



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

EL SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO Y SU FUNCIONALIDAD

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OPTAR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MA. DEL ROSARIO TRONCOSO CRESPO



CD. UNIVERSITARIA, D.

1985

FACULTAD DE DERECHO
COORDINACION DE EXAMENES
PROFESIONALES



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

EL SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO
Y SU FUNCIONALIDAD

Pág.

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

| | |
|-----------------|----|
| A) Roma | 1 |
| B) España | 7 |
| C) México | 17 |

CAPITULO II

EL ACTO JURIDICO (NEGOCIO JURIDICO)

| | |
|----------------------------------|----|
| A) Elementos de existencia | 53 |
| B) Elementos de validez | 37 |

CAPITULO III

SISTEMAS REGISTRALES

A) Constitutivo

| | |
|--|----|
| Perfeccionamiento del Acto Jurídico en este sistema y sus efectos. | 46 |
| -Australia | 47 |
| -Alemania | 50 |

B) Declarativo

| | |
|--|----|
| Perfeccionamiento del acto jurídico en este sistema y sus efectos. | 54 |
| -Francia | 55 |
| -España | 58 |
| -México | 65 |

CAPITULO IV

A) Registro Inmobiliario por libros 71
B) Registro Inmobiliario por folios 76

CAPITULO V

FUNCIONALIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO

A) Sistema anterior 84
B) Sistema actual 91
C) Aspectos positivos y negativos 98
D) Proposición de cambio 102

CONCLUSIONES 105

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

El objetivo de la presente tesis fue hacer un estudio sobre el sistema registral en México, concretamente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con el objeto de determinar tanto sus aspectos positivos como negativos, para de esa forma poder proponer un cambio.

En el primer capítulo se hace referencia a los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, estudiando sus cambios desde la antigua Roma, España y finalizar con México.

En el segundo capítulo se mencionan los elementos esenciales y de validez que debe reunir todo acto o negocio jurídico susceptible de inscripción en el Registro Público.

En el capítulo tercero se hace una breve referencia a los países que siguen el sistema Constitutivo como Australia y Alemania, y al sistema Declarativo al que pertenecen Francia, España y México.

El capítulo cuarto está dedicado al sistema por libros que estuvo regulado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940, y al sistema por folios actualmente

regulado por el Reglamento del Registro Público de 1980.

El capítulo quinto y último está destinado a la funcionalidad del Registro Público de la Propiedad y en él se hace una comparación entre el sistema anterior y actual destacando sus aspectos positivos y negativos proponiendo el cambio que estimamos necesario para dar mayor seguridad jurídica a los titulares registrales.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) ROMA

En Roma encontramos como principales formas de adquirir la propiedad las siguientes: la "Mancipatio", la "In Iure Cessio" y la "Traditio". Las dos primeras proceden del Derecho Civil, teniendo la naturaleza de actos formales, la "Traditio", procede del Derecho de Gentes, y estaba exenta de formalidad alguna.

1. La "Mancipatio", consistía en una venta ficticia de carácter solemne, unicamente respecto de la "res Mancipi", tratándose de bienes muebles como de bienes inmuebles, dicha venta sólo podían llevarla al cabo ciudadanos romanos, o, aquellos que disfrutaban el "Ius Commerci".

En la "Mancipatio", intervienen el adquiriente (Mancipio Accipiens), el transferente (Mancipio Dans) y cinco testigos (Testis Clasic), así como el agente público o portabalanza (Libripens). Era indispensable que la cosa materia de la transferencia se encontrase ante la presencia de los concurrentes; si la venta consistía en un inmueble, bastaba presentar un puñado de tierra, teja o terrón del predio materia de la trans-

ferencia. El adquirente, el transferente y los testigos acudían ante el "librepens", el primero, mediante actos y frases rituales consistentes en tomar la cosa materia de la transmisión declaraba ser su propietario conforme el Derecho Civil por haberla comprado con ayuda del cobre y la balanza. Acto seguido con la pieza de cobre que simbolizaba el precio, golpeaba la balanza, para después entregarla al enajenante, consumándose de ésta manera la transferencia de la propiedad.

"La Mancipatio fue originalmente una verdadera venta, en la cual el metal era el precio; pero en época propiamente histórica es un simbolismo que opera la adquisición del dominio cualquiera que sea el título a base del cual se efectuaba (por ejemplo: compraventa, donación, constitución de dote, acto fiducia, etc.), la mancipatio tuvo el carácter de un acto formal y abstracto, transmitía la propiedad prescindiendo de la naturaleza y validez del negocio causal". (1)

Como puede observarse la contratación es rigurosamente formalista por llevarse al cabo mediante ritos y fórmulas, sin las cuales los contratantes no podían quedar obligados, ni mucho menos producir efectos los actos que celebraban, así como

(1) José Castán Tobeñas, Derecho Civil Especial Común y Foral, Tomo II, "Instituto Editorial Reus" Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A. 1957, p. 180.

también era indispensable la entrega de la cosa al adquirente, por que "la Mancipatio" no da la posesión, y el adquirente posee tan sólo si la cosa le ha sido entregada". (2)

2. La "In Iure Cessio", era un pleito ficticio, un simulacro de juicio reivindicatorio, mediante el cual se transmitía la propiedad "res Mancipi", "res nec Mancipi" y "iure inrealiena", las partes transferente o demandado (In Iure Cedens) y el adquirente o demandante (Vindicans), ambos con el "ius - - commercii" y acceso a la justicia romana acudían ante el magistrado (Tribunal del Pretor en Roma y del Presidente en las Provincias), en su presencia el adquirente tomaba con la mano la cosa objeto de la transmisión y afirmaba ser el propietario según el Derecho Civil, "el Magistrado preguntaba después al cedente si opone alguna pretensión contraria. Si está conciente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, ante la negativa del transferente "el Magistrado la sanciona y declara propietario". (3)

Esta forma de transmitir la propiedad en donde el transferente o demandado aceptaba la demanda del adquirente o demandante se empleaba para constituir ciertos derechos reales,

(2) Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional, 1963, p. 263.

(3) Eugene Petit, ob. cit., p. 264.

en los cuales la "Mancipatio" no intervenía.

3. La "Traditio", surge como medida importante de adquirir la propiedad de toda clase de bienes y sin que mediara - para tal efecto actos o palabras rituales, ni intervención de - Autoridad.

Dos son las principales características de la "Traditio", a saber: a) Intención de enajenar e intención de adquirir; v b) Remisión de la cosa.

a) Intención de enajenar e intención de adquirir, es una de las características sin la cual la tradición no transfiere la propiedad. El cedente (tradens) tiene la voluntad de -- transmitir la propiedad, el adquirente (accipiens) tiene la voluntad de adquirirla. "Por este acto se manifiesta la voluntad de las partes, lo que llaman los textos la causa de la tradición". (4)

Lo primordial es la intención de los contratantes, -- enajenar por una parte y de adquirir por la otra, aún cuando la transferencia de la propiedad haya sido hecha sobre una causa - falsa, ilícita o imaginaria.

(4) Eugene Petit, ob. cit., p. 247.

b) Remisión de la cosa, en el Derecho Romano no es suficiente sólo la voluntad de las partes para transmitir la propiedad, se requiere además que se manifieste por alguna señal exterior.

En la "Traditio" desaparecen por completo toda clase de ritos o fórmulas y se pone especial atención a la justa causa o causa eficiente, toda vez que los romanos no concebían a este acto compuesto solamente por la desposesión de la cosa por parte del "tradens" y la posesión por parte del "accipiens"; también era indispensable para la traslación de la propiedad que el enajenante entregara la cosa al aquirente, para que el segundo ejerciera los actos de propietario sobre ella.

Más tarde en el Derecho post-clásico y justineano, la toma de posesión no requiere la entrega física o material de la cosa y surge "la traditio ficta" o simbólica, por ejemplo figuras como: "brevi manu, longa manu, constitutum possessorium, etc."

4. Durante el dominio de la "Traditio" surgen nuevas fórmulas respecto a la transmisión de bienes, como son:

a) La "Insinuatio", consistía en un acto judicial por medio del cual se verificaba y autentificaba en forma oficial las donaciones. La declaración de las partes se hacía an-

te el Magistrado, en acta judicial quedando constancia en los -
archivos del Tribunal en caso de ser aprobadas.

b) "Scriptura", se aludía únicamente a donaciones re-
muneratorias y con finalidad autenticadora.

c) "Sine Censu", su finalidad era de tipo tributario,
principalmente para evitar la compra y venta sin satisfacer cen-
so o tributo.

5) Por lo que respecta a los derechos reales, en el -
antiguo Derecho Romano estaban comprendidos las siguientes ga-
rantías: "pignus fiducia" o fianza y "rei obligatio" que era --
una especie de hipoteca.

Referente a la hipoteca, primeramente con la acción --
"cuasi-serviana" o hipotecaria se perseguía la cosa hasta que--
dar satisfecho el crédito, más tarde se convierte la hipoteca -
en un contrato del que se desprendía una acción real, para hipo-
tecar un predio sólo se necesitaba estipularlo, no era neces-
ario designar en el contrato la finca gravada, tal situación tra-
jo aparejada que las hipotecas fueran generales.

Como medida para dar garantía surgieron las hipotecas-
legales, pero el resultado fué negativo al no proporcionar la -
suficiente seguridad a las relaciones jurídicas.

La hipoteca en Roma podía ser especial, general, voluntaria, legal, común o privilegiada, pero todas eran ocultas.

B) ESPAÑA

En España antes de la dominación romana las enajenaciones y gravámenes de bienes estaban sujetos a la publicidad, a la que llamaban Roboración o Robración.

"Roboración proviene del latín "roboro" que significa consolidar, dar fuerza, vigor, robustecer o corroborar algo". - (5)

Roboración o Robración, es "la ratificación solemne de las ventas dirigidas a afirmar el derecho del comprador al dominio y disfrute de la finca comprada, amparándole contra las tardías o maliciosas reivindicaciones de un tercero". (6)

Tal ratificación era pública y se llevaba al cabo por carta o escritura.

En la Roboración la Iglesia constituía el medio para dar publicidad a los actos traslativos de dominio en ocasión de la Santa Misa o Reunión del Consejo Municipal.

(5) Ramón María Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Tomo I, Boch, Casa Editorial, 1968, p. 46

(6) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 46

En la mayoría de los Fueros Municipales la roboración tenía lugar en la Iglesia, se observan variantes en cuanto a su publicación:

1. En hacer pública la compra de inmuebles después de la Misa Mayor en la parroquia de la población en donde se encontrase ubicado el predio; esta disposición la estableció el Fuero de Alcalá de Henares, así como los Fueros de Ledesma, de Cuenca de Baeza, de Alcazar, Consuegra, Fueros que contenían ligeros cambios entre ellos.

