hemos advertido ya que una inscripción excluye a otra que se solicitara, - excepto si, tratándose del mismo bien o derecho, la nueva inscripción la solicita el adquirente del titular inscrito (principio de tracto sucesivo pero nunca un mismo enajenante puede transmitir justamente la propiedad - o derecho real diferente, sobre un mismo bien, a dos o más personas si -- éstas no son cotitulares del derecho.

Podemos conceptuar el principio de prioridad como aquel en virtud del - - cual el acto jurídico registrable que primeramente ingresa al Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere ingresado aún en el Registro, aunque haya sido celebrado con fecha anterior.

La importancia del principio de prioridad no es exclusiva del conflicto - de derechos iguales, sino en el caso de concurrencia de diversos derechos sobre un mismo bien mueble registrado, "Los derechos reales limitados están sujetos a un rango (prioridad), que se funda en el principio de preferencia de los derechos más antiguos"; aplicado este concepto al sistema registral resulta que "El rango de un derecho se determina por el orden consecutivo de las inscripciones o por el de las fechas". (Faneccerus. Kipp y Wolff.- Ob. Cit. Págs. 214-215).

Ya hemos mencionado que el Registro produce sus efectos desde el día y la hora en que el documento es presentado en la oficina registradora.

De capital importancia para determinar la prioridad de las inscripciones - son los artículos 86,87,90,91,92,93 y 94 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La excepción a la prioridad del documento presentado primero en el registro se da principalmente en dos casos: primero cuando el documento presentado es rechazado y, segundo, cuando se da aviso al Registro de los actos



celebrados ante el Notario o Autoridad competente, para que sea anotado preventivamente al margen de la inscripción dada como antecedente.

Dada la obligación del registrador de corroborar que el título presentado inscribible, que llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y que además los datos que identifican plenamente la situación jurídica y física del bien objeto del contrato celebrado, el documento puede inscribirse devolverse al interesado sin inscripción, por no ser procedente a juicio del registrador, o bien puede suspenderse la inscripción.

Si el interesado no está conforme con la calificación hecha por el registrador, podrá recurrir ante el Director del propio Registro. Si éste confirma la calificación, esta última resolución puede impugnarse en juicio. Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá efectos desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiera hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043 (artículo 3022 del Código Civil).

Per cuanto hace a los avisos preventivos formulados por los notarios o autoridades ante quienes se celebran actos o contratos registrables, el artículo 3016 prevé que "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación -

correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha presentación del aviso.

Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fué presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que consiste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia por noventa días, el Notario, el Registrador o el Juez de Paz que se hayan certificado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos".

La explicación a la disposición anterior es la imposibilidad material de que el Notario o la autoridad pudieran dar inmediatamente la formalidad legal a los actos jurídicos ante ellos celebrados, por tanto, para evitar perjuicios a los derechos de las partes o a los terceros interesados se da publicidad al acto que va a celebrarse o se ha celebrado y que está pendiente en cuanto al cumplimiento de la forma y obviante de su inscripción.

En relación al principio de prioridad se habla del rango o categoría.

En términos generales podemos decir respecto al principio jurídico que se analiza, que "la prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro" (artículo 24 -1) del Proyecto de Ley Uniforme... y Declaración XI de la Carta de Buenos Aires).

La Suprema Corte de Justicia, en relación a este principio, ha establecido la siguiente tesis:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ALCANCE DEL REGLAMENTO DEL.- Las disposiciones del reglamento del Registro Público de la Propiedad deben entenderse en concordancia con la presentación que es la que rige la relación y no el pago, que solamente puede tener el efecto de disponer del orden natural-

de la anotación y nunca el de que la falta de pago o pago tardío destruya la presentación; sus disposiciones y medidas interiores pueden cambiar, pero no destruir el Código Civil y deben entenderse subordinadas a la prelación que da el Código sustantivo.- (A.D. 3407/57.- Sa. Sala.- Boletín.- 19 60.- Pág. 659).

De cuando dejamos expuesto podemos concluir que el principio de prioridad registral puede expresarse diciendo que: es primero o preferente en derecho quien solicita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; las fechas de celebración de los actos jurídicos cedan ante las fechas de inscripción.

i) PRINCIPIO DE CALIFICACION O DE LEGALIDAD.- En la Novena Declaración de la Carta de Buenos Aires se lee: "La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador quien ejercita una función inexcusable".

Principio de gran importancia, pues, por esta facultad de calificación el registrador ordenará, suspenderá o denegará la inscripción solicitada; en el primer supuesto el interesado gozará de la protección que otorga la fé pública registral; lograr la inscripción equivale a confirmar la identidad existente entre el mundo real y el jurídico-registral.

El principio de legalidad o calificación impide la inscripción de títulos inválidos o imperfectos; se presume que todo lo registrado está de acuerdo a la ley, porque se ha cumplido con la llamada calificación registral. En virtud de este principio en Alemania -escriben los Mazeaud- "únicamente son publicados (inscritos) los actos que se juzgan válidos; así pues, la publicación en el Libro Inmobiliario es una garantía para los terceros el propio tiempo que torna oponible el acto, hace responsable a los terceros su nulidad". (Ob. Cit. Pág. 337).

Ahora bien, ¿en que consiste la calificación registral?; el artículo 15 del Proyecto de Ley Uniforme dispone: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos inscribibles. la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos registrables".

La facultad de calificación del registrador es diferente de acuerdo al sistema registral de que se trate; en el sistema alemán se impone como obligación del oficial o Juez registrador la calificación de los títulos - la resolución que emiten es apelable. Teniendo en consideración que únicamente son inscribibles los derechos reales y limitaciones para enajenar -

y adquirir, el juez determinará en cada caso si el acto es o no susceptible de inscripción.

No procede la inscripción de derechos personales, únicamente de derechos reales y, una vez que la inscripción se autoriza, debe decidirse si será temporal o permanente.

"El Oficial Registrador no está facultado para realizar investigaciones-ex-officio, pero si obtiene conocimiento de ciertos hechos deberá darse -- por enterado judicialmente; por ejemplo, si sabe que la persona que aparece realizando una nueva inscripción está muerta, deberá denegar la inscripción". (Enneccerus, Kipp y Wolff.- Ob. Cit.- Págs. 164 y 174).

Contrariamente a la situación alemana, en el sistema francés no se requiere examen judicial del título a inscribir, debido a que el Registrador depende del Poder Ejecutivo y no del Judicial; el Registrador muy poco tiene que decir acerca de la validez del documento y del acto en el consiguado, se concreta a confirmar la existencia de determinadas formalidades -- extrínsecas.

"El Registrador no tiene carácter (facultad) para calificar la validez de un acto, el derecho del disponente o la capacidad de las partes". Su obligación o facultad se reduce a inscribir los actos inscribibles que reúnan los requisitos formales extrínsecos. (Mazeaud Henri, León y Jean.- -- Ob. Cit. Pág. 403).

Similar al sistema Alemán, en el español el Registrador está obligado a examinar cuidadosamente la forma y el fondo del acto consignado en el documento que se pretende inscribir. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria Española dispone: "los registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, - en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Los registradores españoles, que no son jueces pero sí abogados altamente capacitados, pueden rechazar la inscripción de documentos que provengan de la autoridad judicial. De los daños y perjuicios que ocasionan los interesados, por negligencia o mal desempeño de sus funciones, son personalmente responsables; por esta causa, los registradores, deben otorgar fianza para garantizar, aún cuando sea en mínima parte, la reparación de dichos daños y perjuicios.

En el Sistema Registral Mexicano el registrador tiene una facultad de ca-

lificación limitada, no puede evaluar el título a inscribir, simplemente debe constatar las situaciones siguientes en los casos concretos que se le presenten:

I.- Que el enajenante de ahora sea el adquirente de ayer, es decir, -- que se respete el principio de tracto sucesivo y que, por tanto, el que ahora transmite un derecho sea el titular del mismo, inscrito en el Registro de la Propiedad. El fundamento de este principio lo encontramos esencialmente en los artículos 3019, 3021 Fracción I, 3042 y 3043 del Código Civil y 25 Fracción I del Reglamento de la Materia.

II.- De acuerdo con el artículo 3021 Fracción III del Código Civil -- "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:... III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no haya hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos."

Comentando ésta obligación Kozolchyk considera que el registrador "debe determinar la capacidad legal de las partes que firmaron la escritura o documento y exigir prueba de la válida representación de otras partes -- cuando hay una representación de acto o derecho. Por tanto, las partes deben establecer sus poderes u otra evidencia de autorización". (Ob. Cit.-- Pág. 157).

Nosotros no consideramos correcto este comentario, el registrador podrá negar el registro en caso de falta de "capacidad registral" del enajenante del derecho de propiedad o de cualquiera otro derecho real, o bien, -- cuando pretenda crear una limitación o gravámen sobre éstos y no sea el titular inscrito; pero no puede determinar la capacidad jurídica, en general, de los contratantes; ésta determinación corresponde a la ley y es -- una obligación del Notario o autoridad ante quien se realiza el acto constatar la existencia real de dicha capacidad.

Tampoco puede el registrador exigir la comprobación de la personalidad de quien contrata a nombre de otro, pues, el poder, en caso de mandato, se presenta ante el propio Notario o autoridad que de fé de la existencia -- del mismo y de que está conforme a la ley, insertando esta circunstancia en la escritura, y dando fé al mismo tiempo de la calidad y capacidad legal del representante. Cuando se trata del apoderado de una persona moral, el mandato debe estar inscrito en el Registro, para constatar esta situación basta remitirse al propio poder o a los asientos registrales.

III.- Igualmente, el registrador deberá constatar la existencia de las formas extrínsecas del acto (artículos 3021 Fracción II del Código Civil-96 y 97 del Reglamento del Registro).

IV.- Conforme al artículo 3021 Fracción IV del Código Civil, tampoco es procedente la inscripción si el registrador concluye que el contenido del documento es contrario a las leyes prohibitivas o de interés Público.

V.- Debe también determinar el registrador si se cumple o no con el principio de especialidad o determinación, siendo improcedente la inscripción cuando no se cumpla con este requisito, según lo dispuesto por el artículo 3021 Fracción VI del Código Civil.

VI.- Asimismo debe el registrador constatar que el documento presentado para su inscripción contenga un texto compatible con los asientos del registro.- Artículo 3021 Fracción V.

VII.- Además de lo anterior y principalmente, el registrador deberá comprobar si el título o documento que se presenta para su inscripción tiene carácter de inscribible o anotable en caso afirmativo, si el acto jurídico contenido en el documento auténtico es inscribible. Artículo 3021 Fracción I del Código Civil.

Una vez que el Registrador encuentre que el documento cumple con todos estos requisitos procederá, en un plazo de cinco días, a determinar el monto de los derechos que cause la prestación del servicio solicitado y una vez pagados ordenará la inscripción. (Artículos 93, 94 y 101 a contrario sensu del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Si del examen efectuado, respecto del documento, el registrador concluye que éste se ubica en alguno de los supuestos del artículo 3021 del Código Civil, deberá suspender o denegar la inscripción del documento. (artículo 96 del Reglamento).

Cuando se está en esta situación, el registrador procederá a hacer una anotación preventiva en el momento del rechazo (artículo 3043 Fracción V del Código Civil y 97 del Reglamento).

En cuanto a la facultad de calificación, algunos Códigos Civiles de las Entidades Federativas han tratado de ampliarla considerablemente, sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación no acepta esta tendencia en el caso de Gumersino Zaldivar, por ejemplo, decidió en la forma siguiente: "según el sistema alemán, el registrador deberá valorar el acto que se pretende registrar, es decir deberá juzgar la jurisdicción del Tribunal, si la Corte decreta la inscripción, la calificación del Notario --

Público, la capacidad de las partes, la naturaleza de la propiedad, etc. - y sus decisiones tendrán la fuerza de un fallo judicial. En México el registrador no debe valorar o juzgar, solamente inscribir.

Dichas inscripciones cuando adolezcan de falta de escrutinio, deberán considerarse como erróneas o defectuosas como es frecuente... el caso... de cuando una persona que no es propietaria transfiere a un tercero". (A.D.- 2748/52.- 3a. Sala).

La tesis antes citada no la consideramos aceptable, si "el fin del registro es la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscritos, frente a todo el mundo y en contra de terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la paz y el bienestar social" -- (Martín Castro Marroquín.- Ob. Cit. Pág. 59), no creemos que tal finalidad se logre negando capacidad calificadora al registrador, quién es el encargado de ordenar o denegar la inscripción.

Si bien es cierto que el registrador no es un juzgador, también lo es que, siendo Licenciado en Derecho, debe partir de determinados premisas lógicas jurídicas y principios legales contenidos en la legislación positiva aplicable para llegar a establecer sus conclusiones; cuando éstas sean positivas, el acto jurídico debe ser incorporado al sistema registral, adquiriendo así el carácter de verdad legal.

Negar este criterio es afirmar que el registrador ha de convertirse, no en un funcionario, sino en "algo muy semejante a un ROBOT que acciona - - cuando operan determinados mecanismos, situación en la cual los registradores no precisarían de un reglamento para FUNCIONAR correctamente, sino, más bien, de algo parecido a un catálogo de manejo". (Guillermo Colín Sánchez.- Reglamento del Registro...- Pág. 165).

El registrador no puede ser responsable de los defectos jurídicos del acto inscrito si no tiene amplia facultad de calificación, tanto del fondo como de la forma del acto jurídico consignado en el documento cuya inscripción se solicita.

Así podemos considerar que, si "el registrador ha de convertirse en un mero razonador (confirmador) de verdades prefabricadas extrarregistralmente, los principios de legalidad y de fé pública registral caen por su propia base". (Guillermo Colín Sánchez.- Reglamento del Registro...Pág. 142).

El maestro Jerónimo González y Martínez sostiene que "en efecto, si la inscripción en nuestra patria (España) no reviste el carácter de sentencia definitiva y firme, ni goza de la fuerza atribuida a la cosa juzgada,

crea una situación privilegiada, superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica, y el registrador órgano de esta metamorfosis, debe resolver sobre la existencia y extensión del derecho inscribible, en un procedimiento hipotecario que asegure la concordancia del registro y de la realidad jurídica. De otro modo, los asientos sólo servirán para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios". (César Pavón Salinas.- El Sistema Registral Mexicano.- Tesis Profesional.- Pág. 162).