2. En publicar la enajenación de fincas en la Iglesia parroquial durante la procesión u ofertorio de la Misa Mayor durante tres domingos seguidos. La publicación podía hacerse también ante escribano; esta disposición tenía observancia en el Fuero de Vizcaya.

La Comunicación o anuncio ante el Consejo Municipal lo establece el Fuero de Sepúlveda.

Los Fueros de Plasencia y el General de Navarra impusieron la comunicación o anuncio por pregones, consistiendo el primero en pregonar la venta por tres días consecutivos, y el segundo en pregonar la venta a son de campana por tres domingos consecutivos.

Surgieron ciertos actos que requerían la presencia de la autoridad para darles publicidad, dichos actos, entre los -- que se encuentran las donaciones, a las que se les daba publici-
dad mediante la Insinuación, Registro de Donaciones y Juicio Li-
beratorio de Cargas.

1. La Insinuación de origen romano penetra en Aragón, Cataluña, Navarra y Valencia, la finalidad de este tipo de pu-
blicitad era prevenir las donaciones simuladas, a excepción de
Cataluña que seguía el objetivo romano, proteger al donante.

La insinuación se efectuaba ante el juez, por los tes-
tigos, el donante, donatario y el escribano público. La dona-
ción constaba en acta extendida por el escribano, la cual se re-
gistraba en el libro de la Curia para después archivar, li-
brándose la correspondiente copia al interesado.

"Los efectos de la insinuación en Aragón, Cataluña, Na-
varra y Valencia, eran la nulidad de la donación no insinuada -
más los de la registración en Cataluña fueron los de no poder -
perjudicar a acreedores las donaciones no registradas". (7)

2. La Registración, nació en Cataluña y las donacio-
ciones debían ser registradas "en las curias de los Ordinarios-
en la capital de la Vergueria del lugar en donde tales donacio-

(7) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 48

nes se hubieren otorgado y en un libro índice denominado de Donaciones y Heredamientos", (8) el índice contenía los nombres y apellidos de los contratantes y del Notario que hubiere autorizado la donación así como la fecha de ésta.

3. Juicio Liberatorio, con origen en el Derecho de los Baleares, y como su nombre lo indica consistía en un procedimiento judicial de carácter intimidatorio, con la finalidad por parte del comprador de tener seguridad de adquirir el predio libre de hipoteca o gravamen.

Durante la dominación romana, se introdujo la "Traditio" que coexistió con las costumbres indígenas; más tarde a la llegada de los visigodos, si bien éstos no destruyeron la influencia romana, sí reforzaron el sistema formalista indígena. Lo mismo aconteció con la invasión árabe que robusteció el sistema de publicidad español.

No obstante la subsistencia de ambos derechos, no se pudieron satisfacer las necesidades reinantes, pues era notorio que los bienes sujetos a hipoteca se vendían como libres de cargas, debido a la clandestinidad con que se llevaban al cabo y como resultado surgían fraudes, con el consiguiente perjuicio a terceros adquirentes de buena fe.

(8) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 48

Ante la necesidad de evitar ocultamientos de censos e hipotecas que daban como resultado engaños a compradores y acreedores, se vió la necesidad de crear normas para dar seguridad jurídica por medio de publicidad, principalmente a los gravámenes que recaían en bienes inmuebles, se dictaron las siguientes disposiciones al respecto:

a) En Ordenación de 1413 se pedía a los compradores de buena fe que estos acudieran a la Curia o Juzgado para conminar a todos cuantos tuvieren sobre la finca materia de la venta "census, hipotecae, vinculi, vel obligationis cuinslibet", para que los denunciaran en la Curia, fijándoles término, bajo prevención de caducidad. La finalidad de la anterior Ordenación fue evitar pleitos y dar seguridad a los compradores.

b) Por real pragmática de 1539, Carlos I y Doña Juana en la ciudad de Toledo, y Felipe II en el año 1558 en Valladolid ordenaron que en cada pueblo de jurisdicción hubiera una persona encargada de un libro en el que se inscribieran los censos o hipotecas y demás de igual naturaleza, con el fin de que no permanecieran ocultas. El término para concurrir a inscribir el predio era de seis días bajo pena de nulidad en caso de no hacerlo.

Tanto la Real Pragmática de Carlos I, como la de Felipe II, no se llevaron a la práctica.

c) Felipe V expidió una nueva pragmática el 11 de diciembre de 1713, a petición del Consejo de Castilla, en la cual ordenó se cumpliera con lo estipulado en las anteriores pragmáticas. En ella establece nuevas disposiciones referentes a la publicidad, tales como la creación de Registros en Ayuntamientos, Villas y lugares a cargo de escribanos y bajo la custodia de Justicias y registradores. No se logró la finalidad a pesar de las severas penas que imponía.

d) Por Real Pragmática de Carlos III de fecha 5 de febrero de 1768 que tuvo carácter de ley en toda España a excepción de Navarra, transformó los registros en Oficios o Contadurías de Hipotecas, regularizó la inscripción, se consignó el principio de la hipoteca especial y expresa.

En Navarra en el año de 1817, el carácter de ley de la Real Pragmática se extendió a esta provincia, al disponer las Cortes la implantación de Oficios de Hipotecas.

En los Oficios de Hipotecas se llevarían libros para hacer constar actos referentes a: "imposiciones, ventas y reducciones de censos o tributos; ventas de bienes raices o consignados por tales que constare estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaren especialmente dichos bienes; fundaciones de Mayorazgos y Obra Pía; los actos que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen con indicación de ellos, su-

liberación o redención". (9)

Los libros debían encuadernarse y foliarse, llevándose también un libro índice.

e) Previamente a la vigencia de la Ley Hipotecaria de 1861, surgieron varios proyectos tendientes a regular el régimen inmobiliario Registral y Derecho Real de Hipoteca Inmobiliaria:

1. Proyecto del Código Civil de 1836;

2. Redacción del Código Civil de 1843, que formuló la Comisión de Códigos. En el mes de octubre del mismo año la Comisión de Códigos aprobó una base general que establecía: "Para adquirir la hipoteca sea esta judicial, legal o convencional, no basta el título de adquisición sino que se requiere absolutamente la toma de razón, en el Registro Público, desde cuya fecha data en todo caso el derecho real de la hipoteca misma". -

(10)

Así mismo se formulan tres importantes bases por Claudio Antón de Luzuriaga:

(9) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 52

(10) Idem, p. 65

a) Base 50.- "No se reconocerá acción hipotecaria sino sobre finca o fincas determinadas, y en virtud de toma de razón en el Registro Público.

Base 51.- Lo dispuesto en la base anterior se extenderá a las cargas que limiten o modifiquen la propiedad, salvo -- las excepciones que determine el Código.

Base 52.- Para que produzca efectos los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón en el Registro Público". (11)

3. Anteproyecto de los títulos sobre hipotecas y Registro de la Propiedad del año de 1848 del futuro Código Civil, en el cual se modifica la Base 52 de la siguiente forma: "Para que produzcan efecto en cuanto a tercero los títulos constitutivos y traslativos, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público".

4. Proyecto del Código Civil de 1851, establece en su artículo 1858, que ninguno de los títulos sujetos a inscripción surte efecto contra tercero, sino desde el momento en que ha -- sido inscrito en el Registro Público.

(11) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 65.

5. El 8 de agosto de 1855 se encarga a la Comisión la elaboración de una Ley Hipotecaria o de Aseguración de la Propiedad Territorial.

6. Por Real Orden de fecha 10 de agosto del mismo año se indicó a la Comisión de Códigos encargada de la elaboración de la Ley lo siguiente: No admitir hipotecas generales, establecer las formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y demás derechos reales sobre la cosa, resolver acerca de la supresión de las hipotecas legales, si bien procurando asegurar de otro modo los intereses de las mujeres casadas, de los menores y de los incapacitados.

f) Ley Hipotecaria de 1861.- La Ley Hipotecaria de 1861 consta de 416 artículos, quince títulos, los cuales se componen de la siguiente forma:

Título I del Registro y títulos inscribibles; Título II de las Inscripciones; Título III Anotaciones Preventivas; Título IV Cancelaciones; Título V Derecho Real de Hipoteca; Títulos VI, VII y IX Funcionamiento del Registro de la Propiedad; Títulos VIII, X, XI y XII Organización; Título XIII Liberación de Gravámenes; Título XIV Inscripción de los Derechos Adquiridos y no inscritos antes de la promulgación de la Ley; Título XV Libros de las suprimidas Contadurías de Hipotecas.

La Ley Hipotecaria se compone de parte formal y parte-material:

- "La parte material se ocupó del régimen registral.-- De la finca y su matriculación; de los actos y derechos inscribibles; de los efectos de la registración o principios fundamentales del sistema en su aspecto material (fe pública, legitimación, prioridad, especialidad); de las Anotaciones Preventivas; Medios de Liberación y Especificación de Hipotecas legales y -- otros gravámenes existentes.

Así mismo la parte material se ocupó del Derecho Real-de Hipoteca.- Cosas objeto del Derecho Real; Determinación e -- Indivisibilidad hipotecaria; Procedimientos de Ejecución Hipote- caria; Prescripción de la Acción Hipotecaria; Hipotecas Volunta- rias; Hipotecas Legales.

- En la parte formal la ley de 1861 regulaba lo relati- vo a los asientos registrales, al modo de llevar los registros, a la organización de los mismos y del Cuerpo de Registradores y al Centro Directivo, del modo siguiente:

1. Los asientos registrales en su aspecto formal.
2. Del proceso de registro, de los principios forma- - les, del sistema y, en general, del modo de llevar los regis- -

tros.

3. De la rectificación de los errores formales de los asientos.

4. De la publicidad de los Registros.

5. De la organización de los Registros y del Cuerpo de Registradores, y de la Dirección e Inspección de los Registros".
(12)

C) MEXICO

Los antecedentes del Registro Público en México datan del viejo derecho español (Siete Partidas, Novísima Recopilación (Ley, 6 título 16, libro 10), Cédula 10 de marzo de 1868, Cédula 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, e Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821).

La finalidad en esos cuerpos de disposiciones era regular la hipoteca por que era considerada como un vicio o desmerecimiento de la cosa, cuyo ocultamiento generaba fraudes y per-

(12) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 83

juicios a terceros, razón por la cual la Corona Española instituyó los Oficios de Hipotecas.

"El 9 de mayo de 1778, la Cédula 3,250 ordenó que en las Indias e Islas Filipinas, se tomara razón en los Oficios de los anotadores de hipotecas, de todas las escrituras que se otorgarían sobre hipotecas expresas y especiales, como las de los censos o el quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, fianzas costás de pago de estos, empeños y desemeños, obligaciones, trasposos de bienes raíces, de censos o juros, y de otras hipotecas que procedieran de ventas, costas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia". (13)

Con la creación de los Oficios de Hipotecas los escribanos, anotadores y justicias receptores, quedarían obligados a llevar un libro o los que fueran necesarios de acuerdo al número de pueblos existentes en su distrito para llevar al cabo las anotaciones correspondientes, de manera tal que se advirtiera con claridad o precisión, el lugar de ubicación de los bienes raíces y de las hipotecas, las anotaciones debían hacerse por años para facilitar su consulta.