Por su parte, Boris Korolchik considera que la facultad o deber de calificación del registrador mexicano es deficiente en perjuicio del interés social y del particular, llegando a "la ineludible conclusión es que el principio de legalidad en el Derecho Registral Mexicano es inoperante". (ob. Cit.- Pág. 166).

j) PRINCIPIO DEL TERCERO REGISTRAL.- De gran importancia resulta no sólo el concepto de "tercero registral", sino, principalmente, las consecuencias jurídicas de gran beneficio que produce la existencia de esta figura en el sistema registral, las cuales pueden aumentar o disminuir según sea la importancia y protección que se brinda a las terceras personas que demuestren tener interés legítimo en el derecho inscrito en el Registro Público.

Sucedo y no con poca frecuencia que la falta de inscripción y, por ende, de publicidad, da oportunidad a gente poco escrupulosa a realizar actos fraudulentos en perjuicio de los intereses sociales y particulares de gente poco cauta.

Una considerable cantidad de juicios radicados en los tribunales, locales o federales, cuyo objeto sean derechos reales inmobiliarios principalmente, encuentran su origen en la inobservancia de los preceptos jurídicos relativos a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por ejemplo en el caso de la venta se dice: "la venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este Código" (Artículo 2,322); el incumplimiento a lo dispuesto da lugar a dobles ventas o al establecimiento de gravámenes posteriores a la enajenación del inmueble.

Para solucionar una situación de doble o múltiple venta, el Código Civil establece: "Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas y la cosa fuere inmueble prevalecerá aquella que primero se haya registrado; si ninguna lo ha sido, prevalecerá la venta a favor de -



la persona que se halla en posesión de la cosa (artículos 2264, 2265 y 2266).

También hemos citado el artículo 3,007 del Código Civil que dispone: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no produzcan efectos en perjuicio de tercero".

Realmente es un relación de éstos terceros por los que se hace la inscripción, ésta es para darles seguridad en sus adquisiciones. Por ésta razón, a la Ley Hipotecaria Española, que regula los Oficios de Hipotecas, se le ha llegado a denominar en alguna ocasión "Ley de Terceros". Los tratadistas y los tribunales se han afanado en conceptuar claramente al "tercero registral", denominado también "tercero adquirente", en relación a un derecho real, principalmente inmobiliario, inscrito a favor de determinada persona en el Registro respectivo.

Los Mazeaud consideran que "los terceros son las personas que pueden alegar la falta de publicidad de un acto, aquellas a las cuales es inoponible ese acto mientras no se publique (inscriba)". (Ob. Cit.- Pág. 436).

La Ley Hipotecaria de Cuba, en su artículo 27, contiene éste concepto: "Para el propósito de ésta Ley, tercero es el que no ha sido en el acto o contrato registrado" (esta ley entró en vigor por Decreto Real del Gobierno Español el 26 de Mayo de 1873).

El maestro Rojina Villegas, tomando en consideración el concepto legal cubano, afirma que "tercero, en sentido lato o general, ha sido reputado al que no es parte en un acto jurídico o contrato. Tercero (registral) es cualquiera que no sea parte en el acto o contrato inscrito". (Derecho Hipotecario.- Pág. 123).

Agustín Aguirre, Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Habana, explica la diferencia entre "tercero hipotecario" cuyo conocimiento y esmero es medido, únicamente, por la inscripción y otro el "tercero civil", que nada tiene que ver con la inscripción registral y, consecuentemente, con su inscripción, así como con sus conceptos fundamentales (Citado por Boris Kozolechky.- Ob. Cit.- Pág. 149.- Nota 80).

Martín Castro Marroquín afirma que "los terceros registrales (llamados así según el orden numérico) están comprendidos legalmente en la relación o situación jurídica registral formada por las dos partes que intervienen directamente en el acto de registro: tienen que tener algún derecho o interés jurídico a su favor, en relación con el derecho registrado

de que se trate. Cuando ese derecho o interés es en pro del registro, no opuesto a lo inscrito, los terceros registrales salen beneficiados por las consecuencias jurídicas del registro, lo cual no ofrece problema alguno. En cambio, cuando el derecho o interés del tercero registral es en contra del registro, opuesto a lo inscrito, resulta dicho tercero perjudicado por las consecuencias jurídicas del registro, así sea su derecho absoluto inscribible pero no inscrito o registrado con posterioridad al registro de que se trate, porque solo lo inscribible inscrito puede producir perjuicios a terceros y porque el que es primero en registro es mejor en derecho".

"Bien puede decirse, en pocas palabras, que tercero registral es aquella persona jurídica oficial o particular que, no siendo parte, resulta interesada de alguna manera, por tener algún derecho o interés jurídico concreto relacionado con lo inscrito, legitimado como verdad legal, por ser de interés general o de orden público, se producen ineludibles e inexorablemente frente a todo el mundo y contra cualquiera persona que tenga algún derecho absoluto o relativo, privado o público, no registrado o registrado con posterioridad a lo inscrito". (Ob. Cit.- Págs. 94 y 96).

La legislación mexicana no define al tercero, menos aún al tercero registral, pero, la Suprema Corte se ha encargado de subsanar esta laguna jurídica en la forma citada a continuación.

**TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.**- Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto.

Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quién ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato respecto de que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes. Llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio, tercero para los efectos del registro, es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral". (Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. XXVIII.- Pág. 280.- Queja 57-58).

TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES.- Para los efectos registrales, tercero es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad.- Quinta Epoca.- Tomo CXXII.- Pág. 513.- A.D. - - 5770/55.

La Tesis número 254 del Apéndice al Tomo 64 del Semanario Judicial de la Federación asienta: "Es tercero, para los efectos del Registro, el adquirente que se apoya en la inscripción del mismo, para fundar su adquisición, o sea, el que adquiere, basándose en una inscripción anterior, el que deriva su relación con alguna de las partes, del derecho inmobiliario o real, no del contractual. La inscripción, no tiene en general, importancia alguna con relación a las partes otorgantes, que se obligaron recíprocamente en los términos de su contrato, independientemente de que se registre éste, y es frente a los terceros cuando la inscripción tiene funciones de solemnidad absoluta".

Parece ser que una característica del tercero registral es que sea "titular de derechos reales", consideramos que es ésta una inconsecuencia con la finalidad del Registro Público de la Propiedad, ¿acaso en ésta Institución sólo tienen acceso los derechos reales?; ¿acaso la fianza, el arrendamiento en situaciones especiales, el embargo, y otros actos jurídicos - inscribibles, tienen la naturaleza jurídica de derechos reales?; ¿acaso la protección jurídica se limita a los titulares de derechos reales?; - - ¿Los titulares de derechos personales inscribibles e inscritos no merecerán recibir la protección de la ley?, si la respuesta es afirmativa sostendré un criterio contrario al de nuestro máximo Tribunal, por el contrario si sostenemos éste último estaremos negando la eficacia del Registro Público de la Propiedad y, como dice el maestro Guillermo Colón Sánchez, - - los principios de publicidad, inscripción, legalidad y demás caerán por su propia base haciendo inútil la Institución del Registro Público; el principio de prioridad sucumbiría vergonzosamente ante el empuje del principio de rango, es decir, que únicamente tendrían protección los titulares de derechos reales inscritos, no así los titulares de derechos personales debidamente registrados.

Debido a los fuertes debates que ha suscitado la inscripción del embargo vamos a exponer en forma más o menos detallada la controversia y las conclusiones a las que se han llegado.

Siguiendo a Boris Kozolchyk estableceremos tres tendencias doctrinarias y jurisprudencias que se han sostenido en relación al acreedor quirogr-

fario y el aseguramiento del crédito mediante el embargo de bienes determinados y su inscripción, por resolución judicial, en el Registro Público de la Propiedad.

Por todos es aceptado que el acreedor quirografario o personal no es un tercero registral, su derecho está protegido en forma abstracta y general por el Derecho; el deudor responde del cumplimiento de su obligación con la totalidad de sus bienes, en forma indeterminada. Es hasta el momento del embargo cuando se garantiza el crédito con el bien específicamente embargado; una vez "inscrito ese embargo es acreedor registral" el embargante.

El problema principal estriba en saber si el "acreedor registral", como lo llama Castro Marroquín, es o no un tercero registral; exponremos a continuación las tres corrientes que se han dado en la doctrina y jurisprudencia mexicana.

I.- La tendencia de mayor influencia aparente sostiene la denegación absoluta de protección a las personas con derechos distintos a aquellos descritos en la legislación como derechos reales.

Ramón Sánchez Medal sostiene que el acreedor quirografario tiene exclusivamente preferencia a privilegio, una vez inscrito su embargo, respecto de los titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo, "pero no tiene preferencia alguna con respecto a titulares de derechos reales o personales que sean anteriores aunque todavía no estén inscritos". (Ob. Cit. Pág. 487.- Citando al maestro Borja Soriano). Este razonamiento no nos convence, tal parece que no se ha comprendido la finalidad de la inscripción ¿cómo es posible que un derecho inscrito no pueda oponerse a otro anterior no registrado? ¿cuál es la función, en todo caso, del Registro Público de la Propiedad?; sostener la tesis anterior es contradecir tajantemente toda efectividad a la Institución que nos ocupa.

El jurista Manuel Borja Soriano sostiene que "no es el embargante inscrito, un tercero para efectos del registro, puesto que no se transforma el derecho personal del acreedor quirografario en un derecho real por el hecho de que se inscriba su embargo en el Registro Público". (Citado por Ramón Sánchez Medal.- Ob. Cit. Pág. 487).

La Suprema Corte de Justicia afirma que "el acreedor quirografario que embarga y registra su embargo con posterioridad a la Constitución de una hipoteca que grava los mismos bienes, pero antes de que quede inscrita tal hipoteca, no puede considerarse como tercero". (A.D.- Rafael Junquera), y

que, por otra parte, "el embargo no constituye un derecho real", de donde la Corte infiere que "no otorga al embargante el derecho de preferencia, ni tampoco se adquiere tal prerrogativa, que es característica de los derechos reales, EN VIRTUD DEL REGISTRO DEL EMBARGO". (Citados por Roberto-A. Esteva Rufz. Jurisprudencia Mercantil.- Tercera Cuestión.- Pág. 212). Varias son las ejecutorias que se han dictado en este sentido, se niega, categoría de derecho real al derecho del acreedor quirografario que ha embargado y registrado su embargo en virtud de resolución judicial. Pero el problema no estriba en la naturaleza real o personal del derecho inscrito sino en la falta de protección jurídica al embargante, al no considerársele como tercero registral, por tanto, no puede oponer su derecho frente a otros derechos reales, aún cuando estos deriven de actos jurídicos anteriores o posteriores el embargo y que no se han registrado o lo hicieron con posterioridad.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que "si una hipoteca queda constituida con anterioridad a la fecha en que se iniciara el juicio ejecutivo mercantil y se trabara y registrara el embargo, sobre el bien hipotecario, desde entonces surte plenos efectos entre las partes aquel contrato, sin necesidad de registro alguna;... Esta Sala ha mantenido el criterio de que... las leyes civiles del Registro consideran tercero al que por un acto o contrato puede ejercer derecho sobre el inmueble comprendido en el título no registrado y conforme a esta doctrina se ha resuelto que aunque el comprador no haya inscrito su título adquisitivo debe tenérsele como propietario respecto del acreedor quirografario; porque la inscripción es indispensable en todo conflicto de derechos reales pero de su omisión no pueden prevalecer los acreedores quirografarios, pues el embargo no constituye un derecho real, ya que por virtud de la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo en tanto recaiga sobre bienes del deudor y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos a favor del nuevo dueño; porque si ésta exigencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad que se perfecciona por el sólo consentimiento, cuando de acuerdo con nuestra legislación, el Registro no tiene sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz, de tal manera que los

conflictos de preferencia solo pueden surtir efectos entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real. Ahora bien, la hipoteca es un verdadero derecho real, y, en consecuencia, al trabarse el embargo, éste no puede comprender, de acuerdo con las ideas expuestas, sino la propiedad ya gravada con el derecho de hipoteca derivado de un contrato celebrado con anterioridad al embargo; en otros términos, la hipoteca tiene preferencia y prelación sobre un derecho personal independientemente de la fecha de registro del contrato de hipoteca". (A.D. 5670/66.- Semanario, - Pág. 48-49.- Compañía Forestal de Oaxaca).

Por razones ya expuestas nosotros no estamos de acuerdo con ésta Tesis Jurisprudencial. Si bien es verdad que nuestro sistema registral no es constitutivo, también es verdad que la publicidad registral tiene una finalidad específica señalada en el artículo 3007 del Código Civil. Por tanto, el acreedor quirografario no podrá ser perjudicado por la venta de un inmueble que aparezca inscrito a nombre de su deudor, en cambio sí podrá beneficiarse embargando dicho inmueble y registrando su embargo y éste será oponible incluso al comprador que no ha inscrito su adquisición. En este caso, el contrato de compra-venta surte efectos entre las partes pero no frente a terceros.

A mayor abundamiento, la prioridad registral no se da en razón de la naturaleza real o personal del derecho inscrito, sino de la hora y fecha de presentación del documento inscribible en la oficina registral.

II.- La segunda postura adoptada es la que aboga una negativa calificada de la protección a terceros; al acreedor embargante no se le priva de protección simplemente porque su derecho no está enumerado como derecho real, pero se subordina la realización del embargo al hecho de que la cosa embargada no hay sido transmitido en propiedad a otra persona al momento de llevar a cabo tal diligencia.

El caso Pérez Monforte es ilustrativo, en esa ocasión la Suprema Corte manifestó "Sin necesidad de negar la posibilidad de que un embargo registrado confiera derechos reales en favor del ejecutante, es indispensable considerar que tal cosa sucede cuando dicho embargo recaer sobre bienes del ejecutado, caso en que la carga impuesta sobre el bien secuestrado sigue a éste y prevalece a pesar de una transmisión posterior de la propiedad, en forma de que el adquirente queda obligado a responder de las consecuencias de la deuda; pero nada de esto sucede si, al practicarse el embargo,

el bien ha salido ya del patrimonio del ejecutado, pues entonces no solamente se prevalecen los derechos del embargante sobre los del adquirente, sino que carece de validez el embargo" (A.D. 1429/48.- Apéndice de la Jurisprudencia de la Suprema Corte-Sala Auxiliar.- 1953).

Como podemos ver se da la posibilidad de que la inscripción del embargo - de a su titular la calidad de tercero registral, sin embargo, la producción de efectos del embargo inscrito está subordinado a la inexistencia - del contrato anterior que transmita la propiedad del inmueble embargado, - aún cuando no se haya registrado la fecha de inscripción del embargo. Esta tesis se confirmó en la número 424: (el embargo solo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compra-venta, el acreedor del vendedor tenga derechos a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste".

III.- la tercera tendencia, probablemente la de menor influencia y la menos aceptada, es la que reconoce a los embargos inscritos, que resultan de transacciones in personam, la naturaleza de derechos reales inscritos. Generalmente se ha negado protección al embargante que ha inscrito su embargo, por no ser considerado un verdadero tercero registral; lo absurdo de esta tendencia, sostiene Espina Villegas, se pone de manifiesto en forma clara cuando el embargante obtiene una sentencia favorable, siendo así, qué pasaría si el bien embargado sale a remate y éste se logra. El acreedor quirografario sería pagado en primer lugar, aún en el caso de existencia de una hipoteca anterior al embargo, pero que no se haya registrado, - y el contratante, a favor de quien se estableció la hipoteca, no podría alegar prioridad, pues ésta descansa en el requisito de la inscripción. - En el caso de que se hubiese inscrito posteriormente al embargo, aún habiéndose realizado en fecha anterior, no podría alegarse la producción retroactiva de efectos.

"Los acreedores personales e quirografarios no son los terceros registrales sino hasta que su derecho se determina en cuanto al objeto material - sobre que recae, por medio de embargo o secuestro judicial sobre un bien determinado de su deudor", (Martín Castro Marroquín.- Ob. Cit. Pág. 97). Con mayor técnica el maestro Roberto A. Esteva Ruiz, siguiendo las doctrinas de Gazin y de Planiol, sostiene que "el derecho PERSONAL del acreedor quirografario ES UN DERECHO REAL INDETERMINADO en cuanto al OBJETO MATERIAL sobre que recae; pero NO VE QUE ESE ACREEDOR ejercita su derecho, -

y OBTIENE UN EMBARGO SOBRE UN OBJETO MATERIAL que forme parte integrante del PATRIMONIO DE SU DEUDOR, el derecho personal ES EVIDENTEMENTE UN DERECHO REAL que, de la categoría de INDETERMINADO en cuanto a su objeto material, SE HA CONVERTIDO EN UN DERECHO REAL DETERMINADO CON RESPECTO A ESE OBJETO MATERIAL O PORCION DEL PATRIMONIO del deudor respectivo que se le embarga".

"Así que debemos concluir que: EL REGISTRO de ese derecho (el embargo) -- prevalece (como gravámen de la cosa) contra UN DERECHO DE PROPIETARIO del inmueble u otro de los llamados "reales" que se adquiriera ANTES O DESPUES del embargo; pero que se HAYA REGISTRADO POSTERIORMENTE al embargo de que se trate, salvo el efecto legal retroactivo de las inscripciones respectivas". (Ob. Cit. Pág. 218).

En el Derecho Positivo Francés, por Ley del 17 de Junio de 1938 , se "ordena la transcripción del mandamiento de embargo y decide que, a partir de esa transcripción (inscripción), la parte embargada no puede ya enajenar válidamente su inmueble, ni gravarlo con derechos reales; y que todas las enajenaciones o constituciones no publicadas antes de la publicación del mandamiento del embargo son inoponibles a los acreedores embargantes" (Mazeaud Henri, León y Jean.- Ob. Cit.- Pág. 336).

Si bien es verdad que el acreedor quirografario no es titular de un derecho real y que el pago de su crédito está garantizado con el patrimonio total de su deudor, también es verdad que "el acreedor quirografario -- 'precisa' su derecho en relación con éste o aquel inmueble de su deudor, cuando procede al embargo de éste inmueble", y para evitar el análisis y decisión de si el embargo inscrito convierte al derecho personal en derecho real, "el legislador se contenta con la 'precisión' del derecho de crédito que resulta del embargo: la publicación de ese derecho precisado hace del acreedor embargante un tercero del derecho común; las enajenaciones publicadas, luego de la presentación del mandamiento de embargo, no son oponibles a los acreedores embargantes". (artículo 686 del Código de Procedimientos Civiles modificado por decreto del 7 de Enero de 1959). -- (Mazeaud Henri, León y Jean.- Ob. Cit.- Pág. 454).

Con igual tendencia la Suprema Corte ha establecido las ejecutorias siguientes:

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL.- Si la inscripción de una escritura de Compra-Venta de un bien inmueble, en el Registro Público de la Propiedad, tiene verificativo con posterioridad a la de un embargo precautorio trabado en el propio inmueble, es claro que ésta ins



cripción surta sus efectos en contra del adquirente, quien por lo mismo, debe estimarse que adquirió la propiedad, en las condiciones en que se encontraba en el momento en que se inscribió el contrato respectivo". Tomo XLVI.- Hinojosa Altagracia.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-** Los contratos que deben registrarse, no surten efectos contra terceros, mientras no hayan sido inscritos; si una compra-venta se registra con posterioridad a la fecha en que se trabó embargo sobre el inmueble que se enajena, dicha venta, aunque translativa de la propiedad entre el comprador y el vendedor, no se puede oponer al embargante que adquirió derecho respecto del bien raíz vendido con anterioridad a la fecha en que se inscribió la compra-venta; en tanto que el embargante si puede oponer al comprador los derechos reales que se derivan del secuestro debidamente registrado". (Tomo XXIX.- Rodríguez Silvino.- Pág. 86 y Tomo XII Velázquez Luis G.- Pág. 2539).

Esta última tesis nos parece más acertada, en virtud de que la prioridad no se somete al rango o naturaleza jurídica de los derechos en conflicto; además no se deja en desamparo al embargante que ha inscrito debidamente su embargo, por mandato judicial, lo discutible es la naturaleza jurídica de los derechos derivados de la inscripción de embargo, que el maestro Esteva Ruiz, Gazin, Planiol y la Suprema Corte - en algunos casos - consideran como aquellos denominados por la ley: "derechos reales".

"Practicada la diligencia de embargo la responsabilidad patrimonial indeterminada se convierte en una responsabilidad particular determinada, sobre los bienes específicos del deudor demandado (el embargado)....

"En esa manera me parece que la cuestión relativa a la naturaleza del "derecho real" p "derecho personal" no arroja ninguna luz para la solución del problema...".

"La posición que adopta la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver el problema de los derechos del embargante, partiendo de la discusión de que el embargo crea un derecho real en favor del embargante o sólo un derecho in personam, parece no ser correcta". (Ignacio Galindo Garfias.- El Registro de la Propiedad en México, Reflexiones y Comentarios.- Págs. 192, 193 ).

La tesis sostenida por el maestro Galindo Garfias la consideramos correcta, "el mantenimiento del embargo es un acto de poder jurisdiccional, cuyo efecto primordial es el de garantizar específicamente con los bienes embargados, la responsabilidad del deudor".

Nuestra postura es corroborada con lo dispuesto en el artículo 3042 Fracción III del Código Civil que ordena la inscripción de determinados contratos de arrendamiento y en el 546 del Código de Procedimientos Civiles que ordena la inscripción de los embargos, de esto se deduce que la ley no hace diferencias entre derechos reales y personales cuando ordena la inscripción de determinados actos jurídicos.

En relación a los terceros registrales Boris Kozolchyk se pregunta "con respecto a qué transacción y entre qué contratantes se puede ser tercero" (Ob. Cit.- Pág. 148).

Aparentemente las cuestiones anteriores no representan ningún problema, los terceros lo son en relación a la inscripción dada como antecedente y que según la investigación efectuada, aparece en favor de la persona que les está transmitiendo determinado derecho relacionado con el registrado. En cuanto a la segunda pregunta consideramos como tercero a la persona -- que adquiera un derecho, respecto de un bien mueble o inmueble registrado, del titular inscrito y que en el momento de inscribir su derecho encuentra registrado otro de igual o diferente naturaleza adquirido del mismo enajenante. Otro caso puede ser la adquisición de un derecho libre de todo gravámen y limitación, cuando en realidad éstos últimos existan sobre el bien registrado, ya se trate de muebles o inmuebles.

Tercero, es la persona, respecto de otra, que adquiere el mismo derecho u otro oponible al suyo, del mismo enajenante y respecto del mismo bien.

La figura del tercero registral surge en el momento en que se solicita la inscripción del derecho adquirido, pues, es cuando se tiene conocimiento de la inscripción anterior de otro derecho oponible al del solicitante.

El maestro Rafael Rojina Villegas concluye en esta forma: "en nuestro concepto, por terceros para efectos del registro deben entenderse aquellos -- jurídicamente interesados en los bienes, bien sea por virtud de un derecho real o de un embargo", (Ob. Cit.- Págs. 125 y 126)'

4.- SISTEMAS REGISTRALES.- Espondremos brevemente los que se han considerado como principales.

a) SISTEMA FRANCÉS.- En el sistema registral francés, los derechos y obligaciones se crean, modifican o extinguen por el mero acuerdo de voluntades, sin necesidad de la inscripción; los actos jurídicos inscribibles se registran exclusivamente para hacerlos oponibles a terceros, la sanción que se impone a aquella persona que no registre su derecho, es la no oponibilidad ante terceros.

En el Derecho Francés son registrables: los actos translativos, declarativos o modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o extintos de derechos reales y aún aquellos actos que son posibles generadores de derechos reales (v. gr. la promesa de venta). La inscripción del derecho no es constitutivo, sino que sus efectos son meramente declarativos.

El procedimiento registral francés es el siguiente: Se presentan ante el registrador dos ejemplares del documento a registrar, uno de los cuales se queda en el Registro, regresándose el otro a su titular, con la mención de haber sido registrado; los documentos se anotan en un índice, el cual es llevado por riguroso orden cronológico.

Además se usa el sistema de fichero inmobiliario, el cual se lleva por partida doble, uno para el control personal, que consiste en una ficha por cada propietario o titular de derecho real y el fichero real, que es el que se lleva por finca, una ficha por finca, además éste último está ligado al catastro.

En las fichas por finca se anotan las características de ésta, además de los gravámenes que existan sobre la misma.

Cuando se trata de hacer algún movimiento sobre un bien inmueble, se identifica a los otorgantes y se hace la verificación de las fincas que han de ser objeto del registro, exigiéndose asimismo que el documento inscribible tenga la forma auténtica, siendo básico el documento notarial.

La falta de registro del acto jurídico inscribible es la inoponibilidad frente a terceros; sin embargo, el hecho de registrarlo no le dá valor jurídico sustantivo propio, luego entonces puede invalidarse o cancelarse la inscripción por nulidad del acto jurídico que ha servido de antecedente para realizar dicha inscripción.

Como en el Derecho Francés el registro no tiene efectos constitutivos, si no declarativos, la nulidad del acto jurídico puede hacerse valer, incluso contra terceros adquirentes de buena fé, quienes no tienen protección jurídica respecto del bien que han adquirido confiando en los asientos del Registro, ya que la inscripción no convalida los actos ni los conforme a la ley.

b) SISTEMA ALJMAN. - El procedimiento registral en el Derecho Alemán se lleva a cabo por medio de un procedimiento de jurisdicción voluntaria. Exclusivamente mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se analiza la capacidad de las partes, la manifestación de la voluntad y el derecho de que enajena o grava un inmueble y la voluntad del

del adquirente o beneficiado con el gravámen, se adquiere la propiedad o la titularidad de otros derechos reales inmobiliarios. No obstante, la decisión judicial examina únicamente la validez del acuerdo de las partes, como convenio abstracto, desligado de su causa precedente (compraventa, donación, etc.) lo que debe acreditarse es que se quiere transmitir, por una parte y, por la otra, que se quiere adquirir el derecho, el porqué no interesa.

La inscripción en el Registro Inmobiliario se hace después de dictada la resolución judicial, los actos que sirvieron de base a la inscripción pierden toda importancia, pues, ésta tiene un valor sustantivo independiente de aquellos; es hasta el momento en que la inscripción se realiza cuando realmente se transmite la propiedad o cualquier otro derecho real inmobiliario y no antes; la inscripción es el único y verdadero título de propiedad o del derecho respectivo.

En el supuesto de que sea "nulo el negocio causal, el derecho inmobiliario constituido o transmitido sólo da lugar a acciones de repetición o condiciones, al tenor de las normas sobre enriquecimiento injusto". (Linnecker, Kipp y Wolff.- Ob. Cit.- Pág. 197).

A mayor abundamiento diremos que, en relación a los terceros adquirentes de buena fé, la inscripción produce derechos con base propia y son válidos plenamente, no obstante que existan deficiencias o vicios de nulidad en la cadena del título. Así, a menos que los hechos que originen la nulidad aparezcan en el Registro, el documento registrado tendrá plenos efectos entre las partes y contra terceros.

Por las características apuntadas se ha llegado a considerar que el Sistema Registral Alemán es uno de los mejores; principalmente por la relación tan estrecha que guarda con el registro catastral de las fincas y por la identidad existente entre la situación jurídica y real de los bienes inmuebles registrados; por tanto, el sistema registral alemán satisface las necesidades del moderno tráfico inmobiliario, fuente inagotable de recursos financieros para el Estado.

El control en el Registro Inmobiliario se lleva a través de un índice real por tarjetas; se considera al inmueble como unidad y cada una cuenta con un folio registral en el que se inscriben todos los actos inscribibles realizados con el inmueble.