También era obligado e indispensable que existiera un libro índice o repertorio general, por orden alfabético con la

(13) Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, Ed. Porrúa, S.A., 1979, p. 22.

finalidad de facilitar la información sobre los gravámenes o liberación de los mismos en el que se hacía constar el nombre del acreedor o acreedores, el folio del registro referente a la - - hipoteca, persona, parroquia, o territorio de que se tratase.

No haría fe en juicio ni fuera de él, el hecho de no registrar en tiempo, las escrituras o instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces.

Posteriormente a la creación de los Oficios de Hipotecas surgieron disposiciones en los Estados de la República y en el Distrito Federal, tendientes a regular el Registro Público y la Hipoteca. Tales disposiciones eran:

a) Proyecto del Código Civil de Zacatecas, publicado en el año de 1829, reguló el registro de hipotecas en sus artículos 1758 al 1761, el Código antes citado no entró en vigor.

b) El 20 de octubre de 1853, siendo presidente Antonio López de Santa Ana fué aprobado un decreto que regulaba el Oficio de Hipotecas.

c) Por decreto de fecha 3 de junio de 1861 se regula el Oficio de Hipotecas en el Estado de Veracruz.

d) Código Civil de Veracruz, aprobado el día 17 de di-

ciembre de 1858, sigue al Proyecto de Código realizado por Florencio García Goyena.

e) Código Civil del Estado de México, que entró en vigor el 21 de junio de 1870.

f) Código Civil aprobado por el Congreso de la Unión el 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 10. de marzo de 1871.

En este Código fué regulado el Título VIII dedicado a la Hipoteca, de la siguiente forma: Capítulo I de la Hipoteca General; Capítulo II de la Hipoteca Voluntaria; Capítulo III de la Hipoteca Necesaria; Capítulo IV del Registro de la Hipoteca; Capítulo V de la Cancelación de las Hipotecas; Capítulo VI de la Extinción de las Hipotecas. Los artículos que regulaban la hipoteca comprenden del artículo 1940 al 2053.

De manera muy breve aquí expuesta el Título VIII contenía lo siguiente:

La hipoteca para subsistir necesita de inscripción en el Registro. Será voluntaria cuando exista acuerdo de voluntades entre las partes, necesaria cuando la establece la ley.

A partir de la fecha en que fuere registrada la hipoteca

ca producirá efecto legal, mientras no fuere cancelada o se declare prescrita; la cancelación debe llevarse al cabo por consentimiento del acreedor o por decisión judicial.

Para registrar la hipoteca el interesado deberá presentar el título original. El registro se llevará en los libros del oficio de las hipotecas.

El Título Vigésimo Tercero del Código antes citado regula lo relativo al Registro Público en sus artículos 3324 al 3363 que comprenden: Capítulo I Disposiciones Generales; Capítulo II de los Títulos sujetos a Registro; Capítulo III del Modo de Hacer el Registro; Capítulo IV de la extinción de las Inscripciones.

El Código Civil de 1870, dividió en cuatro secciones al Oficio de Hipotecas: Sección Primera, Registro de Títulos Traslativos del dominio de los Bienes Inmuebles o de los Derechos Reales diversos de la Hipoteca, impuestos sobre aquellos; Sección Segunda, Registro de Hipotecas; Sección Tercera, Registro de Arrendamientos; Sección Cuarta, Registro de Sentencias.

Suscintamente el Título Vigésimo Tercero establecía: Se instalará un oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya un Tribunal de Primera Instancia.

No producirán efecto contra tercero, los actos y contratos que conforme a la ley deban inscribirse y no se encuentren en ese estado.

El interesado deberá presentar para su registro el título original; una vez hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presente, con la respectiva anotación de quedar registrados.

Las inscripciones se extinguen en cuanto a tercero, por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

g) Anteriormente a la vigencia del Código Civil de 1870 se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, por acuerdo oficial el 28 de febrero de 1871, ordenando se instalara la oficina Registro Público de la Propiedad en la capital de Tlalpan y la Capital del Territorio de Baja California.

El Reglamento se componía de 86 artículos y cinco títulos: Título I de las Oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellos deban llevarse; Título II de los títulos sujetos a inscripción; Título III de la forma y efectos de la Inscripción; Título IV de la rectificación de los actos del registro; Título V de la publicidad del registro.

h) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de fecha 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1o. de junio del mismo año.

El capitulado y contenido de este Código es idéntico al Código Civil de 1870.

Como excepción, el Código presenta la siguiente innovación: introducción en los Oficios del Registro Público de un índice, que se integrará con los documentos a que se refiere el artículo 2923 del mismo Código, formándose un archivo especial.

En el índice constarán los nombres y apellidos de los contratantes, la ubicación y linderos del inmueble, el precio y la fecha de la venta, y el día en que el contrato hubiese sido presentado al oficio.

i). Reglamento del Registro público de la Propiedad, expedido el 8 de agosto de 1921, consta de 164 artículos y catorce capítulos: Capítulo I del Registro en general y del personal de la oficina; Capítulo II Secciones del Registro; Capítulo III Libros del Registro; Capítulo IV de las inscripciones en general; Capítulo V del procedimiento y forma para verificar las inscripciones; Capítulo VI de la rectificación de los actos del Registro; Capítulo VII de las inscripciones de la sección primera; Capítulo VIII de las inscripciones en la sección segunda; -

Capítulo IX de las inscripciones en la sección tercera; Capítulo X de las inscripciones en la sección cuarta; Capítulo XI del archivo; Capítulo XII de la extinción de la inscripción; Capítulo XIII de las certificaciones; Capítulo XIV del departamento de entradas.

j) Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 21 de junio de 1940, publicado el 18 de julio de ese año, contiene 149 artículos en ocho títulos, entró en vigor quince días después de su publicación.

Título I Disposiciones generales, Capítulo I de las secciones y del personal de la oficina, Capítulo II de los libros del Registro; Título II del registro de inmuebles, Capítulo I de la inscripción en general, Capítulo II de las inscripciones en la sección primera, Capítulo III de las inscripciones en la sección segunda; Título III del registro relativo a bienes muebles, Capítulo Unico de las inscripciones en la sección tercera; Título IV del registro de personas morales, Capítulo Unico de las inscripciones en la sección cuarta Título V de las anotaciones, rectificación y extinción de las inscripciones, Capítulo I de las anotaciones marginales, Capítulo II de la rectificación de las inscripciones, Capítulo III de la extinción de las Inscripciones; Título VI de la sección quinta, Capítulo I del archivo y de las certificaciones, Capítulo II de los índices; Título VII de la rectificación de documentos privados,

Capítulo Unico de la sección sexta; Título VIII de la Oficialía de Partes, Capítulo Unico de la sección séptima.

k) Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal de 1952, no entró en vigor.

l) Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en materia Federal de 1928, en su Título Segundo del Libro Tercero, reglamenta lo relativo al Registro Público.

m) Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial el 17 de enero de 1979, entrando en vigor el mismo día de su publicación.

n) Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980 que deroga en su artículo segundo transitorio los de 20 de junio de 1940 y 17 de enero de 1979.

ñ) El Código Civil del año 1928, que entró en vigor a partir del 10. de octubre de 1932, fue modificado por las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979. La reforma a la que se alude es en materia de Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO II
ACTO JURIDICO (NEGOCIO JURIDICO)

El negocio jurídico es especie del género acto, éste a su vez está subordinado al género hecho. La diferencia de los anteriores conceptos estriba:

1o.- En el hecho la voluntad no interviene en la --- producción de consecuencias jurídicas, ni en la realización del acontecimiento.

2o.- Si la voluntad interviene solamente en la realización del acontecimiento, y no en la producción de efectos jurídicos, estamos en presencia del acto jurídico.

3o.- En el negocio jurídico la voluntad interviene tanto en la realización del acontecimiento como en la producción de las consecuencias jurídicas.

Tanto en el hecho como en el acto jurídico, los efectos jurídicos se producen, no obstante que las partes no los deseen.

Las consecuencias normativas previstas en el supuesto o hipótesis se producen por la realización y por disposición de la ley; de la ley por permitir o sancionar los efectos queridos por

el autor o las partes.

Como anteriormente se expuso, el negocio jurídico está subordinado al acto y éste a su vez al hecho; ahora bien la clasificación que el Dr. Raúl Ortiz-Urquidi hace de los hechos es la siguiente:

"Hecho jurídico en sentido lato (lo son todos los hechos que producen consecuencias jurídicas independientemente de la intención de la voluntad en cualquiera de estos dos momentos:

a) La realización del acontecimiento en que el hecho consiste; y b) la producción de consecuencias):

A.- Hechos jurídicos en sentido estricto (ausencia de la voluntad en los dos citados momentos):

a) Naturales, con tal abstracción de toda intervención activa o pasiva del hombre (lluvia, temblor, etc., cuando producen consecuencias en el campo del Derecho.)

b) Naturales, pero referidos pasivamente a la persona humana (Nacimiento, muerte natural, etc.)

B.- Actos jurídicos en sentido lato (presencia de la vo

luntad en el primer momento por lo menos):

a) Actos jurídicos en sentido estricto (Presencia de la voluntad sólo en el primer momento, o en los dos cuando el hecho es en sí ilícito):

a') Lícitos (cuasi-contratos)

b') Ilícitos (delitos y cuasi-delitos)

b) Negocios jurídicos (Presencia de la voluntad en los dos momentos, a condición de que el acontecimiento productor sea lícito):

Desde el punto de vista de las voluntades (Número de -- ellas) que intervienen en su formación:

a') Unilaterales; y

b') Plurilaterales, Bilaterales o Sinalagmáticos: actos contractuales; actos colectivos, complejos o de colaboración; actos unión.

Desde el punto de vista del objeto perseguido por esas voluntades: actos regla, actos subjetivos; actos condición; actos jurisdiccionales. (14)

(14) Raúl Ortíz-Urquidí, Derecho Civil, Ed. Porrúa, 1982, p. 251

Para la existencia y validez de todo negocio jurídico es indispensable que reúna los requisitos establecidos por la ley, tales requisitos son los elementos de existencia y los elementos de validez.

Si llegase a faltar tan sólo uno de los elementos de existencia el negocio jurídico sería inexistente, pero si faltare alguno de los elementos de validez el negocio estaría afectado de nulidad.