Estas tarjetas o folios reales están clasificados en tres grupos: a) destinados a registrar actos translativos de propiedad; b) cargas y limitaciones y c) Hipotecas, gravámenes, etc.

Ahora bien, para la adquisición de derechos reales inmobiliarios se dan tres facies esenciales: I.- Un acto causal; II.- Un acuerdo real, y III.- La inscripción.

I.- Acto Causal.- Es el negocio obligacional o contrato por el cual una parte se obliga a transmitir un derecho real inmobiliario y la otra a adquirir el mismo derecho, sin que realmente se transmita ni se adquiera el derecho. Es exclusivamente un precedente causal, pero, sin verdadera relevancia registral.

II.- Acuerdo Real.- Este es el verdadero negocio de disposición; es el acuerdo de voluntades destinado a cambiar el titular del derecho inscrito o bien a otorgar a alguien un determinado derecho real respecto del bien inmueble inscrito. En este caso las partes no se obligan a transmitir y a adquirir un derecho, sino que efectivamente se transmite y se adquiere el derecho objeto del negocio jurídico.

III.- Inscripción.- Como ya hemos apuntado, sin inscripción no surte efectos el acuerdo real, incluso entre las partes; los derechos no se crean, transmiten, modifican o extinguen extrarregistralmente, sino precisamente por la inscripción del acuerdo real en el Registro Inmobiliario. Ramón María Roca Sastre nos dice que "el acuerdo real y la inscripción son esenciales y suficientes para que se opere la transmisión, constitución o modificación jurídica acordada. Son esenciales porque faltando uno de los dos no hay cambio jurídico real. Así si el acuerdo real no se inscribe no hay transmisión. Ambos elementos son suficientes porque aunque no exista o sea inválido el acto causal, la transmisión tiene igualmente lugar". (César Pavón Salinas.- Ob. Cit. Pág. 52).

El acuerdo real da origen a los principios de inscripción y consentimiento en el sistema registral alemán. La inscripción con los efectos jurídicos expuestos y el consentimiento como elemento esencial para realizar la primera.

Como ya hemos dicho, en el sistema alemán, es necesario realizar diligencias de jurisdicción voluntaria para poder obtener la inscripción del acuerdo real y contra la negativa se dan recursos procesales para impugnar la denegación de inscripción.

También debe decirse que el Sistema Alemán el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto al régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio, que es uno de los elementos constitutivos del Estado; por ésta razón las relaciones jurídicas so-

bre los bienes inmuebles tienen un carácter público que obliga al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámen y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial. Es por eso que el Libro Territorial o Registro Inmobiliario está a cargo de los tribunales judiciales y que está íntimamente ligado con el Catastro, el que da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie, linderos, etc. dando a conocer al Registro Inmobiliario la situación jurídica de esa finca - (propiedad, gravámenes, servidumbres, etc.).

c) SISTEMA SUSTANTIVO AUSTRALIANO.- Creado por el Coronel Sir Robert Torrens, quién primero desempeñaba el Cargo de Director de Aduanas de Australia del Sur, nombrado posteriormente Director General del Registro de la Propiedad.

Para crear este sistema se basó en las características de los sistemas registrales alemán y francés para posteriormente hacer un proyecto que adquirió el carácter de Ley en 1858.

El Sistema Registral Australiano tuvo gran influencia y se adoptó principalmente en Inglaterra y sus Colonias, principalmente varios Estados de la Unión Americana (U.S.A.).

En Australia existían dos tipos de títulos, los otorgados por la Corona, que eran inatacables y los derivados de éstos; no existiendo un sistema de registro estos últimos títulos se prestaban a múltiples fraudes. Esta situación motivó a Sir Robert Torrens a idear una forma de hacer directos todos los títulos, es decir, como si todos ellos provinieran directamente de la Corona y acabar así, o cuando menos disminuir, los actos fraudulentos.

Para lograr su propósito se estableció el sistema de inmatriculación de bienes inmuebles; para obtener ésta se debía presentar una solicitud al Registro, a la solicitud se acompañan planos, títulos y demás documentos necesarios, mismos que eran sometidos a rigurosos exámenes por parte de juristas e ingenieros topógrafos. La finalidad perseguida era obtener la mayor exactitud posible en la identificación de un inmueble, tanto en su aspecto físico como legal. Hecho lo anterior se debía notificar a los colindantes y se hacían las publicaciones respectivas; si alguien acudía a presentar su inconformidad, ésta se tramitaba en la vía judicial; en caso contrario se hacía el registro, es decir, se inmatriculaba la finca y se redactaba el certificado del título, el cual anulaba todos los títulos anteriores. El nuevo título otorgado contenía una descripción de la finca y de las cargas o gravámenes que reportaba, así como los nombres de los

los acreedores; se acompañaba, además, un plano del inmueble objeto de la inmatriculación.

Similar al sistema alemán, el título expedido es inatacable: la inscripción de todo acto jurídico tiene efectos sustantivos tanto entre las partes como frente a terceros y por ello es también inatacable. La excepción se da en caso de fraude o error de matrícula. En éste último se indemniza al tercero perjudicado con los recursos con que cuenta el fondo formado por la aportación de un dos al millar sobre la cantidad que debe pagarse al Estado por los servicios que presta el Registro y que son pagados por los interesados de cada caso concreto.

Registrar un inmueble es potestad del titular del derecho, pero una vez incorporada al sistema registral, no puede substraerse del registro, en lo sucesivo, todas las operaciones jurídicas con él relacionadas deban inscribirse.

Los derechos contenidos en el documento inscrito pueden ser transmitidos mediante la entrega del título o certificado, para que se substituya por otro, o bien mediante endoso hecho en el propio Registro.

Sir Robert Torrens consideraba que el registro de una finca o la entrega del título respectivo equivalen a la acuñación de una moneda.

Como todo sistema, el de Torrens, tiene sus ventajas y desventajas; entre los tratadistas que las han señalado está Roca Sastre y son principalmente las siguientes Ventajas: 1.- La inatacabilidad del título protege a los terceros adquirentes; 2.- Esa seguridad afirma el valor de la propiedad (la fé pública registral está incrustada en el título); 3.- El Público conoce las fincas con nitidez; 4.- Facilita la contratación; 5.- Restituye su valor a las fincas depreciadas en el mercado por su titulación deficiente; 6.- Garantiza el pago de una indemnización al que es privado de algún derecho legítimo sobre inmuebles.- Desventajas: 1.- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario que ignorará que había sido desposeído, en virtud de no haber conocido las publicaciones hechas; 2.- La titulación por inmatriculación moviliza muy rápidamente la riqueza territorial; 3.- Las operaciones sobre inmuebles se hace fuera del control notarial 4.- Tampoco es posible la centralización del Registro, como lo propuso, que trae consigo una congestión y numerosas irregularidades, sin embargo, "el sistema australiano se considera recomendable en países coloniales o en formación..." (Citado por Martín Castro Marroquín.- Ob. Cit. Pág. 138).

d) SISTEMA "HIBRIDO" ESPAÑOL.- Hemos hecho referencia a los anteriores sistemas registrales, pues, son la fuente de donde se nutre el legislador español para dar a luz la Ley Hipotecaria de 1861, la cual se expidió, según sus autores, "para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos de la cosa, para poner límite a la mala fé y para libertar al propietario del yugo de los usureros despiadados", (Exposición de Motivos de la mencionada Ley). (Citado por Luis Carral y de Teresa.- Ob. Cit.- Pág.- 226).

La Ley Hipotecaria de 1861 es la que realmente finca bases jurídicas sólidas del sistema registral español. Inspirado en el Sistema Alemán tiene características y naturaleza constitutiva en relación a las hipotecas, ésta, para efectos contra terceros e incluso entre las partes, requiere de inscripción; en caso contrario se presume que los derechos y obligaciones respectivos no se han originado.

Contiene características propias del Sistema Declarativo Francés en relación con otros actos jurídicos; los derechos no se crean, modifican, transmiten o extinguen necesariamente mediante la inscripción, sino en forma extrarregistral; es suficiente el acuerdo de voluntades y el cumplimiento de determinadas formalidades cuando así lo determina expresamente la ley. Igual que en el Sistema Alemán, las nulidades derivadas de operaciones anteriores no afectan la adquisición de los terceros si no aparecen en el Registro. Es presunción legal que los terceros actúan de buena fé, en tanto no se demuestre que tenían conocimiento de la invalidez o inexactitud de las inscripciones que les interesan.

El Registro de Hipotecas en España no está a cargo de Jueces, pero sí de Licenciados en Derecho altamente calificados, quienes realizan un examen cuidadoso de los documentos, cuya inscripción se solicita, para aceptarlo o rechazarlos aún cuando el mandato de inscripción provenga de autoridad judicial.

El mal desempeño o la negligencia en sus funciones, que causen perjuicios a los interesados en alguna inscripción, debe repararse mediante la fianza que otorgan los Registradores al momento de iniciar sus funciones como tales y que deben otorgar de acuerdo a lo dispuesto en la propia Ley Hipotecaria.

La inscripción se realiza mediante folios por finca (artículo 243), para tal efecto se proporciona al registrador el número de hojas (artículo 378 del Reglamento de la Ley Hipotecaria de 1946); la finalidad es que se con-



centren en un mismo folio real y en un mismo libro todas las inscripciones relacionadas con el mismo bien.

El registro se hace mediante la inscripción de un extracto del documento correspondiente, a diferencia del sistema Australiano, el que funciona a base de la incorporación del documento mismo; también es diferente a la transcripción íntegra del documento, como se registra en el sistema francés.

e) SISTEMA REGISTRAL MEXICANO. - Al estudiar el Sistema Registral Mexicano, "híbrido" o intermedio como el español, haremos alusión principalmente a lo dispuesto en los vigentes Códigos Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal; esto es en razón de que los citados ordenamientos legales son los que, con ligeras variantes, están en vigor en todas las Entidades Federativas.

A partir del primero de Octubre de 1932 entró en vigor el Código Civil de 1928 el que, siguiendo los lineamientos del sistema francés, la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos y obligaciones se hace válidamente, es decir, se perfeccionan, por el mero acuerdo de voluntades, fuera del Registro Público de la Propiedad y la inscripción, cuando la propia ley así lo determina, es exclusivamente con la finalidad de hacer oponibles dichos actos a terceros, para que surtan efectos legales contra las personas que no han intervenido en el acto o contrato y que pudieran tener interés jurídico en el derecho inscrito.

Por disposición del artículo 1796 "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 sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según la naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley".

Esta disposición y la contenida en el artículo 3007, en el sentido de que "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero", corroboran nuestra afirmación, el sistema registral mexicano sigue principalmente los lineamientos trazados por el sistema declarativo francés; a mayor abundamiento, el artículo 3008 establece textualmente que "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos", es decir, la inscripción carece de valor sustantivo o constitutivo.

No obstante lo anterior, también es verdad que el nuestro tiene carácter -

constitutivo en casos excepcionales, de ahí que se le clasifique como sistema "híbrido" o intermedio.

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

En otros términos, la inscripción tiene valor sustantivo propio en cuanto a terceros adquierentes de buena fe y a título oneroso; podrá anularse la inscripción hecha a favor de tercero en los casos de mala fé o actos fraudulentos o bien cuando la adquisición sea a título gratuito.

Otra característica propia del Registro Público en México es la inscripción de actos o contratos sobre bienes muebles. (artículo 3069). Además se cuenta con folios destinados a la inscripción de la Constitución, reforma y disolución de sociedades y asociaciones civiles, tanto nacionales como extranjeras, así como de instituciones de beneficencia privada (artículo 3071 del Código Civil).

Ahora bien, como los principios básicos de nuestro sistema registral ya han sido expuestos y el procedimiento registral será objeto de estudio de los siguientes capítulos, nos limitamos en esta parte a dejar asentado lo antes expuesto.

CAPITULO TERCERO  
PROCEDIMIENTO REGISTRAL MEXICANO, FORMAS Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION

a) Procedimiento Registral

Antes de exponer el procedimiento registral en nuestro sistema jurídico es conveniente definir el término "procedimiento".

El maestro Uicalá Zamora da las siguientes acepciones de esta palabra: 1.- Sinónimo de Juicio; 2.- Designa una fase procesal autónoma y delimitada -- respecto del juicio con que se entronca; 3.- Sinónimo de apremio; 4.- Despacho de la ejecución en el juicio mercantil; 5.- Diligencias, Actuaciones o medidas; 6.- Tramitación o substanciación total o parcial". (Citado por Eduardo Pallares.- Ob. Cit. Página 635. Voz Procedimiento).

Por su parte el propio Eduardo Pallares (Ob. Cit. Página 635) sostiene que "No hay que identificar el procedimiento y el proceso. Este último es un todo : si se quiere una institución. Está formado por un conjunto de actos procesales que se inician con la presentación y admisión de la demanda y terminan cuando concluye con las diferentes causas que la ley admite. El procedimiento es el modo como va desenvolviéndose el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, que puede ser ordinaria, sumaria, breve o dilatada, escrita o verbal, con una o varias instancias, -- con periodos de prueba o sin él, y así sucesivamente".

De las definiciones anteriores podemos concluir que el procedimiento registral es la serie de actuaciones necesarias para la tramitación o substanciación de la inscripción o bien, es el modo como va desenvolviéndose la serie de actos necesarios para la inscripción.

A su vez el maestro Guillermo Colín Sánchez (Ob. Cit. Página 76) afirma -- que el procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad 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".

Como nuestro sistema registral no actúa de oficio, sino que requiere la rogación, petición o solicitud de inscripción, el procedimiento registral se inicia con la solicitud escrita y presentación del documento correspondiente. Así el artículo 84 del vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone que "El servicio registral es de orden público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito, según el formato que determina la legislación".

Cabe preguntar ¿ y quién puede solicitar la inscripción ?. el artículo - - 3018 del Código Civil establece en su párrafo primero que "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quién tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número"; en forma aún - más amplia, el artículo 85 del Reglamento en cita señala "Están facultados para solicitar el registro de un documento inscribible: la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él consignado, los funcionarios autorizantes y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia".

No obstante lo dispuesto en los artículos transcritos, como no se exige la comparecencia personal de los interesados o de los funcionarios que hayan autorizado el documento respectivo, ni se exige que los comparecientes - acrediten su interés o la personalidad con que comparecen, en la práctica resulta que en la mayoría de los casos las solicitudes las formulan personas totalmente ajenas a las mencionadas o autorizadas legalmente.

El documento a registrar deberá presentarse en la Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad; conforme al artículo 86 del Reglamento - antes mencionado, "Presentado en la Oficialía de Partes, un documento, un documento, se asentará en la primera de sus hojas útiles y en la solicitud respectiva el número de presentación que le corresponda; mismo número que constará en el recibo que se extiende para constancia y que, fechado y sellado por el empleo receptor, será entregado a los interesados. El retiro de los documentos se hará contra entrega del recibo respectivo, en su defecto, contra la firma del solicitante, quien, previa identificación y bajo protesta de decir verdad, manifestará haber extraviado el referido recibo". A su vez el artículo 3567 del Código Civil dispone "Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I.- la fecha y número de entrada;
- II.- la naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado.
- III.- la naturaleza del acto o negocio de que se trate.
- IV.- los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su - cuantía, si constare; y
- V.- los nombres y apellidos de los interesados".

A fin de entender el procedimiento y la importancia de la presentación del

documento cuyo registro se pretende, cabe mencionar que el artículo 87 del Reglamento establece que "Conforme vayan ingresando los documentos a la Oficina de Partes, se irán elaborando las hojas del "Folio Diario de Entradas y Trámites", para continuar con el procedimiento en la forma provista por el artículo 64 de éste Reglamento", por su parte los artículos 61, 62, 63 y 64 del propio Reglamento señalan:

"Art. 61.- El Folio Diario de Entradas y Trámite provisto de la copia que se estime necesaria, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento".

"Art. 62.- El Folio Diario de Entradas y Trámite se formará acumulando las hojas que fueren necesarias para contener la relación de los documentos que ingresen al Registro durante una jornada de labores, debiendo estar provista cada hoja de casilla numeradas en las que deberá contenerse los siguientes datos:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, la numeración se recomenará por el número uno cada año de calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, aún cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un sólo instrumento;

II.- Designación del funcionario que haya autorizado el documento o de aquel ante quien se haya ratificado, en caso de ser privado;

III.- Naturaleza del Acto o contrato;

IV.- Ubicación del inmueble, o en su caso, de la nominación de la persona moral de que se trate;

V.- Registrador a quien se turne el documento;

VI.- Observaciones;

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

VIII.- Expresión de haber sido cancelado un asiento o fecha de la cancelación, cuando proceda."

"Art. 63.- Cada día, al inicio de las labores, el Oficial de Partes procederá a la apertura del Folio de Entradas y Trámite, mediante una razón que habilite las hojas respectivas para el asiento de los documentos que fueron presentados. Igualmente, al término de cada jornada laboral, el Oficial de Partes dejará constancia calzada con su sello y firma, del número

de hojas que ingresen el folio, de la cantidad de documentos ingresados con expresión de los números correspondientes al primero y último de ellos, y de las observaciones del caso si las hubiere".

"Art. 64.- En cuanto a la elaboración de cada hoja del Folio Diario le permita, el Oficial de Partes remitirá los documentos en ella relacionados al jefe de la oficina u oficinas correspondientes. Los documentos irán acompañados de un ejemplar de la referida hoja para la práctica de las anotaciones concernientes a la secuela del trámite. Cumplido éste, los jefes de las oficinas implicadas devolverán la hoja del Diario a la Oficialía de Partes, con las observaciones a que haya lugar, para su toma de razón en la hoja matriz; acto seguido la copia respectiva será reexpedida a la oficina de que proceda para los efectos de ulteriores aclaraciones." Una vez que el documento a registrar ha sido presentado a la Oficialía de Partes y se ha formulado la solicitud correspondiente, el encargado de esta oficina, llamado Oficial de Partes, debe turnarlo a la oficina que corresponda conocer del asunto, así el artículo 19 en sus Fracciones III, IV y V del Reglamento dispone "Art. 19.- Corresponde al Oficial de Partes:

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

II.- Abrir y cerrar en el inicio y al término de cada jornada de labores el "Folio Diario de Entradas y Trámites", autorizándolo con su firma, atento a lo dispuesto por el artículo 63 de este Reglamento;

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

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

V.- Remitir los documentos al jefe de la Oficina que corresponda, acompañados del ejemplar respectivo del "Folio Diario de Entradas y Trámites" en cuanto al mecanismo de la elaboración de éste lo permita;

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

VII.- Remitir el Archivo General del Departamento del Distrito Federal, por conducto de la Oficina Administrativa y de Control, todos los documentos que no sean retirados en la forma y términos previstos por este Reglamento, formulando una relación que oportunamente se publicará en el Boletín del Registro Público de la Propiedad; y

VIII.- Las demás funciones inherentes a la naturaleza de su cargo". Remitido el documento al Registrador que deba conocer del asunto se debe proceder a su calificación registral - por cuanto al principio de calificación registral hemos expuesto lo concerniente en el Capítulo que antecede - Conforme al Reglamento del Registro Público, artículo 93, "Turnado un documento a la Oficina de Calificación e Inscripción, excepción hecha de los avisos a que se refieren los tres artículos anteriores, el Registrador, dentro de los cinco días hábiles siguientes, procederá a su calificación para determinar si es inscribible o anotable de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, de este Reglamento y de más leyes aplicables al caso".

"Art. 96.- El Registrador suspenderá o denegará la inscripción de un documento, cuando éste se ubique dentro de los supuestos que enumere el artículo 3021 del Código Civil o contravenga disposiciones contenidas en otros ordenamientos legales aplicables a la materia."

"Art. 97.- Procederá la suspensión del registro en los casos en que el documento adolezca de defectos u omisiones subsanables. Procederá la denegación del registro cuando las omisiones o defectos sean insubsanables, con arreglo a las hipótesis previstas en el citado artículo 3021 del Código Civil."

"Art. 98.- Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que, debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el Registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanao el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.

Tratándose de documentos en que se constituyan hipotecas o consignen operaciones translativas de dominio, deberá adjuntarse un certificado de gravámenes que el propio Registro expedirá por un periodo de veinte años anteriores a la fecha de la operación por cada finca de que se trate. El término de vigencia de dichos certificados será de treinta días naturales; término que se prorrogará por noventa días naturales más, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil es presentado al Registro dentro del plazo que el propio artículo establece.

para que surta sus efectos preventivos."

Como excepción a la facultad calificadora cabe mencionar lo dispuesto en los artículos 95 y 100 del Reglamento, cuyo texto es el siguiente:

"Art. 95.- Los Registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre que verse el documento a calificar. En éste caso, el documento se calificará y despachará por el Registrador que indique la Dirección."

"Art. 100.- El Registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación o cancelación, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deban practicarse aquellas pondrá el caso en conocimiento de la Oficina Jurídica para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Tratándose de autoridad administrativa, solamente podrá practicarse el asiento si así lo ordena el Director del Registro. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el Registrador o el Director del Registro sean parte, se cumplirán de inmediato. "

Si el resultado de la calificación registral es favorable a los intereses del solicitante, el documento debe turnarse a otra oficina para practicar la calificación fiscal, es decir, para cuantificar los derechos que deban pagarse, debiendo tomar en consideración los casos de exención total o parcial de pago. Así el artículo 94 del Reglamento en cita dispone " Si de la calificación de los documentos resultare que el registro es procedente, dentro del plazo que establece el artículo anterior, el Registrador formulará la fijación de los derechos correspondientes , dando inmediatamente cuenta de ello a la Oficina de Boletín para efectos de la notificación a los interesados", además, el artículo 103 del mismo Reglamento establece que "El Director del Registro Público de la Propiedad determinará los medios que estime adecuados para facilitar el trámite del pago de derechos y para acreditar dicho pago, pero invariablemente se expedirá comprobante del mismo a quien lo efectúe."

Realizada la calificación fiscal y hecha la publicación correspondiente en el Boletín del Registro Público de la Propiedad, el interesado cuenta con un término de diez días hábiles para hacer el pago respectivo, hecho-



lo cual se procede a realizar la inscripción correspondiente y una vez efectuada debe devolverse el documento al interesado; el párrafo segundo del artículo 3018 del Código Civil dispone "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, -- con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número".

Por el contrario, si realizada la calificación fiscal u no impugnada transcurren los diez días hábiles sin efectuar el pago debe procederse en los términos del artículo 101 del Reglamento, cuyo texto es el siguiente"

"Tratándose de documentos inscribibles o anotables, si la fijación de los derechos de registro no fuese objetada y si éste no fueren cubiertos en un término de diez días hábiles, a partir de la fecha de la notificación en el Boletín del Registro, el jefe de la Oficina de Inscripción girará las instrucciones necesarias a efecto de que:

I.- Se cancelan el asiento y nota de presentación del documento respectivo;

II.- Se cancela la boleta relativa al pago insoluto y se le substituya por la que ampare los derechos de salida sin registro; y

III.- Se remita el documento a la Oficialía de Partes para su retiro por el interesado, previa comprobación del pago de los derechos a que se refiere la fracción anterior".

Finalmente debe decirse que si el resultado de la calificación registrada como resultado que la inscripción sea negada debe motivarse y fundamentarse la negativa, hecho lo cual debe remitirse el documento no inscrito a la Oficina Jurídica del Registro para que, una vez analizado el negocio confirme, modifique o revoque la negativa; si se modifica o revoca la resolución del Registrador favoreciendo los intereses del solicitante de la inscripción debe regularizarse el procedimiento registral. Si la decisión de la Oficina Jurídica confirma la resolución del Registrador y el interesado no se inconforma debe devolverse el documento con la anotación de que fue negada la inscripción, con el debido fundamento y motivación, caso en el cual debe entregarse el documento contra la entrega del recibo con el que se compruebe el pago de los derechos correspondientes "a la salida sin registro".

Si el interesado se inconforma contra la resolución confirmatoria de la

Oficina Jurídica, así debe manifestarlo verbalmente o por escrito dentro del plazo de cinco días hábiles contando a partir de la publicación correspondiente en el Boletín. Este recurso se interpone ante el Director del Registro Público de la Propiedad y si la resolución de éste es favorable al recurrente se ordenará la regularización del procedimiento registral, pero si la resolución es confirmatoria se remitirá el documento a la Oficina de Partes para su retiro, previo el pago de los derechos por retiro sin registro.

Lo antes expuesto está textualmente previsto en los artículos siguientes del Reglamento del Registro:

"Art. 99.- Las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores se publicarán en el Boletín del Registro a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que fueron pronunciadas. Los documentos respectivos, provistos de la razón que fundamente su rechazo, serán remitidos de inmediato a la Oficina Jurídica de la Institución, para los efectos del artículo 13, Fracciones IV y V de este Reglamento. En igual forma se procederá cuando los interesados manifiesten su desacuerdo con la cotización de los derechos formuladas por el el Registrador".

Art. 13.- Corresponde a los integrantes de la Oficina Jurídica:

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

V.- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores."

Art. 184.- En caso de suspensión o denegación del registro de documentos, si los interesados se allanan con los resultados de la calificación y se avienen a los fundamentos hechos valer por el Registro y expresados por conducto de la Oficina Jurídica, esta dependencia procederá a formular la boleta de pago correspondiente a la salida sin registro y la enviará a la caja recaudadora, remitiendo al mismo tiempo el documento respectivo a la Oficina de Partes, para que se proceda a su retiro, previa comprobación del pago".

"Art. 186.- Si la Oficina Jurídica revoca o modifica la determinación del Registrador en sentido favorable a las pretenciones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral, sin perjuicio del derecho de prelación adquirido. Si la Oficina Jurídica confirma la determinación suspensiva o denegatoria del Registrador y el interesado mani

festará su inconformidad, el abogado que conozca del caso dará entrada al recurso administrativo que se sustanciará ante el Director del Registro - en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043, fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en el Boletín del Registro Público de la Propiedad."

"Art. 187.- El Director conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles - contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director resolverá de inmediato dando así por agotado el recurso de orden interno".

"Art. 188.- Si la resolución del Director fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento rechazado y se le remitirá éste para que lo reincorpore al trámite normal sin pérdida del derecho de prelación adquirido. En caso contrario el documento será remitido a la Oficialía de Partes para que se proceda a su retiro, previo el pago de los derechos correspondientes, lo cual se publicará en el Boletín del Registro Público de la Propiedad".

Finalmente debe decirse que de no retirarse el documento dentro de los treinta días siguientes a la publicación hecha en el Boletín, tanto de la inscripción como de la salida sin registro, el documento se remitirá al Archivo General del Departamento del Distrito Federal, así el párrafo segundo del artículo 102 del Reglamento que se analiza dispone "Todo lo dispuesto en el artículo anterior será objeto de publicación en el Boletín del Registro Público de la Propiedad del día inmediato siguiente a aquél en que dichas disposiciones fueren cumplidas.

Tanto si se llevó a término el trámite normal como si se suspendió o denegó el servicio, los documentos puestos a disposición de los interesados en la Oficialía de Partes que no sean retirados en el término de treinta días naturales siguientes al de la respectiva notificación por Boletín, serán remitidos al Archivo General del Departamento del Distrito Federal, de lo cual el propio Boletín informará oportunamente"; por su parte el artículo 19 Fracción VII del propio Reglamento establece "Corresponde al Oficial de Partes: ...VII Remitir el Archivo General del Departamento del Distrito Federal, por conducto de la Oficina Administrativa y de Control, todos los documentos que no sean retirados en la forma y términos previstos por este Reglamento, formulando una relación que oportunamente se publicará en el Boletín del Registro Público de la Propiedad; y "

Para efectuar todas las publicaciones y notificaciones a que se ha hecho alusión cuenta el Registro Público de la Propiedad con una Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadísticas y con una publicación diaria denominada Boletín del Registro Público de la Propiedad. Conforme al artículo 30 del Reglamento, "A la Oficina de Boletín del Registro Público de la Propiedad y, en general, todas las actividades relacionadas con los medios informativos cuyo empleo, en forma eventual o periódica, sea declarada de utilidad para la institución, sus servidores y usuarios, a criterio del Director. Asimismo, estará a cargo de ésta Oficina el acopio de materiales para la formulación de estadísticas relacionadas con los aspectos cuantificables del servicio registral".

b) Formas de Inscripción.