Todo negocio jurídico susceptible de inscripción en el Registro Público de la Propiedad debe contar con los elementos antes citados, por que de no reunir los requisitos establecidos por la ley antes de su registro, éste no se efectuaría. Los documentos inscribibles los establece el Código Civil vigente en su artículo 3005, en lo referente a la inscripción de la propiedad inmueble, de los bienes muebles y al registro de las personas morales rigen los artículos 3042, 3069 y 3071, respectivamente:

Artículo 3005. Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a -

la ley, siempre que el calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez de Paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad-Inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II.- La constitución del patrimonio familiar; - - III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Artículo 3069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la incisión II del artículo 2310; II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los -

mismos, a que se refiere el artículo 2312; y III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

Artículo 3071.- 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 reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este código; y III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

La persona destinada a la calificación registral deberá tomar en cuenta ciertos requisitos que la ley establece para inscribir un documento o negocio jurídico, como por ejemplo el que establece el artículo 3006 párrafos primero y segundo del Código Civil; Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos contratos o actos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se regis-

trarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

En materia mobiliaria el artículo 145 del Reglamento -- del Registro Público del Distrito Federal, también establece algunos requisitos: Para que una operación sobre bienes muebles -- sea inscribible se requiere:

I. Que recaiga sobre bienes muebles susceptibles de - identificación de manera indubitable; II.- Que los bienes estén en el Distrito Federal; y III.- Que al contrato correspondiente se acompañe la factura original expedida por comerciante legalmente establecido, que comercie en los artículos de que se trate, salvo lo dispuesto en el artículo 146.

Por lo que respecta a las inscripciones de personas morales estas se practicarán siempre y cuando "la persona moral de que se trate tenga su domicilio en el Distrito Federal". (artículo 150 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

El registrador cuando los documentos no contengan los - requisitos establecidos por las leyes denegarán o suspenderán el servicio, artículo 3021 del Código Civil:

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad - los documentos que se presentan para la práctica de alguna anota

ción o inscripción: la que suspenderán o denegarán en los siguientes casos:

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse; II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley; III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos; IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público; V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

A) ELEMENTOS DE EXISTENCIA

El negocio jurídico para poder nacer a la vida jurídica necesita de los elementos de existencia o esenciales, como se anotó faltando uno de ellos el negocio jurídico sería inexistente.

La doctrina señala cuatro elementos de existencia:

- a) Consentimiento;
- b) Objeto;
- c) El no desconocimiento de la ley de las consecuencias normativas deseadas por las partes; y
- d) La solemnidad.

El artículo 1794 del Código Civil vigente señala: Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. - Objeto que pueda ser materia del contrato.

a) Consentimiento, las características que debe reunir este elemento son las siguientes:

Debe ser expresado por persona capaz que la voluntad no este viciada, debe existir una voluntad psicológica o sea que el autor o las partes sean capaces de discernir, que dicha voluntad sea seria, y que la ley no le niegue a esa voluntad el efecto de poder obligar.

La forma de manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita, así lo establece el artículo 1803 del Código Civil:

El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expre

so cuando se expresa verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

b) El objeto del negocio jurídico se clasifica según la doctrina en: Objeto directo o inmediato; Objeto indirecto o mediato; y objeto material.

Objeto directo o inmediato consistente en la producción de consecuencias jurídicas como crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Objeto indirecto o mediato, referente a la prestación de dar, hacer o no hacer.

Material, el hecho material, la cosa misma.

El artículo 1824 establece: Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En cuanto a las características que debe reunir la cosa-objeto del contrato son las siguientes: La cosa objeto del contrato debe; 1o. existir en la naturaleza; 2o. ser determinada o de--

minable en cuanto a su especie; 3o. estar en comercio, así lo establece el Código Civil vigente.

Además la prestación de hechos debe ser posibles y lícitos, como lo ordena el artículo 1827 del Código antes citado: El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser: I.- posible; II.- Lícito.

El mismo código en sus artículos 1828 y 1830 dan la definición de lo imposible y de lo ilícito, el primer artículo citando señala:

Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización; el segundo establece:

Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

c) El no desconocimiento por la ley de las consecuencias normativas deseadas por las partes en su caso, sino también de la norma jurídica; al respecto el Dr. Ortiz-Urquidi afirma: - es absolutamente indispensable que la ley sancione como valedera tal producción de efecto, que no los prohíba, ya que de lo con-

trario jamás podrían jurídicamente producirse. (15)

d) Solemnidad, es uno de los elementos esenciales que se utiliza en determinados negocios jurídicos, es de tal importancia este elemento que de no observarse, el negocio no nacerá a la vida jurídica, será inexistente.

B) ELEMENTOS DE VALIDEZ

A diferencia de los elementos de existencia, como ya se expuso anteriormente, la falta de uno o más elementos de validez no producen la inexistencia del acto, sino tan sólo la nulidad del mismo.

Los elementos de validez son los siguientes:

- a) Capacidad legal o de ejercicio;
- b) Ausencia de vicios de la voluntad;
- c) Licitud en el motivo o fin en el negocio; y
- d) La forma.

a) Capacidad legal o de ejercicio, la capacidad legal se adquiere a los dieciocho años para ambos sexos. "La capacidad de ejercicio es la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismas." (16)

(15) Raúl Ortíz Urquidi, ob. cit., p. 291

(16) Raúl Ortíz Urquidi, ob. cit., p. 297

Al respecto el artículo 1798 establece: Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

El mismo Código en el artículo 450 clasifica a la capacidad en natural y legal, tienen capacidad legal y natural:

I. Los menores de edad; II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún - cuando tengan intervalos lúcidos; III.- Los sordo mudos que no saben leer ni escribir; IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

De igual forma el artículo 451 señala las personas que son incapaces legalmente: Los menores de edad emancipados por razón del matrimonio, tienen incapacidad legal para los actos que se mencionan en el artículo relativo al capítulo I del título décimo de este libro, el artículo 643 ordena: El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad: I.- De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces; II.- De un tutor para negocios judiciales.

La capacidad de ejercicio termina con la muerte o por caer en estado de interdicción. En cuanto a la interdicción, se divide en interdicción en sentido lato e interdicción en sentido estricto, a la primera corresponde todo incapaz, y a la segunda-

las personas a que alude el artículo 450 en sus fracciones, II, - III y IV ya transcritas.

b) Ausencia de vicios de la voluntad, el artículo 1812- señala como vicios del consentimiento el error, la violencia y - el dolo.

Error es "un pensamiento, una idea o una opinión contra- ria a la verdad";(17) las especies del error son las que a conti- nuación se enumeran.

Error obstáculo, "impide el nacimiento, la formación -- del negocio o contrato", (18) bien por que "recae sobre la natu- raleza jurídica del negocio o sobre la identidad de la cosa." -- (19)

Error nulidad, no impide que el negocio se forme o - - exista, pero afectado de nulidad, a tal nulidad se refiere el ar- tículo 1813 del multicitado Código Civil, "El error de derecho o de hecho inválida el contrato cuando recae sobre el motivo deter- minante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba - por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en

(17) Joaquin Escriche, Diccionario Razonado de Legislación y Ju- risprudencia, Ed. e Impresora Norbajacaliforniana, Ensenada B.C. 1974, p. 624.

(18) Raúl Ortíz-Urquidi, ob. cit., p. 317

(19) Idem. p. 318

el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

El error nulidad tiene como especies: error de hecho y error de derecho.

Error de hecho "consiste en la falsa creencia que uno tiene de tal ó tal cosa ha sucedido o no ha sucedido", error de derecho "es la ignorancia de lo que se haya establecido por la ley ó la costumbre" (20).

Dolo, "se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes...", definición que da en su artículo 1815 del Código Civil. El dolo se clasifica en dolo malo, dolo bueno, dolo principal y dolo incidental.

Estamos en presencia de dolo bueno cuando:

Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato y que no importen engaño o amenaza alguna a las partes, artículo 1821 del Código Civil Adjetivo.

(20) Joaquín Escriche, ob. cit., p. 624

Tanto el dolo malo como el dolo principal originan la nulidad, mientras el dolo incidental trae aparejado la reparación del daño.

Por lo que respecta a la violencia el artículo 1819 dice: Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de -- sus ascendientes, de su cónyuge, de sus descendientes o de sus -- parientes colaterales dentro del segundo grado.

Por último dentro del artículo 1815 establece que habrá mala fe cuando haya disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido.

c) Licitud en el motivo o fin en el negocio, artículo 1813: El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres, al respecto los artículos 6, 7 y 8 del Código Civil establecen:

La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de -- tercero.

La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia.

Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

De lo anterior se deduce que las leyes de orden público son de carácter irrenunciable.

La costumbre, es "la práctica muy usada y recibida que ha adquirido fuerza de ley; ó el derecho no inscrito que se ha introducido por el uso... el uso pues produce la costumbre, la cual por consiguiente es un efecto del uso. Para que el uso produzca la costumbre, es necesario que sea útil y no perjudicial al bien común, ni contrario al derecho natural, que se establezca públicamente y no por actos clandestinos... que se haya celebrado constantemente por todo el pueblo ó la mayor parte de él."

(21)

d) La forma, si como ya se expuso la forma de manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita, la formalidad --

(21) Joaquín Escriche, ob. cit., p. 521.

consistirá en "el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato." (22) Por lo tanto la formalidad que deben revestir los negocios se clasifican en:

a) Consensuales, se perfeccionan por el sólo acuerdo de voluntades.

b) Formales, es necesario llenar los requisitos establecidos por la ley para la validez del negocio.

c) Solemnes, de no observarse los requisitos que para determinados negocios establece el ordenamiento jurídico éste sería inexistente.

d) Reales, se perfecciona el contrato con la entrega de la cosa.

Como puede observarse, los elementos de existencia y los elementos de validez son indispensables para la existencia y validez del negocio jurídico, dentro de dichos elementos no se en

(22) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Notarial, - Ed. Porrúa, S.A., 1981, p. 58.

cuenta como requisito indispensable la inscripción de los negocios celebrados por el autor o las partes, tal situación se debe a que en el derecho mexicano en materia de Registro Público se sigue el Sistema Declarativo, de tal forma que el negocio existe y es válido independientemente de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO III
SISTEMAS REGISTRALES

"Sistema Hipotecario es un conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución; o más sintéticamente, el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad desde un punto de vista sustantivo -valor de los asientos con forma de constitución o de publicidad de aquellos derechos- como desde un punto de vista formal -organización y régimen del Registro-." (23)

Dentro del Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario Registral encontramos dos tipos de sistemas: a) Sistema Constitutivo y b) Sistema Declarativo. La diferencia entre ambos estriba en los efectos que producen, en el primero de ellos el acto o negocio jurídico no existe ni es válido en cuanto no se inscriba en el Registro de la Propiedad, en el segundo el acto o negocio jurídico existe y es válido independientemente de su inscripción en el Registro, y a partir de dicha inscripción los derechos son oponibles a terceros.

(23) Angel Saenz Fernández, Instituciones de Derecho Hipotecario, Ed. Reus, 1947, Tomo I, p. 127.