Hemos mencionado ya que el momento final del procedimiento registral se da al momento de realizar la inscripción, sin embargo, con propiedad debe decirse que el momento culminante es al efectuar el asiento correspondiente. Estos asientos registrales podemos clasificarlos conforme a tres criterios: uno formal, el otro jerárquico y finalmente el sustantivo. En el primer caso podemos determinar los diferentes tipos de asientos en cuanto a su forma; el segundo criterio determinará el rango jurídico de los asientos registrales y el tercero los efectos jurídicos de éstos.

I.- Clasificación de los asuntos registrales por su forma. Esta clasificación está claramente enunciada limitativamente en el artículo 105 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en los términos siguientes "En los folios se practicarán las siguientes clases de asientos:

- I.- Notas de Presentación;
- II.- Anotaciones Preventivas;
- III.- Inscripciones; y
- IV.- Cancelaciones".

Para cumplir con el principio de tracto sucesivo y a fin de hacer efectivo el principio de publicidad y, en consecuencia, cumplir con la seguridad jurídica, el artículo 116 del mismo Reglamento dispone que "Todos los asientos, según la clase a que pertenezcan, de acuerdo con lo previsto por el artículo 97 de este Reglamento, se correlacionarán mediante numeración ordinal progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones. Cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmarse un asiento, se procederá a su emienda mediante un nuevo asiento que exprese y corrija el error advertido".

1.1. Inscripciones.- El maestro Guillermo Colín Sánchez (Ob. Cit. Páginas 101 y 102) afirma que la "inscripción es el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo".

En relación a los asientos de inscripción debe tomarse en consideración lo dispuesto en los artículos 3017, 3018, 3019, 3020, 3042, 3061, 3065, 3065, 3067, 3068, 3069 y 3071 del Código Civil, en relación con los numerales 93, 105 Fracción III, 114 y 116 del Reglamento.

No obstante que todos los preceptos mencionados son importantes cabe resaltar que en los términos del artículo 3061, "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, que documentos son inscribibles?, a nuestra pregunta cabe contestar en los términos del artículo 3042 del Código Civil, es decir, que "En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

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

II.- la constitución del patrimonio familiar;

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

IV.- los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados"; también "Se inscribirá en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compra-venta de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la iniciación II del artículo 2310;

II.- los contratos de compra-venta de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312; y

III.- los contratos de prenda que menciona el artículo 2859" (artículo 3069 del Código Civil)y, finalmente, "En los folios de las personas morales se inscribirán:

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

II.- los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus formas. Cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2746 de éste Código; y

III.- las funciones y asociaciones de beneficencia privada" (artículo 3071 del invocado Código).

Sólo en vía de ejemplo, es procedente señalar que los demás documentos -- inscribibles a que hace alusión el artículo 3042 fracción IV son los siguientes: Capitulaciones Matrimoniales (Artículo 3012); régimen de propiedad en condominio (Artículo 5° de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal); constitución del patrimonio familiar (artículo 732 del Código Civil); disolución de copropiedad (artículo 977 del Código Civil); prenda de frutos pendientes (artículo -- 2857 del Código Civil); etc.

1.2 Anotaciones. -- Estos asientos registrales tienen como finalidad única dar publicidad a determinadas situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual se refieren, afectan de alguna forma el derecho registrado.

Según la definición propuesta por el maestro Guillermo Colín Sánchez (Ob. Cit. Página 104) "La anotación es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del adiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción".

Con todo acierto, el tratadista antes citado y en la obra consultada señala que existen notorias diferencias formales y substanciales entre inscripciones y anotaciones.

Desde el punto de vista formal existen diferencia, porque la anotación preventiva debe hacerse en "la columna central de la parte tercera del Fojio de Derechos Reales" (Artículo 107 del Reglamento del Registro Público) en cambio la inscripción se realiza en el espacio destinado para tal efecto y que aparece "a la derecha de las dos primeras partes del folio correspondiente" (artículo 114 del Reglamento).

La diferencia substancial entre anotación preventiva e inscripción consiste en que ésta es definitiva, en tanto aquella es de carácter provisional transitorio o temporal.

Conforme a su naturaleza propia y finalidad específica puede afirmarse, como lo hace el jurista Guillermo Colín Sánchez (Ob. Cit. Página 104) que "La anotación normalmente tiene por objeto: patetizar dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor, frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación".

En relación a las anotaciones tienen importancia relevante los artículos 3017, 3029, 3043, 3060, 3061, 3062, 3064, 3065, 3066 y 3067 del Código Civil; 91, 98, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 116, 117, 118 y 120 del Reglamento. Cabe precisar que conforme al mencionado artículo 3043 del Código Civil, "Se anotarán previamente en el Registro Público:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Cancelaciones.-La cancelación es el asiento registral que se realiza en la misma parte del folio correspondiente en que consta el diverso -- asiento registral que se cancela, haciéndose alusión a la causa y documento que motiva la cancelación, así como a la circunstancia de ésta es total o parcial (artículos 3032 del Código Civil, 160 y 167 del Reglamento). Pueden ser objeto de cancelación los asientos de inscripción, las anotaciones preventivas (artículos 3028 y 3029 del Código Civil), las notas de presentación (Artículo 167 del Reglamento) y obviamente los propios asientos de cancelación.

El efecto de la cancelación es tener por extinguido el asiento cancelado - (artículos 159 del Reglamento y 3028 del Código), lo que en nuestro sistema registral significa que para terceros se tendrá por extinguido el derecho inscrito o anotado en favor de determinada persona (Artículo 3030 del Código Civil).

Ahora bien, ¿quién puede realizar, solicitar u ordenar la cancelación?.

A la interrogante anterior podemos contestar que las cancelaciones pueden practicarse de oficio por el registrador, a petición o por autorización -- del o los interesados y por disposición de la autoridad expresamente facultada para ello, generalmente por la autoridad judicial.

En los términos del artículo 3063 del Código Civil. "Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

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

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



III.- El nombre y apellido de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

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

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

Tienen importancia relevante en materia de asientos de cancelación los artículos 3028 a 3041, 3063, 3065, 3066, 3067 del Código Civil, 105, 115, 116, y 159 a 167 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

1.4. Notas de Presentación.- Su existencia está prevista en el artículo 105 Fracción I del Reglamento y se define como el asiento registral que se practica en la columna izquierda del folio respectivo, precisando la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral (artículo 106 del Reglamento).

Por su parte, el mencionado artículo 3016 dispone que "Cuando vaya a otorgar una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin ser lo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El Registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente

la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta - - días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de -- cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación -- del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan - en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso-preventivo con vigencia por noventa días, el notario, el registrador o el Juez de Paz que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los -- mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos".

También el artículo 90 del Reglamento establece que "En cuanto estén en poder del Registrador los avisos notariales a que se refiere el artículo - - 3016 del Código Civil, se practicarán las notas respectivas en los folios-correspondientes a las fincas de que se trate y en las columnas destinadas para tal efecto".

Son relevantes también en materia de asientos de presentación los artículos 3017, 3060, 3064, 3065, 3066 y 3067 del Código Civil, en relación con los numerales 91, 92, 98, 116 y 120 del Reglamento.

2. Clasificación de los asientos registrales por su rango jurídico.- -- Dentro de esta forma de clasificación podemos seguir dos criterios, uno de naturaleza temporal y otro de naturaleza jerárquica.

2.1 Conforme al criterio temporal podemos clasificar los asientos registrales en dos tipos: definitivos y provisionales, preventivos o temporales.

2.1.1 Son asientos definitivos todos aquellos que no tienen existencia transitoria y que sólo pueden extinguirse mediante la cancelación, ya sea por extinción o por transmisión del derecho registrado (artículos 3028 y - 3030 del Código Civil). Estos asientos registrales, por naturaleza propia, son de carácter permanente. Son definitivas tanto las inscripciones como - las cancelaciones.

2.1.2 Las notas de presentación y las anotaciones preventivas (Artículo 105 fracciones I y II del Reglamento), son asientos registrales provisionales, temporales, de existencia jurídica efímera, transitoria. Estos asientos registrales se extinguen tan pronto transcurra el plazo legalmente establecido para su vigencia, como es el caso previsto en los artículos 3016 y 3035 del Código Civil o bien en el momento en que se conviertan en asientos definitivos (Artículo 3029 del Código).

2.2.- Siguiendo un criterio de jerarquización podemos clasificar a los asientos registrales en principales accesorios.

2.2.1.- Son asientos principales aquellos cuya existencia no requiere de la existencia previa de otro asiento, es decir, tienen vida autónoma, existen por sí mismos, tal es el caso de la inscripción.

2.2.2.- En cambio los asientos registrales accesorios son aquellos que no pueden tener existencia en el ámbito jurídico si no existe previamente un asiento registral principal con el cual están relacionados, aún cuando sin afectar directamente el derecho inscrito, tal es el caso de las notas de presentación y de los avisos preventivos, pero también pueden afectar en forma inmediata y directa al derecho registrado, como sucede con la cancelación de la inscripción.

Siguiendo un criterio sumamente rigorista podemos caer en el extremo de afirmar que no hay sino un asiento registral principal y que todos los demás son accesorios, esto es así si se toma en cuenta que el único asiento registral autónomo, independiente, cuya existencia no requiere de ningún antecedente registral es la primera inscripción o inmatriculación, después de ésta todo asiento registral debe referirse a la inscripción previa con la que esté relacionado (Artículos 3061 fracción I, 3062 y 3063 fracción IV del Código Civil).

Conforme el artículo 3046 del Invocado Código Civil, "La inmatriculación se practicará:

- I.- Mediante información de dominio;
- II.- Mediante información posesoria;
- 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 periodo, por lo menos de cinco años;
- 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, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquél decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compra-venta 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".

3.- Clasificación de los asientos registrales por sus efectos. En este caso el elemento determinante para pretender una clasificación es el o los efectos jurídicos que el asiento pueda originar entre las partes y frente a terceros, en consecuencia, esta forma de clasificación está imprescindiblemente referida a los diferentes sistemas registrales, por tanto, los asientos registrales son: Declarativos y Constitutivos.

3.1.- Asientos Registrales declarativos, propios del sistema registral francés y de los que en éste se han inspirado, tienen como único efecto dar publicidad a la situación jurídica del derecho inscrito, a fin de hacer oponible a terceros esta real, concreta y particular situación jurídica del derecho registrado (Artículos 3007 y 3008 del Código Civil).

3.2.- Asientos registrables constitutivos, propios de los sistemas alemán, australiano y español en materia de hipotecas, son de gran trascendencia en el tráfico jurídico de bienes, pues, sin el asiento correspondiente no tiene existencia jurídica la creación, transmisión, modificación, extinción o cualesquiera otra forma de afectación directa o indirecta de los derechos inscritos.

Para un estudio más amplio de los aludidos sistemas registrales no permitimos solicitar la remisión del lector al Capítulo inmediato anterior.

#### CAPITULO CUARTO

##### EFFECTOS JURIDICOS DE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Uno de los aspectos más interesantes y trascendentes de la inscripción de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad es el relativo a los efectos jurídicos que se originan, mismos que varían según el sistema registral y las personas a que se haga alusión. En consecuencia, distintos son los efectos en el sistema constitutivo y en el declarativo, -- existiendo variación también en razón de si se hace referencia a las partes, a los terceros o al Estado.

a) Efectos entre las partes.- Cabe señalar en primer término que por parte entendemos a la persona o conjunto de personas que como peticionantes o aceptantes participan con su voluntad jurídica en la celebración de un acto jurídico, ya sea que comparezcan por sí mismos o a través de sus representantes, recibiendo siempre en su esfera jurídica los derechos y obligaciones creados por el acto realizado.

Ahora bien, en cuanto a los efectos de la inscripción en el Registro Público de la propiedad debemos atender al sistema adoptado, así los efectos serán distintos en el sistema declarativo a los que se generan en un sistema constitutivo.

a) 1).- Sistema Constitutivo. Como hemos expuesto en el presente trabajo, conforme al sistema registral constitutivo cuyo máximo exponente es el Derecho Alemán, los derechos sobre bienes inmuebles no pueden adquirirse o transmitirse sino mediante la inscripción del negocio jurídico correspondiente en el Libro Territorial o Registro Inmobiliario; entre los principales preceptos del Código Civil Alemán de 1900, relacionados con la materia, están los siguientes:

Art. 873. Para la transmisión de la propiedad de una finca, para el gravámen de una finca con un derecho, así como para la transmisión o gravamen de semejante derecho, es necesario el acuerdo del titular y de la otra parte sobre la producción de la modificación jurídica en el Registro, en tanto que la Ley no transcriba otra cosa.

Antes de la inscripción los interesados sólo están vinculados al acuerdo, si las declaraciones se han documentado judicial o notarialmente o se han emitido ante la Oficina del Registro o se han entregado a ésta o si el titular ha entregado a la otra parte una autorización de inscripción conforme a las disposiciones de la Ordenanza Registral".

Del texto anterior podemos concluir con toda claridad y sin lugar a dudas de la transmisión de la propiedad, la constitución de un gravámen o cualquiera otra modificación de la realidad jurídica del derecho inscrito sólo puede darse si existen dos elementos esenciales, el negocio jurídico abstracto y la inscripción en el Registro Inmobiliario, si falta alguno de éstos elementos no existe transmisión, gravámen o modificación del derecho de propiedad inmueble registrado. En consecuencia, los derechos sobre bienes inmuebles no pueden adquirirse, modificarse, transmitirse o extinguirse sino mediante el registro correspondiente en el Libro Territorial, a falta de éste requisito la transmisión, modificación o extinción no puede darse ni siquiera entre quienes han celebrado el negocio abstracto.