SISTEMA CONSTITUTIVO

A) PERFECCIONAMIENTO DEL ACTO JURIDICO Y SUS EFECTOS

En este sistema la inscripción en el Registro de la Propiedad equivale a la "Traditio" romana porque solo en virtud de la inscripción se transmite el dominio o se constituyen, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles.

La transmisión del dominio de fincas y la constitución-modificación o extinción de gravámenes y limitaciones de dominio se opera mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad tanto entre las partes como frente y terceros.

Al respecto Sáenz Fernández establece que la inscripción "es aquella que por sí misma o con otros elementos previos de carácter necesario, da vida al derecho real o es un elemento de su constitución, supresión o modificación", así mismo Lacruz Berdejo expresa que los registros en este sistema "publican un cambio - real que ellos mismos producen." (24)

(24) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 194

AUSTRALIA

Cada Estado cuenta con un Registro y al frente de cada uno se encuentra un registrador.

Los actos registrables en el sistema australiano son: - "todos los de carácter inter-vivos o por causa de muerte que - - sean traslativos del dominio de inmuebles o constitutivos, - -- traslativos, modificativos o extintivos de derechos reales inmobiliarios. También son registrables los actos referentes a derechos de arrendamiento de inmuebles." (25)

La transmisión, constitución, modificación y extinción, de derechos sobre bienes inmuebles puede ser o no por negocio jurídico.

Para inmatricular una finca, que es en este país la unidad básica del registro, es indispensable: la solicitud del interesado, plano materia del negocio, y título justificativo del derecho, ("la inmatriculación era voluntaria pero tendiõse a hacerla obligatoria o necesaria"). (26) Una vez presentados los documentos anteriormente citados el registrador procede a la ca-

(25) Ramón María Roca Sastro, ob. cit., p. 182

(26) Idem, p. 181.

lificación de los mismos los cuales "son objeto de una deburada-
verificación de fondo y de forma, y en relación al Registro." --
(27)

El registrador cuenta con personal jurídico y topográfi-
co para asesoramiento, más tarde se procede a la resolución de -
la inmatriculación, en caso de ser aceptada, se publican edictos
por medio de periódicos, y de no existir oposición se realiza la
inmatriculación. Inmatriculada una finca no se podrá sustraer -
al registro en ningún momento y se le asignará un número que se-
rá su registro particular.

Se expiden dos títulos (certificados de titularidad) --
uno de los cuales se archiva, entregándose el otro al titular --
del derecho.

La certificación expedida por el Registro debe ser admi-
tida por los Tribunales como prueba que el titular registral es
el propietario y poseedor del bien inmueble, "por ello el certi-
ficado de titularidad es concluyente e indestructible a favor --
del titular", (28) siempre y cuando el contenido del certificado

(27) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 191.

(28) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 185

concuere con el archivado en el Registro, y que además no hayan concurrido situaciones como: fraude, poder insuficiente, falsedad, o incapacidad del disponente.

El titular subadquiriente también es protegido por el Registro, siendo necesario que haya "adquirido a título oneroso y con buena fe de quien a su vez figuraba como titular según el Registro." (29)

La buena fe consiste en no conocer o tener conocimiento de los vicios de los títulos o derechos; el subadquirente "no es invulnerable en cuanto a los vicios del propio acto adquisitivo, mas sí de los vicios del acto del transferente del cual es un subadquirente." (30)

Los documentos presentados para su registro deben ser registrados por el orden cronológico de su presentación, así mismo existe una especie de aviso preventivo llamado "Caveat", consistente en ganar rango registral por el que pretenda adquirir el dominio o derechos reales sobre inmuebles.

La persona interesada en obtener información acerca de los asientos registrales podrá obtenerla sin restricción alguna,

(29) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 188

(30) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 185

puediendo examinar o pedir notas de los asientos.

En caso de resultar privada de su derecho determinada - persona, sin tener culpa alguna o sin que se haya interpuesto -- excepción legal, se le indemnizará pecuniariamente por medio del Fondo de Seguro, que "se forma por un tanto por mil del valor de las fincas, que se satisface al ser éstas inmatriculadas". (31)

En Australia se forman libros "cronológicamente por el orden de inmatriculación de fincas", (32) existiendo libros - - auxiliares y libro Diario de presentación de documentos.

ALEMANIA

En este país, la oficina del Registro de la Propiedad - es parte integrante de los Tribunales de Distrito, por lo que al frente de dicha oficina hay un juez.

Todo negocio jurídico referente a la finca es objeto de inscripción, la transmisión del dominio de bienes inmuebles, la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre los mismos, no así los arrendamientos rústicos y urbanos. Toda mutación jurídica sobre bienes inmuebles susceptible de inscrip-

(31) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 191

(32) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 192

ción en el Registro siempre deberá emanar de negocio jurídico.

Al igual que en Australia la finca es considerada la -- unidad básica del Registro, a cada una de ellas se le asigna una hoja registral por lo que se sigue el sistema de Folio Real.

"Cada hoja, folio o registro particular de los libros - registrales abierta a cada finca, está compuesta de seis folios - (o sea doce páginas). La primera hoja se deja de portada y la - última se deja en blanco, formando una especie de cuaderno. Cada hoja registral de este cuaderno se compone de dos partes: la - primera contiene la descripción de la finca y la segunda las mu - taciones de la misma, dividida en tres secciones: la primera sec - ción se destina al dominio, la segunda a las cargas y gravámenes, y la tercera a las hipotecas y a las deudas y rentas inmobilia - rias." (33)

Para proceder a la adquisición por negocio jurídico es - indispensable el consentimiento e inscripción, consentimiento -- tanto por parte del titular como parte del adquirente; debe exis - tir acuerdo respectivo sobre la transmisión del dominio, así co - mo en la creación, modificación o extinción de derechos sobre in - muebles.

(33) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 160

Tal declaración puede llevarse ante la Oficina del Registro, o ser autorizado por notario, "la declaración de conformidad del perjudicado, es decir, el permiso de inscripción requiere la forma de acta ante el Registro o autenticación notarial." (34)

Por tanto es indispensable la instancia de parte, la concurrencia de la parte interesada (en este caso la concurrencia del titular y del adquirente), para que se realice la inscripción.

Antes de proceder a la inscripción se realiza la calificación de los documentos presentados por las partes, "El Registro antes de proceder a la inscripción, ha de comprobar los elementos documentales presentados para la inscripción, confrontándolos con la ley y con el contenido del Registro, pero sin poder penetrar en la validez del acto causal." (35)

En lo que respecta a los asientos el contenido de estos se reputan exactos en beneficio de todo titular, se presume la exactitud de todo asiento, se presume la concordancia entre el contenido que obra en la Oficina del Registro y la realidad extraregistrada. En caso de discrepancia o inexactitud surge la presunción "luris Tantum" a favor del titular.

El Registro también protege al adquirente por negocio

(34) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 163

(35) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 164

ble." (37)

SISTEMA DECLARATIVO

B) PERFECCIONAMIENTO DEL ACTO JURIDICO Y SUS EFECTOS.

En el sistema declarativo el acto o negocio jurídico -- existe y es válido independientemente de su inscripción en el Re gistro de la Propiedad de tal suerte que el acto jurídico se per fecciona y por tanto se trasmite por el sólo consentimiento de - las partes.

Por lo que respecta a los efectos, todo acto o negocio- jurídico no inscrito no es oponible a terceros; de tal forma que en un acto jurídico no inscrito los efectos sólo se producen entre las partes, más no frente a terceros.

El Registro "se limita a recoger los elementos jurídi- cos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor espe- cial por si misma", Angel Sáenz Fernández. (38)

La inscripción "se limita a manifestar un cambio real- sin haber intervenido en él", Lacruz Berdejo. (39)

(37) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 168

(38) Ramón Ma. Roca Sastre, ob. cit., p. 193

(39) Idem, p. 194

jurídico, siempre y cuando haya obrado de buena fe, transformándose la presunción de los asientos registrales en exactos definitivamente. En caso de que hubiese conocido la inexactitud de los asientos tal protección le será negada aún cuando haya adquirido a título gratuito u oneroso.

Cuando se pretendan inscribir derechos sobre una misma finca pero en diferente sección, el registrador se regirá por las fechas de presentación de la solicitud, en caso de que los derechos inscribibles pertenezcan a una misma sección el rango se determinará "por el orden consecutivo de las inscripciones por el lugar que ocupen en el folio." (36)

Para proceder a la inscripción es necesario que el disponente tenga su derecho registrado, y toda persona legitimada puede consultar los asientos registrales.

En este país existe estrecha relación entre el Registro y la Oficina del Catastro.

Por último en el registro alemán se llevan libros principales, complementario o auxiliares, "en aquellos libros se practican los asientos del registro, que expresan escuetamente o con la máxima brevedad la mutación real o resultado publica-

(36) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 165

FRANCIA

Los Registros de la Propiedad denominados Oficios de hipotecas, (existentes uno por cada circunscripción) tienen al frente a un registrador (Conservador de Hipoteca) que depende del Ministerio de Hacienda.

Los actos registrables abarcan tanto los actos "inter vivos" como "mortis causa", ya sea a título oneroso o gratuito.

"Actos jurídicos obligatoriamente registrables. Los actos y decisiones judiciales que contengan o constaten toda mutación o constitución entre vivos de derechos reales sobre inmuebles y los privilegios inmobiliarios e hipotecas, así como los arrendamientos de inmuebles por más de doce años en que se anticipen rentas de tres o más años. Actos entre vivos dirigidos a constatar cláusulas de inalienabilidad temporal y todas las demás restricciones al derecho de disponer, así como las cláusulas susceptibles de entrañar la resolución y revocación de los referidos actos de mutación o constitución de derechos reales, privilegios e hipotecas; y también las decisiones judiciales constatando la existencia de tales cláusulas.

Los actos por causa de muerte de transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios.

Las demandas judiciales dirigidas a obtener y los actos y decisiones judiciales que constaten la resolución la revocación, la anulación o la rescisión de una convención o de una disposición por causa de muerte relativa a derechos reales inmobiliarios.

Actos registrables simplemente. Los mandamientos de embargo y demás actos procesales relacionados con ellos. Los actos constitutivos de patrimonios familiares inembargables y los de reorganización rural. Los reglamentos de copropiedad de inmuebles o conjunto de inmuebles. Los cambios de numeraciones de fincas y de denominación de vías ciudadanas, así como las construcciones y demoliciones que afecten a bienes inmuebles urbanos registrados." (40)

Para la registración de actos jurídicos, se deben presentar dos copias de los documentos que contengan dichos actos ante el Conservador de Hipotecas, una de las cuales se devuelve al interesado una vez hecha la anotación y haberse efectuado la registración, (previa calificación de orden externo y no de fondo); - la otra copia es retenida en el Oficio de Hipotecas para su enquadernación, procediéndose también a la anotación en los respec

(40) Ramón María Roca Sastre, ob. cit., p. 148 y 149

tivos ficheros inmobiliarios (ficheros personales de propietarios, ficheros parcelarios y ficheros para fincas urbanas).

Por lo que respecta a la registraci3n de privilegios o hipotecas se debe presentar el documento original o copia aut3ntica que contiene el privilegio o hipoteca. "La regla general es que todo acto sujeto a publicidad debe constar de manera aut3ntica. (41)

Los actos y decisiones judiciales que deban registrarse conforme a la ley y no se registren ser3n inoponibles a terceros.

Para los franceses como se expuso, no importa que se adquiriera a t3tulo gratuito u oneroso, ni tampoco si se ha adquirido con o sin buena fe, pero si es importante si hubo confabulaci3n fraudulenta.

El rango o prioridad se determina por la fecha del documento m3s antiguo en caso que se pretenda registrar un derecho sobre la misma finca; de igual forma son considerados de rango preferente la registraci3n de hipoteca y mandamiento de embargo.

El registrador al presentarle para su publicaci3n un acto o decisi3n judicial debe cerciorarse que el 3ltimo titular ha ya tenido su contrato publicado.

(41) Ram3n Mar3a Roca Sastre, ob. cit. p. 148 y 149

Se expide a quien lo solicite copias o extractos de los documentos y notas de inscripción, de las inscripciones existentes y del fichero inmobiliario.

Existe colaboración en este país entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

ESPAÑA

Dentro del territorio español se encuentran repartidas - varias oficinas del Registro de la Propiedad, cada una con jurisdicción delimitada.

La finca es considerada como la unidad básica registral, a cada una se le asigna una hoja, folio o registro particular en el libro correspondiente.

Los actos registrables los consigna el artículo 2o. de la Ley Hipotecaria: "Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos; Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen, transmitan, o extingan, derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales; Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con obligación de transmitirlos a -

otro o de invertir su importe en un objeto determinado; Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil o se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período de más de seis años, o aquellos en los cuales se halla anticipado la renta de tres o más, o cuando sin concurrir alguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban; Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones Civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las Leyes o Reglamentos."

Los documentos ingresados al Registro de la Propiedad para su inscripción deberán calificarse por el Registrador, así lo establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: "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".

La calificación de las formalidades extrínsecas a que se

refiere el artículo anterior son las siguientes: "la competencia por razón de materia y por el territorio del Notario que haya autorizado la escritura o librado la copia. El cumplimiento de los requisitos formales de carácter esencial que las leyes exigen en el otorgamiento de las escrituras públicas y en la expedición de sus copias. La legitimación, legalización y demás requisitos referentes a la autenticidad de la copia de la escritura pública presentada a registro. El uso de papel timbrado y la constancia relativa al impuesto de transmisiones y sucesiones. (42)

Por lo que respecta a la validez de los actos dispositivos, la calificación "ha de referirse al contenido del acto o negocio jurídico objeto de la correspondiente escritura pública presentada a inscripción. El Registrador ha de comprobar si el acto jurídico en sí, o sea el contenido de la escritura pública, es válido o nulo, tanto como tal como en sus condiciones." (43)

Una vez calificado el documento se procede a su inscripción.

Puede darse el caso de que un documento sea rechazado por el Registrador por faltas, estas pueden ser subsanales o insubsanales, ante esta situación el que solicite la inscripción cuenta con dos recursos: a) Recurso Gubernativo, "que se tramita en primer grado ante el Presidente de la Audiencia Territorial -

(42) Ramón María Roca Sastre, ob. cit.

(43) Ramón María Roca Sastre, ob. cit.

a cuya jurisdicción corresponda el Registro cuyo titular ha promovido su calificación; conoce en apelación y unica alzada la Dirección General de los Registros y el Notariado"; (44)

b) Recurso Judicial, tramitado ante los Tribunales.

El Registro le confiere al titular la facultad de disponer registralmente de su derecho y además la ley le confiere a su favor la presunción "iuris tantum", en caso de que cualquier persona alegue tener derecho alguno sobre el bien inmueble.

"A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en los censos que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero." (Artículo 38 de la Ley Hipotecaria)

(44) Ramón María Roca Sastre, ob. cit.

En España al igual que en Alemania se protege al tercer-adquiriente de buena fe por título oneroso, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro; así lo establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria: "El tercero que de buena fe -adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque-después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro. Los adquirientes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que-tuviere su causante o transferente.

Para determinar el rango y preferencia de los documentos presentados se atenderá a la fecha del asiento de presentación - para todos los efectos legales; al respecto los artículos 24 y - 25 de la Ley Hipotecaria establecen:

"Se considera fecha de la inscripción para todos los - - efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

"Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones, de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos"

En la hoja registral contenida en las Oficinas del Registro deberá constar el historial completo de cada finca, de tal forma que el titular hipotecario deberá tener su derecho inscrito para que el adquirente a su vez pueda inscribirlo. El artículo 20 párrafo 1o. indica: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio o demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referentes. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona -- distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuera inscribible con arreglo al artículo 205, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá al plazo que señala el artículo 76 de esta Ley."

Sólo a instancia o petición de parte se puede iniciar el procedimiento para la inscripción de derechos, pero no es indispensable la concurrencia a la Oficina del Registro de los interesados, ni de sus representantes legítimos, unicamente basta la presentación del documento.

El artículo 6o. de la Ley Hipotecaria señala quienes tienen la facultad de solicitar la inscripción: "a) Por el que ad--

quiere el derecho; b) Por el que lo trasmita; c) Por quien tenga interés en el derecho que deba inscribir; d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos."

Y el artículo 39 de la misma Ley agrega: "Se considerará comprendido en el apartado D del artículo 6 de la Ley Hipotecaria quien presente los documentos correspondientes en el Registro con el objeto de solicitar su inscripción."

Por regla general el sistema que sigue la Ley Hipotecaria Española es el Declarativo, con excepción de la Hipoteca que tiene efectos Constitutivos; así mismo los artículos 145 y 159 de la misma Ley, como el artículo 1875 establecen:

"Para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se requiere: 1o. que se haya constituido en escritura pública; - 2o. que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad."

"Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyen."

"Es indispensable para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya, sea inscrito en el Registro de la Propiedad."

Las Oficinas del Registro de la Propiedad serán públicos, así lo regula el artículo 221 de la Ley Hipotecaria al establecer: "los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos."

MEXICO

El Registro Público de la propiedad es una institución dependiente del Departamento del Distrito Federal, cuenta con un Director y cinco Subdirectores (de Análisis Registral, Procedimiento Registral, Información Registral, Consulta Registral y Administrativa), Cuerpo de Auxiliares, Oficina Jurídica, Oficina Administrativa y de Control, Oficina de Oficialía de Partes, Oficina de Calificación e Inscripción, Oficina de Certificación e Indices, Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística, Oficina de Implementación Técnica, Oficina de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión, Oficina del Archivo de Notarias, y Biblioteca y Archivo.

La finca es considerada como la Unidad Básica Registral, de tal forma que se lleva el sistema de Folio Real, por lo que a cada finca se le abre un folio y se le da un número registral particular.

Los documentos y actos registrables se encuentran regu-

lados en los artículos 3005, 3042, 3069 y 3071 del Código Civil, ya transcritos en el capítulo anterior.

El procedimiento de inscripción es el siguiente: el interesado debe acudir ante la Oficina de Oficialía de Partes con el documento objeto de la inscripción y la solicitud por escrito, - una vez recibido el documento y la solicitud por el personal se les anota el número de presentación y se procede a llenar el Folio Diario de Entradas y Trámite, acto seguido se le extiende al interesado una de las copias del Folio para constancia. Los documentos privados deberán presentarse por duplicado con el fin de que uno de ellos se archive; más tarde se turnan los documentos a la Oficina de Calificación e Inscripción para la calificación por parte del Registrador que deberá: "realizar un estudio minucioso de los documentos que les sean turnados, para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte de su forma y contenidos y de su legalidad en función de los - - asientos registrales preexistentes", (artículo 25 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad); dentro de los cinco días hábiles siguientes, si la inscripción no observa alguno de los supuestos del artículo 3021 del Código Civil, el Registrador calculará los derechos correspondientes, notificándose a los interesados por medio del Boletín del Registro, documento -- que contendrá el número de folio y fecha de inscripción.

Los documentos a los que se les niegue o suspenda anota-

ción o inscripción por parte de los Registradores se enviarán a la Oficina Jurídica, como lo establece el artículo 13, fracciones IV y V del Reglamento; Corresponde a los integrantes de la Oficina Jurídica: IV Conocer de los asuntos que les turnen los registradores y la Oficina de Certificaciones e Indices en los casos de suspensión o denegación del servicio; V Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores". De igual forma a la Oficina del Cuerpo de Auxiliares les corresponde: "Emitir su opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio con los dictámenes de la Oficina Jurídica y, de inmediato, participar sus conclusiones al Director para mejor ocasión en proveer de ser interpuesto el recurso administrativo", (artículo 13 fracción II del Reglamento).

El registro protege al titular de cualquier derecho inscribible y, cualquier contradicción a los asientos del registro se debe probar; el artículo 3010 del Código Civil establece: "El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de inscripción en que -

conste dicho dominio o derecho."

El Registro extiende su protección al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso; "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley." (artículo 3009 del Código Civil)

Cuando se presenten al Registro para inscripción diversos documentos sobre la misma finca, se atenderá a la fecha y número ordinal de su presentación, en los términos del artículo 3015 que establece: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción."

En el sistema mexicano tiene lugar la anotación preventiva, cuyos efectos registrales comenzarán a surtir a partir de dicha anotación, "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)

Para la inscripción de un acto o documento susceptible-

de inscripción es indispensable la concurrencia del interesado - ante la institución del Registro Público, el Registrador no podrá asentar ninguna traslación de dominio, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, si antes no se ha presentado la solicitud correspondiente; el 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."

El artículo 85 del Reglamento del Registro Público establece: "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."

Todo documento que deba registrarse y no se registre no producirá efectos contra tercero, de igual forma para que todo - documento o acto pueda inscribirse o anotarse y producir los - - efectos antes anotados es necesario que el derecho del disponente se encuentra inscrito.

Cualquier persona interesada en el contenido de los - - asientos registrales podrá solicitar el folio respectivo para -

tomar los datos de su interés, así mismo podrá solicitar se le expida certificado de inscripción o libertad de gravámenes, a cuyo cargo se encuentra la Oficina de Certificaciones e Indices.

Actualmente la constitución de la Hipoteca es válida independientemente de su inscripción en el Registro Público, la inscripción sólo será necesaria para que la misma produzca efectos contra terceros, así como para tener el derecho derivado del principio de prioridad.