"Art. 875. Para la extinción de un derecho sobre una finca, en tanto que la ley no prescriba otra cosa, es necesaria la declaración del titular de que abandona el derecho y la cancelación del mismo en el Registro. La declaración ha de emitirse frente a la Oficina del Registro o frente a aquel en cuyo beneficio se realiza.

Antes de la cancelación el titular sólo está vinculado a su declaración si la ha emitido frente a la Oficina del Registro o si ha entregado a aquel en cuyo beneficio se realiza una autorización de cancelación conforme a las disposiciones de la Ordenanza Registral."

"Art. 876. Si un derecho sobre una finca está gravado con el derecho de un tercero, es necesario el asentimiento del tercero para la extinción del derecho gravado. Si el derecho a extinguir corresponde al que en cada momento sea propietario de otra finca, si ésta finca está gravada con el derecho de un tercero, es necesario el asentimiento de este tercero, a no ser que su derecho no sea afectado por la extinción. El asentimiento ha de declararse frente a la Oficina del Registro o frente a aquel en cuyo beneficio se realiza; es irrevocable".

"Art. 877. Las disposiciones de los párrafos 873, 874 y 876 se aplican también a las modificaciones del contenido de un derecho sobre una finca".

"Art. 878. Una declaración emitida por el titular de conformidad con los párrafos 873, 875 y 877 no se hace ineficaz por la circunstancia de que dicho titular resulte limitado en su poder de disposición, después de que la declaración haya llegado a ser vinculante para él y haya sido presentada la solicitud de inscripción en la Oficina del Registro".

"Art. 891. Si está inscrito en el Registro un derecho a nombre de alguien se presume que el derecho le pertenece.

Si está cancelado en el Registro un derecho inscrito, se presume que el derecho no existe".

Como hemos podido advertir, así como se requiere la declaración e inscripción para la adquisición, gravamen o modificación del derecho de propiedad inmueble, para su extinción se requiere la declaración de abandono -- del derecho y la correspondiente cancelación del asiento registral.

Partiendo de esta base existe la presunción legal de que lo inscrito corresponde a la realidad jurídica del derecho y, por tanto, lo inscrito -- existe en favor del titular registral y lo cancelado ya no existe en favor de quien aparecía como titular del derecho ya cancelado.

a) 2).- Sistema Declarativo. Ya hemos expuesto con antelación que conforme a este sistema registral los derechos sobre bienes inmuebles se adquieren, modifican, gravan o extinguen extraregistralmente, es decir, que el acto jurídico respectivo surte todos sus efectos entre las partes y que la única finalidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es el hacer oponible dicho acto jurídico a todos los demás que no intervinieron con su voluntad jurídica en la celebración del acto, es decir la oponibilidad a terceras personas.

También hemos mencionado que el principal exponente de este sistema registral es el regulado por el Derecho Francés, por tanto, es conveniente citar los artículos relativos del Código Civil de Napoleón.

"Art. 939. Cuando se haga donación de bienes susceptibles de hipotecas la publicación de los documentos que contengan la donación y la aceptación a sí como la notificación de la aceptación que se hubiere formulado por documento separado, deberá hacerse en la Oficina de las hipotecas (Registro de la Propiedad) del distrito en que los bienes estén situados.

"Art. 940. Esa publicación se hará a instancia del marido, cuando los bienes le hayan sido donados a la mujer; y si el marido no cumple con esa -- formalidad, la mujer podrá proceder a ella sin autorización.

Cuando la donación se le haga a menores de edad, a incapacitados o a establecimientos públicos, la propiedad se hará a instancia de los tutores, -- curadores o administradores.

Art. 941. La falta de publicación podrá ser opuesta por todas las personas que tengan en ello interés, con excepción, no obstante, de aquellas que -- están encargadas de que se efectúe la publicación o sus causahabientes, y el donante.

Art. 942. Los menores, los incapacitados, las mujeres casadas no obtendrán restitución contra la falta de aceptación o de publicación de las donaciones ; salvo su repetición contra sus tutores o maridos, cuando proceda, y sin que pueda tener lugar la restitución aún en el caso de que dichos tutores y maridos resulten insolventes.

Art. 1069. Las disposiciones por actos entre vivos o testamentarios, con cargo de transmisión, se harán públicas, ya sea a instancia del fiduciario ya sea del tutor nombrado para el cumplimiento, en cuanto a los inmuebles de conformidad con las leyes y reglamentos concernientes a la publicidad inmobiliaria; y, en cuanto a los créditos privilegiados o hipotecarios, según las prescripciones de los artículos 2148 y 2149, párrafo 2o. del presente Código.

Art. 1070. La falta de publicación del acto que contenga la disposición, podrá ser opuesta por los acreedores y terceros adquirentes incluso a los menores o incapacitados, salvo su repetición contra el fiduciario y contra el tutor del cumplimiento, y sin que los menores o los incapacitados puedan obtener la restitución contra esa falta de publicación, aún cuando resultaren insolventes el fiduciario y el tutor.

Art. 1071. La falta de publicación no podrá ser suplida ni considerada como subsanada por el conocimiento que los acreedores o los terceros adquirentes pudieran haber tenido de la disposición por otras vías que las de la publicación.

Art. 1072. Los donatorios, los legatorios y tampoco los herederos legítimos del que haya hecho la disposición, e igualmente sus donatorios, legatorios o herederos, no podrán oponer, en caso alguno, a los fideicomisarios falta de publicación.

Art. 2108. El vendedor privilegiado, o el prestador que haya procurado el dinero para la adquisición del inmueble, conserva su privilegio por una inscripción que debe ser extendida, a instancia suya, en la forma prevista por los artículos 2146 y 2148, y dentro del plazo de dos meses, a contar, del acto de compraventa; el privilegio adquiere rango desde la fecha de ese acto.

La acción resolutoria concedida por el artículo 1654 no puede ejercitarse luego de la extinción del privilegio del vendedor, o a falta de inscripción de ese privilegio, dentro del plazo antes señalado, en perjuicio de los terceros que hayan adquirido algunos derechos sobre el inmueble por parte del adquirente y que los hayan publicado.



Art. 2181. Los contratos translativos de la propiedad de inmuebles o derechos reales inmobiliarios que los terceros poseedores quieran purgar de privilegios e hipotecas serán publicados en la Oficina de las hipotecas de la situación de los bienes de conformidad con las leyes y reglamentos que conciernan a la publicidad territorial.

a) 3).- Sistema Registral Mexicano. Como ya hemos expuesto con anterioridad, nuestro sistema registral sigue los lineamientos del Derecho Francés, por tanto, los derechos y obligaciones sobre bienes inmuebles y en general sobre bienes registrables se adquieren, modifican, transmiten, extinguen y gravan extraregistradamente, es decir, no se requiere su inscripción para que surjan éstas consecuencias en el ámbito jurídico, ligado a las partes desde el momento en que existe acuerdo de voluntades y objeto. Así el artículo 1794 del Código Civil establece que " Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

al contrato, el artículo 2224 señala que " El acto jurídico inexistente por la 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", lo que significa que la inscripción no es elemento de existencia del acto jurídico, mismo que surte todos sus efectos jurídicos una vez que se reúnen los dos mencionados elementos.

Tampoco es la inscripción un elemento de validez, al respecto cabe señalar que el artículo 1795 dispone que " El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece,"sin hacer alusión a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ni como requisito de validez ni como causa de nulidad su omisión.

Para corroborar lo anterior puede señalarse, al igual que en el Derecho Francés, que el artículo 2249 dispone " Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho", y complementando este precepto el artículo 2014 señala que -

" En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público."

b).- Efectos ante terceros. También hemos expuesto en páginas anteriores que el tercero en general es toda persona que no ha intervenido con su voluntad jurídica en la realización de un acto jurídico, en cambio, --tercero registral es aquella persona que pretende tener un interés jurídico incompatible con el derecho registrado.

En el sistema registral constitutivo no tiene importancia alguna, según nuestra opinión, el tercero registral, porque todos los derechos y obligaciones sobre bienes inmuebles sólo se adquieren, transmiten, modifican, gravan o extinguen mediante la correspondiente inscripción, anotación o cancelación en el Libro Territorial, de no existir el asiento registral -- tampoco existe transmisión, modificación, extinción o gravamen.

El problema se presenta en el sistema declarativo, pues, en éste los derechos y obligaciones se crean, transmiten, modifican, extinguen y gravan -- extraregistralmente, en tal forma que lo que aparece en el Registro Público no siempre coincide con la realidad jurídica del derecho inscrito, -- siendo común la existencia del tercero registral y en éste caso cobra especial importancia saber que efectos tiene la inscripción de los derechos en el Registro.

Hemos mencionado con antelación que el efecto del Registro es únicamente de publicidad, en tal forma que lo inscrito sea del conocimiento de todos, dando oportunidad al titular del derecho inscrito a oponer ese derecho a todo aquel que pretenda tener un derecho incompatible con el suyo, así, -- el artículo 3008 de nuestro Código Civil dispone " La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos," y -- complementando este precepto, el artículo 3007 señala " Los documentos -- que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Para ejemplificar lo anterior cabe señalar que nuestro Código Civil, en materia de compraventa establece " En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público."

Art. 2266. Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta prime-

ro se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior."

En materia de contrato de hipoteca el artículo 2919 dispone " La hipoteca nunca es tácita ni general, para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el Primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria."

Respecto al contrato de prenda el artículo 2857 señala " También pueden darse en prenda los frutos pendientes de los bienes raíces, que deben ser recogidos en tiempo determinado. Para que esta prenda surta sus efectos contra tercero necesitará inscribirse en el Registro Público a que corresponde la finca respectiva.

El que dé los frutos en prenda se considerará como depositario de ellos, salvo convenio en contrario."

Por cuanto al contrato de fianza el artículo 2852 prevee " La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días, dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que en el folio correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador se haga una anotación preventiva al otorgamiento de la fianza. Extinguida ésta, dentro del mismo término de tres días se dará aviso al Registro Público, para que haga la cancelación de la anotación preventiva.

La falta de avisos hace responsable al que deba darlos, de los daños y perjuicios que su omisión origine. "

c).-Efectos ante el Estado. De suma importancia para el Estado es conocer la situación del derecho inscrito, así como cualesquiera modificación que pueda sufrir, interesa tanto al fisco federal como al fisco local e incluso municipal; no siendo objeto de este trabajo hacer un estudio minucioso de los efectos o trascendencia fiscal del Registro Público de la Propiedad, vamos, en vía de ejemplo, a señalar algunos tópicos exclusivamente.

c) 1).- Leyes Fiscales Federales

c) 1) 1).- Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. Esta Ley que entró en vigor el 10 de enero de 1980 y que derogó a la Ley General del Timbre de 24 de Diciembre de 1975 establece lo siguiente:

"Artículo 10. Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en esta ley, las personas físicas o morales que ad-

quieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos, a que esta Ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en 10 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Quando del inmueble formen parte departamentos habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto en éste párrafo no es aplicable a hoteles."

Artículo 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades.

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades y dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII.- Prescripción positiva.

IX.- La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.

X.- Enajenación a través de fideicomisos, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones."

c) 1) 2). Ley del Impuesto al Valor Agregado, en vigor a partir del 1o. de Enero de 1980.

" Artículo 1o. Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I.- Enajenen bienes...

III.- Otorguen el uso o goce temporal de bienes..."

"Artículo 8o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

No se considerará enajenación la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte o por fusión de sociedades, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

Cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el artículo 7o. de esta Ley."

"Artículo 9o. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.- El suelo.

II.- Las construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción..."

c) 1) 3). Ley del Impuesto sobre la Renta, vigente a partir del 1º de Enero de 1981.

Artículo 1º. Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

1.- Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan..."

Artículo 95. Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta se considerará como ingreso del monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor del avalúo practicado por la persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de expropiación-

el ingreso será la indemnización.

Tratándose de las personas que efectúen las deducciones a que se refieren el artículo 101, considerarán como ingreso por la enajenación de inmuebles la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o el valor de avalúo practicado a la fecha de enajenación por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores o títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción III del artículo 125 de esta Ley".

c) 2).- Leyes Fiscales Locales.

c) 2) 1). Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Este ordenamiento fiscal local tiene trascendencia principalmente en los artículos siguientes:

"Artículo 30.- Objeto del Impuesto Predial.- Es objeto del Impuesto Predial:

- I.- La propiedad de predios urbanos;
- II.- La propiedad de predios rústicos;
- III.- La posesión de predios urbanos rústicos, en los casos siguientes:
  - a)- Cuando no exista propietario.
  - b)- Cuando se derive de contratos de promesa de venta, de venta con reserva de dominio y de promesa de venta o venta de certificados de partición inmobiliaria, de vivienda, de simple uso o de cualquier otro título similar que autorice la ocupación material del inmueble y que origine algún derecho posesorio, aun cuando los mencionados contratos, certificados o títulos, se hayan celebrado u obtenido con motivo de operaciones de fideicomiso.
  - c)- Cuando los predios que menciona el artículo siguiente se den en explotación, por cualquier título, a personas distintas de la Federación, Departamento del Distrito Federal, Territorios Federales, Estados o Municipios.
  - d)- Cuando exista desmembración de la propiedad de manera que una persona tenga la nuda propiedad y otra el usufructo.

El objeto del impuesto predial incluye la propiedad o posesión de las construcciones permanentes; pero tratándose de predios rústicos sólo incluye la propiedad o posesión de las construcciones permanentes que no sean ni

lizadas directamente, por propio destino, en fines agrícolas, ganaderos, forestales o de vigilancia de la heredad."

"Artículo 32. Sujetos del Impuesto.- Son sujetos por deuda propia y con responsabilidad directa, del impuesto predial:

I.- Los propietarios de predios urbanos o rústicos

II.- Los poseedores de predios urbanos o rústicos, en el caso a que se refiere la fracción III del artículo 30;

III.- Los fideicomitentes, mientras sean poseedores del predio objeto de el fideicomiso o los fideicomisarios que estén en posesión del predio, -- aún cuando todavía no se les transmita la propiedad."