CAPITULO IV

A) REGISTRO INMOBILIARIO POR LIBROS

B) REGISTRO INMOBILIARIO POR FOLIOS

El registro por libros data desde que se implantaron en México los Oficios de Hipotecas, en ellos se hacían constar los gravámenes y limitaciones de dominio a que estaban sujetos los bienes inmuebles, más tarde los Reglamentos de 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 13 de julio de 1940 siguieron el mismo sistema por libros; actualmente el sistema seguido es el de Folio Real, sistema que comenzó a regir a partir del Reglamento de 17 de enero de 1979, que fue derogado por el de 6 de mayo de 1980.

A) REGISTRO INMOBILIARIO POR LIBROS

El sistema que regía al Registro Público de la propiedad era el de libros, sistema regulado por el Reglamento del Registro Público de la propiedad de fecha 13 de julio de 1940 que entró en vigor quince días después de su publicación.

Dicho reglamento establecía:

La Oficina del Registro Público de la propiedad constará de siete secciones; en la primera se harán constar las

inscripciones referentes a la transmisión, modificación y extinción del dominio y posesión de bienes inmuebles, la que a su vez se compondrá de tres series; en la serie "A" constarán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; en la serie "B" la de los documentos privados; y en la serie "C" se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos y privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones; el artículo 59 del Reglamento establecía la forma de llevarse las series: "Cada serie de libros comprenderá tomos de numeración progresiva y cada tomo se compondrá de volúmenes.

La Sección segunda contendrá las inscripciones de los Títulos por medio de los cuales se grave el dominio de bienes inmuebles, así como los que se refieran a la adquisición, transmisión, modificación, extinción y gravamen de derechos reales sobre los mismos; de las inscripciones que se practiquen en esta sección se realizará una anotación marginal en la inscripción relativa a la Sección Primera. Esta sección estará a cargo de un Registrador y sus libros se compondrán de "tomos de numeración progresiva y cada tomo se dividirá en volúmenes". (Artículo 67 del Reglamento)

La Sección Tercera será reservada para lo relacionado a bienes inmuebles por lo que respecta a condición resolutoria, prenda, reserva de propiedad.

La inscripción de constitución, reformas, disolución de sociedades civiles, así como la escritura constitutiva y estatutos de las mismas, y los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil se harán constar en la Sección Cuarta.

La Sección Quinta se destinará a la guarda de los libros y apéndices, así como la formación y guarda de los índices. Los índices serán llevados por fincas, (las ubicadas en el Distrito Federal), e índices por personas relativos a las inscripciones de las secciones Primera, Segunda, Tercera, y Cuarta.

Los índices por fincas constarán en libros, los que tendrán 250 hojas sustituibles; cada libro estará marcado con las letras del alfabeto, habrá hojas de color y hojas blancas en las primeras figurarán nombres de vías públicas que comienzan con las letras del alfabeto de cada libro, las hojas blancas contendrán cada una de ellas a una finca de la calle; esta hoja dividida en columnas expresará el nombre de la calle, el número de la finca e inscripciones.

El índice por fincas a su vez estará formado por archiveros de tarjetas, las que serán colocadas por orden alfabético; cada una contendrá el nombre de una vía pública, remitiendo al libro que contienen las hojas correspondientes a --

las fincas de esa calle.

Se llevarán también libros especiales, uno para la capital y uno para cada delegación, también estará compuesto -- por hojas de color y hojas blancas; las de color contendrán nombres de pueblos, barrios o parajes, y cada una de las hojas blancas estarán destinadas a una finca.

Los índices por personas estarán formados por libros, éstos en la pasta contendrán una letra del alfabeto, cada libro estará compuesto de hojas sustituibles con las cuales se formarán grupos, los que se distinguirán con una letra del alfabeto (marcadas escalonadamente); para obtener una anotación se deberá buscar el libro que lleve la inicial del apellido y después hacer la anotación en la hoja que corresponda a la inicial del nombre de la misma persona.

A cargo del Registrador que autorice las inscripciones en la sección Primera, serie "B" se encontrará la Sección Sexta, y se encargará de examinar los documentos privados -- susceptibles de inscripción, consistiendo tal examen en verificar si el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Por lo que respecta a la Sección Séptima, todos los --

documentos y títulos presentados para registro serán recibidos por esta sección, como también todas las solicitudes, oficios y correspondencia dirigidas al Registro. En esta sección se llevarán tres libros, tomándose razón en los dos primeros de los documentos o títulos presentados para registro o anotación y en el tercero aquellos documentos que contengan solicitudes de expedición de certificado de libertad de gravamen, de no inscripción, etc.

Los libros del Registro estarán forrados de tela, y en la portada contendrá la sección a la que corresponda, serie, número de tomo y de volumen. Cada página tendrá un margen izquierdo de quince centímetros para anotaciones marginales, toda anotación marginal ocupará el número de renglones necesarios, además la anotación tendrá la fecha en que se extienda y será numerada progresivamente, se reservarán las últimas quince hojas de cada libro para continuar las anotaciones marginales -- que no hayan podido asentarse al margen de la inscripción correspondiente; en caso de no ocuparse tales hojas se pondrá -- una razón de cierre autorizada por el Director que expresará: -- "la sección a que corresponda, serie en su caso, los números -- de tomo y volumen, así como el número de inscripciones que en el volumen obrasen, la fecha y el sello de la Dirección." (Artículo 19 del Reglamento); el espacio central será de quince centímetros y contendrá las inscripciones, las que serán numeradas progresivamente, y un espacio marginal derecho de dos cen

tímetros.

Cada libro estará autorizado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quién asentará en la primera y última hoja lo siguiente: "Queda autorizado este libro con () fojas - útiles para las inscripciones correspondientes a la Sección () México, D.F., (), cada sección tendrá dos sellos; uno de ellos se utilizará para autorizar el principio y el fin de todo libro y expresará "Registro público de la propiedad del Distrito Federal, Sección ()" y el otro, "Registro público de la propiedad del Distrito federal, Dirección", para uso exclusivo del Director.

La Oficialía de Partes contará con un libro de Entradas en el que se anotará la fecha, hora de presentación de documentos y número progresivo según el orden de presentación.

Se deberá anotar además la autoridad o notario que -- autorizó el documento, la sección a la que se turne, la naturaleza del contrato o acto, los bienes o derechos de que se trate y los nombres de los interesados.

B) REGISTRO INMOBILIARIO POR FOLIOS.

El Sistema de Folios fue introducido por el Reglamen-

to del Registro público de la Propiedad de fecha 17 de enero de 1979, que como se expuso fue derogado por el de fecha 6 de mayo de 1980.

Actualmente el Registro público cuenta con tres ramos: Registro Inmobiliario, Registro Mobiliario y Registro de personas Morales.

El artículo 60 de dicho Reglamento establece: "Para los efectos de este Reglamento se entiende por folio la hoja o conjunto de hojas destinadas a contener los asientos de presentación y la hoja u hojas en que se contengan las inscripciones y anotaciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral considerados en su unidad."

Los folios del Registro se clasifican en Folio Diario de Entradas y Trámite, Folio de Derechos Reales y Folios Auxiliares.

Folio Diario de Entradas y Trámite. Este folio se formará con las hojas necesarias para contener la relación de documentos presentados durante el día de labores, de igual forma estará provisto de las copias que se entimen necesarias (cada folio consta de un original y cinco copias) para remitirlas junto con los documentos a la Oficina correspondiente; las hojas con casillas enumeradas contendrán: "Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, la numeración se comen

zará con el número uno cada año del 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 solo instrumento; Designación del funcionario que haya autorizado el documento o de aquel ante quien se haya ratificado, en caso de ser privado; Naturaleza del acto o contrato; Ubicación del inmueble, o en su caso, de la nominación de la persona moral de que se trate; Registrador a quien se turne el documento; Observaciones, Fecha de Calificación del documento y, si es el caso, constancia de suspensión o denegación del trámite y expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación, cuando proceda, (artículo 62 del Reglamento).

El Folio Diario de Entradas y Trámite estará a cargo del Oficial de partes quién procederá a su apertura mediante una razón que habilite las hojas respectivas para el asiento de los documentos que sean presentados; al final de labores el Oficial de Partes dejará constancia de la cantidad de documentos ingresados y de las observaciones necesarias, al calce de la constancia pondrá su sello y firma.

Una vez elaboradas las hojas del Folio Diario de Entradas y Trámite, la Oficialía de Partes se reserva una de las copias, al interesado se le entrega otra como constancia, la original se envía junto con el documento a la Oficina de Cali

ficación e Inscripción, las copias restantes se enviarán a Oficinas distintas según sea el caso (Jurídica, Auxiliar), al finalizar las anotaciones correspondientes que cada una de las oficinas realiza, las hojas serán devueltas a la Oficialía de Partes para tomar nota en la copia para ellos asignada de las anotaciones hechas por cada oficina de donde precedieron para en su caso anotar las observaciones finales.

Folio de Derechos Reales. Al respecto el artículo 66 del Reglamento del Registro Público establece: "El folio de de re ch os R e a l e s e l i n s t r u m e n t o d e s t i n t r u m e n t o d e s t i n t r a d o l a r e a l i n s t r u m e n t o d e s t i n t r a d o l a p u

llos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de oponibilidad frente a tercero".

El folio consiste en una hoja cuyo material es igual a la de un "folder" común teniendo sesenta y ocho centímetros de largo aproximadamente, y de ancho 34.5 centímetros, la hoja se plega en tres partes iguales, la que se asemeja a un "folder" tamaño oficio.

Cada folio según a la materia a la que esté destinado contará con un color diferente en la caja superior derecha, siendo el color azul para los bienes inmuebles, el rosa para -

los muebles, el anaranjado para personas morales y el verde se destina a Folios Mercantiles.

El folio deberá ser autorizado por el Director o Subdirector del Registro Público, dándole numeración progresiva a cada uno (número registral que corresponde en forma particular a cada finca y para siempre).

La parte interior del Folio se dividirá en tres secciones; cada sección está dividida en dos columnas; en la primera de cada sección se harán constar los asientos de presentación (número de entrada, fecha, clave y rubrica del registrador), la segunda parte de la primera sección corresponderá a las inscripciones de propiedad, la de la segunda sección se destinará a los gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio y la tercera sección corresponderá a las anotaciones preventivas.

Cada asiento de presentación, inscripción de propiedad, inscripción de hipoteca, o limitación de dominio y anotaciones preventivas será autorizada por el Registrador con su firma.

Cuando un folio fuere insuficiente para contener todos los asientos se le agregara un segundo folio cumpliéndose con los mismos requisitos que se llevarón al cabo para la autori

zación del primero, si solo fuere insuficiente una de las secciones se le agregará al original la sección correspondiente.

El Registro Público contará con el auxilio de los índices para localizar el número registral, los índices se llevarán según lo establece el artículo 79; por fincas, por personas, por fincas y personas a la vez y por número catastral --- cuando exista.