" Artículo 33.- Son sujetos por deuda ajena y responsabilidad objetiva -- del impuesto predial, los adquirentes, por cualquier título, de predios - urbanos o rústicos."

" Artículo 34.- Son sujetos por deuda ajena y responsabilidad solidaria - del impuesto predial, los propietarios de predios que hubiesen prometido en venta o hubieran vendido con reserva de dominio, en el caso a que se - refiere el inciso b) de la fracción III del artículo 30."

" Artículo 443. Impuestos sobre traslación de dominio de bienes inmuebles.

" Es objeto del impuesto que establece este título, la transmisión o adquisición del dominio de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal."

" Artículo 444.- El impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles se causa:

I.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles o de derechos de copropiedad sobre éstos. Tratándose de división de la copropiedad, de disolución de la sociedad conyugal o de la aplicación de bienes hereditarios, se causará el impuesto si el valor de la parte adjudicada a alguno de los copropietarios, cónyuges o herederos, en su caso, excede del valor de su respectiva porción; para éste efecto sólo se tomarán en cuenta los inmuebles ubicados en el Distrito Federal. En estos casos, el impuesto se causará sobre la diferencia que exista entre el valor de la porción que le corresponda al copropietario, cónyuge o heredero y el valor de la porción que adquiere;

II.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en los casos de constitución o fusión de sociedades civiles o mercantiles, de aumento o reducción del capital social y de adjudicación por disolución o liquidación.

III.- Por la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de prescripción;

IV.- Por la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo;

V.- Por la readquisición de la propiedad de bienes inmuebles a consecuencia de la revocación o rescisión voluntaria del contrato traslativo de dominio; pero no se causará el impuesto cuando en éste último caso, se compruebe que la resolución se refiere a un contrato que no llegó a tener principio de ejecución en cuanto a las obligaciones principales de los contratantes;

VI.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles por herencia, legado o donación y por la cesión, aportación o cualquiera otra transmisión de derechos hereditarios sobre bienes inmuebles.

En estos tres últimos casos, previamente a la cesión, aportación u otra transmisión de los derechos hereditarios, deberá cubrirse el impuesto por la adquisición de éstos derechos. También se causará el impuesto por la cesión, aportación u otra transmisión.

VII.- Por la renuncia o repudiación de herencia, cuando se acrezcan las porciones de los coherederos, si se hacen después de la declaración de herederos y antes de la adjudicación de bienes, a menos que se compruebe que con la renuncia o repudio, no existió propiamente una cesión de derechos.

VIII.- Por los fideicomisos, conforme a las siguientes disposiciones:

a).- Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles para su enajenación al fideicomiso, y, según el acto constitutivo, no se transmita la propiedad al fiduciario, al constituirse el fideicomiso se depositará, en efectivo, en la Tesorería del Distrito Federal, la cantidad equivalente al impuesto según el valor de los inmuebles en esa fecha. Al operarse la transmisión de la propiedad al fideicomisario, se hará la liquidación definitiva del impuesto sobre el valor vigente en esta fecha y se pagará o devolverá, en su caso, la diferencia que resulte;

b).- Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles para su enajenación al fideicomisario o para cualquier otra finalidad y, según el acto constitutivo, se transmita la propiedad al fiduciario, el impuesto se causará, al constituirse el fideicomiso, sobre el valor que tengan los inmuebles en esa fecha. La enajenación posterior que el fiduciario haga al fideicomiso o a un tercero, en su caso, también causará el gravamen, que se calculará sobre el valor de los inmuebles en la fecha de esta enajenación;

c).- En los casos de transmisión de derechos que un fideicomitente haga a otro fideicomitente o, que en un fideicomisario haga a otro fideico-



misario, se causará el impuesto por cada transmisión. Se considera que -- exista ésta, cuando hay sustitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo, y la base del impuesto será el valor del -- inmueble en la fecha de cada cambio;

d).- En los casos de sucesiones en que se afecten en fideicomiso derechos hereditarios sobre bienes inmuebles para su transmisión a fideicomisarios que no sean herederos, se estará a lo dispuesto en la fracción VI. Cabe mencionar que actualmente en el Distrito Federal ya no se paga el -- impuesto de translación de dominio, en virtud de que esta entidad quedó -- coordinada con la Federación en materia de impuesto sobre adquisición de inmuebles por disposición expresa del párrafo último del artículo 9º de -- la Ley del Impuesto sobre adquisición de inmuebles.

c) 2) 2). Al igual que en el Distrito Federal, en las demás entidades federativas existen Leyes de Hacienda Locales y Códigos Fiscales y, en algunos casos como el del Estado Libre y Soberano de México, Leyes de Catastro.

Cabe mencionar que no obstante la gran trascendencia fiscal que tiene o -- puede tener el Registro Público de la Propiedad, en el México actual existe un gran divorcio entre esta institución y el fisco, tanto local como -- Federal y que es urgente y necesario establecer cuando menos una estrecha y organizada coordinación entre ambas instituciones, en tal forma que cada acto jurídico realizado respecto de bienes inscritos y especialmente -- de inmuebles al mismo tiempo que se registre para su oponibilidad frente a terceros, sea un medio de control en la causación y pago de los diversos créditos fiscales generados al darse los supuestos previstos en las -- normas tributarias vigentes en el territorio nacional.

De lograrse lo anterior estamos seguros que se estará logrando también el justo y honroso principio fundamental contenido en el párrafo tercero del artículo 27 de la vigente Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos " La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación..."

## C O N C L U S I O N E S

- PRIMERA.- En nuestro sistema registral mexicano los derechos sobre bienes inmuebles se adquieren, modifican, transmiten y gravan extraregistralmente, sin que se requiera su inscripción en el Registro Público para que surtan sus efectos legales, ya que las partes se obligan desde el momento en que existe el acuerdo de voluntades y el objeto sobre el que versa éste. No ocurre lo mismo respecto a terceros, ya que para ser oponible el derecho creado, es necesaria la inscripción correspondiente.
- SEGUNDA.- La función esencial del Registro Público de la Propiedad y que constituye su objeto es dar seguridad jurídica a los interesados, mediante la publicidad que se logra a través del registro de los actos jurídicos inscribibles.
- TERCERA.- Tomando en consideración la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad en nuestra vida jurídica, consideramos que no debe separarse del Derecho Civil, -- quedando enmarcado dentro del Derecho Privado, no obstante que cuente con legislación reglamentaria propia.
- CUARTA.- Debido a la gran importancia que tiene en nuestro medio el tráfico inmobiliario, y tomando en consideración la seguridad jurídica que el Registro Público de la Propiedad otorga a éste, consideramos que debe haber una coordinación sistematizada entre el Registro y las autoridades hacendarías para efectos del control de la causación y pago de los créditos fiscales originados.

QUINTA.- De haber una coordinación entre las instituciones registrales y hacendarias para el pago de los derechos correspondientes señalados en la conclusión anterior, consideramos que tal coordinación redundará en un beneficio mayor para la ciudadanía, pues así estará el Estado en aptitud de proporcionar más servicios públicos, puesto que se allegará de más recursos para cumplir con tal fin.

SEXTA.- De llevarse a cabo la proposición expuesta sería imprescindible realizar las modificaciones necesarias a las leyes de la materia para lograr tal fin.

B I B L I O G R A F I A

- |                               |    |  |
|-------------------------------|----|--|
| 1.- CARRAL Y DE TERESA, UJIS  | -- | Derecho Notarial y Derecho -<br>Registral, Ed. Porrúa, México,<br>1979.  |
| 2.- CASTRO MARROQUIN, MARTIN  | -- | Derecho de Registro, Ed. Porrúa,<br>México, 1962.  |
| 3.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO  | -- | Procedimiento Registral de la -<br>Propiedad, Ed. Porrúa, México,<br>1979.   |
| 4.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO  | -- | Reglamento Comentado del Regis -<br>tro Público de la Propiedad del<br>Estado de México, Ed. Porrúa, -<br>México, 1974.  |
| 5.- DE FINA RAFAEL            | -- | Elementos de Derecho Civil Mexi -<br>cano, Ed. Porrúa, México, 1972.   |
| 6.- ENNECCERUS, KIPP y WOLFF  | -- | Tratado de Derecho Civil, Bosch -<br>Casa Editorial, Barcelona, Espa -<br>ña, 1951. Tomo III.  |
| 7.- ESCOBEDO, JOAQUIN         | -- | Diccionario de Legislación y Ju -<br>risprudencia, Editorial e Impre -<br>sora Baja California, B.C. México,<br>1974.  |
| 8.- ESTEVA RUIZ, ROBERTO A.   | -- | Jurisprudencia Mercantil: Tercera<br>Cuestión. Revista de la Facultad<br>de Derecho, U.N.A.M. Tomo II.   |
| 9.- FRAGA, GASINO             | -- | Derecho Administrativo, Ed. Porrúa,<br>México, 1978.   |
| 10.- GALINDO GARFIAS, IGNACIO | -- | El Registro de la Propiedad en Mé -<br>xico, (Reflexiones y Comentarios),<br>Revista de la Facultad de Derecho,<br>U.N.A.M. Tomo XXIV, Enero-Junio de<br>1974.   |
| 11.- LABAGLIA, ANTONIO DE     | -- | Cosas y Sucesiones, Ed. Porrúa, -<br>México, 1977.   |
| 12.- KUDOMBYN, BORIS          | -- | El Registro de la Propiedad en Mé -<br>xico; Una Evaluación Crítica. Revis -<br>ta de la Facultad de Derecho, - -<br>U.N.A.M. Tomo XXIV, Enero-Junio de<br>1974. |

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 13.- MAZEAUD HENRI, LEON Y JEAN | - - Lecciones de Derecho Civil, Ed. -<br>Jurídicas Europa-América, Buenos<br>Aires, Argentina, 1962.                                  |
| 14.- PALLARES, EDUARDO          | - - Diccionario de Derecho Procesal -<br>Civil, Ed. Porrúa, México, 1970.   |
| 15.- PAVON SALINAS, CESAR       | - - El Sistema Registral Mexicano. Te-<br>sis Profesional para recibir el -<br>grado de Licenciado en Derecho de<br>la U.N.A.M. 1962. |
| 16.- PETIT, EUGENE              | - - Tratado Elemental de Derecho Roma-<br>no, Ed. Nacional, México, 1971.   |
| 17.- ROCA SASTRE, RAMON M.      | - - Derecho Hipotecario, Barcelona, Es-<br>paña, 1948.  |
| 18.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL    | - - Derecho Civil Mexicano, Tomo III,<br>Ed. Porrúa, México, 1976.  |
| 19.- SANCHEZ MEDAL, RAMON       | - - De los Contratos Civiles, Ed. Por-<br>rúa, México, 1980.  |

#### LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA  
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
- 2.- CODIGO CIVIL FRANCES.
- 3.- CODIGO CIVIL ALEMÁN.
- 4.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
- 5.- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
- 6.- LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.
- 7.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
- 8.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.
- 9.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

I N D I C E

LA PROPIEDAD, EFECTOS JURIDICOS DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO.

Pag.

I N T R O D U C C I O N

C A P I T U L O   P R I M E R O

LA PROPIEDAD, CONCEPTO Y EVOLUCION HISTORICA.

1 - 15

- 1.- Concepto.
- 2.- Evolución histórica  
Derecho Romano:
  - A) Formas de propiedad en el Derecho Romano:
    - a) Propiedad quiritaria
    - b) Propiedad bonitaria
    - c) Propiedad provincial.
  - B) Modos de adquirir la propiedad en el Derecho Romano:
    - a) La Mancipatio
    - b) La In Iure Cessio
    - c) La Usucapio
    - d) La Occupatio
    - e) La Traditio.
  - C) De la extinción de la propiedad en el Derecho Romano.
  - D) Del Derecho de Justiniano al Código Francés de 1804.
- 3.- El derecho de propiedad en la actualidad:
  - a) Concepto moderno
  - b) Nuestra legislación civil y constitucional.

C A P I T U L O   S E G U N D O

16 - 68

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

- 1.- Concepto de Registro Público.

Pag.

2.- Antecedentes históricos:

- a) Alemania
- b) Roma
- c) España
- d) Grecia
- e) México.

3.- El Registro Público de la Propiedad en la actualidad:

A) Objeto

B) Principios del Registro Público de la Propiedad:

- a) Principio de publicidad
- b) Principio de inscripción
- c) Principio de especialidad o determinación
- d) Principio de fe pública registral
- e) Principio de consentimiento
- f) Principio de tracto sucesivo o continuo
- g) Principio de rogación
- h) Principio de prioridad
- i) Principio de calificación o de legalidad
- j) Principio de tercero registral.

4.- Sistemas Registrales:

- a) Sistema francés
- b) Sistema alemán
- c) Sistema sustantivo australiano
- d) Sistema híbrido español
- e) Sistema registral mexicano.

C A P I T U L O   T E R C E R O

PROCEDIMIENTO REGISTRAL MEXICANO, FORMAS Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN. 69 - 86

1.- Procedimiento registral.

2.- Formas de inscripción:

A) Por su forma:

- a) Inscripciones
- b) Anotaciones
- c) Cancelaciones

B) Por su rango jurídico:

- a) Definitivas
- b) Provisionales o preventivas.

- C) Por sus efectos:
  - a) Declarativas
  - b) Constitutivas.

#### C A P I T U L O   C U A R T O

EFFECTOS JURIDICOS DE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD.

27 - 98

- 1.- Efectos entre las partes:
  - a) Sistema constitutivo
  - b) Sistema declarativo
  - c) Sistema registral mexicano.
- 2.- Efectos ante terceros.
- 3.- Efectos ante el Estado:
  - a) Leyes fiscales federales
  - b) Leyes fiscales locales.

C O N C L U S I O N E S

B I B L I O G R A F I A



Esta Tesis se imprimió en Agosto de 1982  
empleando el sistema de reproducción Foto-Offset  
en los Talleres de Impresos Offsali-G, S. A., Av.  
Colonia del Valle No. 535, (Esq. Adolfo Prieto),  
Tels. 523-21-05 y 523-03-33 03100 México, D. F.