Por fincas. En los índices por fincas se hará constar el nombre de la misma, y en caso de no tenerlo se anotará el número de lote, manzana y fraccionamiento, o por calle y número de ubicación.

Por Personas. Los índices por personas se llevarán:

- I.- Por propietarios tendiendo al nombre, apellidos y fecha de nacimiento de los mismos y si éstos lo fuesen de más de una finca, se hará referencia a todas las que aparezcan como propiedad del mismo titular con expresión de los folios en que se contengan las respectivas inscripciones de dominio;
- II. Por acreedores, atendiendo a los nombres de aquellos a cuyo favor se constituyan garantías inmobiliarias;
- III. Por deudores con fincas gravadas.

Por lo que respecta al registro de bienes inmuebles estos se llevarán por personas y "atenderán al nombre del ad--

quirente del acreedor pignoraticio o, en su caso, de la persona que enajena con condición suspensiva o resolutoria, haciendo referencia al bien de que se trate y al folio que corresponda". (Artículo 80 del Reglamento).

"El índice de personas morales se llevará por la denominación de las mismas, con expresión del folio respectivo", - así lo establece el artículo 81 del Reglamento.

Todo cambio en los asientos registrales de folio que impliquen transmisión del dominio, constitución, modificación o extinción de gravámenes o limitación de dominio, implica los ajustes necesarios en los índices por fincas y por personas.

Los índices por número catastral actualmente no son - llevados por el Registro Público debido a la falta de coordinación entre la Oficina del Catastro y el Registro Público de la Propiedad.

En la Oficina de Índices y Certificaciones actualmente se llevan índices por Calles, en los cuales se hacen cons-- tar; ubicación, número oficial, calle y colonia; los índices - por Colonias contienen lote y manzana; por propietarios el nombre completo de estos se llevan por orden alfabético. Estos índices abarcan un período de 1960 a 1977, y a partir de 1978 se hace uso de la computadora.

También se llevan índices por Condominios (calle y número); por Asociaciones Civiles abarcando un período de 1932 a 1980 y por lo que respecta a las Sociedades Anónimas se utiliza la computadora.

CAPITULO V
FUNCIONALIDAD DEL SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO

En el presente capítulo se pretende buscar un cambio para la mejor funcionalidad del Registro Público de la Propiedad comparando el sistema anterior con el actual, tanto en los medios utilizados para hacer constar las inscripciones, anotaciones y avisos preventivos, como en el procedimiento y organización de la Institución.

A) SISTEMA ANTERIOR

El sistema anterior estuvo regulado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 13 de julio de 1940; la publicidad tanto formal como material se llevaba por medio de libros (libros de entrada, libros índice y libros donde se hacían constar las inscripciones). Las inscripciones se anotaban en el libro correspondiente primero en forma manuscrita y después por máquinas similares a las llamadas de "protocolo".

El procedimiento consistía en lo siguiente:

El interesado acudía al Registro de la Propiedad con el documento a inscribir, una vez presentado en la Oficina se

anotaba en el libro de entradas respectivo el día y hora de su presentación, el notario o autoridad que lo autorice, en su caso la sección a la que se turne, la naturaleza del contrato o del acto, los bienes o derechos de que se trate y los nombres de los interesados, se sellaban los documentos con el sello marcadador, con la fecha y hora de su presentación, se le entregaba al interesado una boleta sellada conteniendo la sección a la que se turnaba, la fecha de presentación y especificación del número de sus anexos; el mismo día de presentación del documento pasaba a la sección correspondiente.

Dentro del plazo de cinco días a contar de la fecha en que el Registrador recibía un documento tenía la obligación de examinarlo, si era inscribible dentro de los mismos cinco días determinaba el monto de los derechos correspondientes, notificándose al interesado por lista que se fijaba en la sección correspondiente, remitiendo el duplicado a la mesa de boletas; dentro de los diez días hábiles siguientes a la fijación, el interesado debía recoger la boleta para el pago de derechos, la que junto con la constancia de pago se presentaba a la Sección en donde se encontraba el documento, recibiendo un comprobante de haber exhibido la boleta; hecha la inscripción en el libro correspondiente se anotaba al calce del documento original la fecha y hora de presentación, el número del asiento del libro de entradas y los números de la Sección, serie, tomo, volumen, fojas y número de inscripción, fecha y las firmas del Registra-

dor y Director.

Cuando el interesado no estuviere de acuerdo con el monto de los derechos, dentro del mismo plazo de diez días podía acudir ante el Director, si tampoco estuviere conforme con la decisión del mismo tenía la facultad de acudir ante el Jefe de Departamento del Distrito Federal, quién decidía al respecto, y en caso de ser negado el registro por contravenir disposiciones legales era necesario resolución judicial para proceder a la inscripción, caso que en pocas ocasiones se llegó a presentar, por no decir que nunca.

El Registro Público de la Propiedad denominado Oficina contaba con un Director, registradores, jefe de sección administrativa, controladores y oficiales.

Las obligaciones del Director estaban contenidas en el artículo 8o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

Resolver las dudas que ocurran a los registradores, (así) en caso de inconformidad del interesado, revisar los títulos presentados siempre que el registrador opine que no deben registrarse y resolver si debe practicarse o rehusarse la inscripción. (frac. II)

Encargarse personalmente de cualquier sección en los casos de faltas temporales o accidentales del Registrador que la tenga a su cargo. (frac. III)

Rendir los informes en los juicios de Amparo que se promuevan en contra del Director o los Registradores. (frac. X)

Contestar las demandas que se promuevan en su contra y seguir los trámites de los juicios correspondientes. (frac. XI)

Las obligaciones de los Registradores las consignaba el artículo 10o. del mismo Reglamento.

Hacer la cuotización de los derechos que deba causar la inscripción. (frac. III)

Hacer las inscripciones por riguroso turno, según el orden de presentación de las boletas de pago de los derechos respectivos y dentro de los cinco días hábiles siguientes al pago de los mismos derechos, salvo en casos de que por estarse haciendo otras inscripciones, no haya habido tiempo de ejecutar aquellas. (frac. IV)

Suministrar al Director todos los datos que éste solicite respecto de los juicios de Amparo que se promuevan en contra del Director o los Registradores, y sobre las demandas que

se promuevan en contra del Director.

El jefe de la Sección Administrativa no requería de título profesional, sólo le bastaba tener los conocimientos suficientes y prácticas necesaria en el desempeño de las labores -- encomendadas dentro del Registro Público.

Las obligaciones de los controladores y oficiales se encontraban reguladas en el artículo 11 del Reglamento.

Desempeñar todos los trabajos que le sean encomendados por los registradores y por el Director.

Con la creación de los Oficios de Hipotecas en México se reguló y dió publicidad principalmente a las hipotecas a que estaban sujetos los bienes inmuebles, las que se hacían en libros destinados para tal efecto.

Más tarde con la creación del Oficio del Registro Público primero y después con la Oficina del Registro Público se siguió el mismo sistema de libros.

Cabe señalar que con el transcurso del tiempo la población fue aumentando considerablemente y el tráfico jurídico sobre bienes inmuebles también fue mayor, por lo que el sistema de libros llevado por el Registro de la propiedad hasta el año-

de 1978 era ya obsoleto.

Los libros por su dimensión son de difícil manejo, ocupan grandes espacios y su manutención es costosa, además para informarse de la situación actual de un predio se tenía que remitir de un libro a otro ocasionando pérdida de tiempo, por ello cada día se hacía más difícil proporcionar un servicio eficiente.

Es conveniente aclarar que por tratarse de una Oficina Pública y por su naturaleza y función le era permitido al público consultar los libros, los que por el uso se iba borrando parte de las inscripciones en las orillas de las hojas, además de que muchas eran sustraídas.

Por otra parte, en la inscripción de gravámenes u otros derechos se utilizaba el sistema comunmente llamado de "siga la flecha" o sea el remitir de un libro a otro.

En virtud de lo anterior, cada vez era mas complicado su manejo y consulta, que además del deterioro, resultaba obsoleto.

B) SISTEMA ACTUAL

Actualmente el Registro Público de la Propiedad opera a base de Folio y computadora.

Para la localización e indentificación del Folio Real, (en caso de inmuebles) le es asignado un número ordinal, el que como ya se expuso, va a ser particular a cada finca, en vista de que esta es la unidad básica registral; los folios se llevan por duplicado para subsanar pérdidas o deterioros.

Cuando el interesado lo solicite y mediante el pago de derechos, la computadora imprimirá la información en hojas, - - adhiriéndose y glosándose los textos de las mismas a las formas de certificación en términos de la correspondiente solicitud -- que deberá estar sellada y rubricada por quién tenga a su cargo el trámite en la Oficina de Implementación Técnica, por el Jefe de la Oficina de Certificación y por el Director o Subdirector.

Puede darse el caso de que el solicitante no conozca - el número de Folio, para tal efecto se prevee que la computadora conduzca al conocimiento del número de folio con proporcionar: nombre del propietario, acreedor o deudor, dirección, colonia, delegación, zona postal, antecedente registral o número -- catastral.

La computadora suministrará los datos necesarios con operarla correctamente y así en forma rápida indicará el número de inmuebles que se localicen en una determinada delegación, zona postal, colonia, calle, así como los datos referentes a una finca o fincas pertenecientes a un solo propietario mediante el nombre del dueño, acreedor o deudor, los mismos resultados se obtendrán cuando se aporte el antecedente registral o el número catastral.

En el Folio Mercantil, se hace constar lo relativo a actos o negocios jurídicos realizados por sociedades mercantiles o en relación con ellas.

Al igual que el Folio Real, el Folio Mercantil es una hoja plegada en tres partes iguales, cada parte se encuentra dividida en dos columnas; en la primera se anotan los asientos de presentación, en la segunda de la primera parte se hace constar la constitución, administración y reformas; la segunda parte se destina a los gravámenes y la tercera a las providencias y sentencias judiciales.

El folio es autorizado por el Director o Subdirector del Registro Público de la Propiedad.

Cada folio contendrá el historial completo de la socie

dad asignándole en forma permanente un número ordinal particular.

Todo interesado en conocer el contenido de los asientos registrales mercantiles podrá tener acceso al folio, y si así lo requiere y mediante el pago de derechos, la computadora imprimirá la información en hojas, adhiriéndose y glosándose los textos de las mismas a las formas de certificación en términos de la correspondiente solicitud.

Cuando el interesado no conozca el número registral, la computadora localiza dicho número, tan solo con proporcionar el nombre de la sociedad.

En general el sistema utilizado para la inscripción de actos de comercio es idéntico al utilizado para el registro de bienes inmuebles.

El sistema tiene como objetivo capturar y procesar todo el material informativo contenido en el archivo para proporcionar publicidad formal y material.

Se pretende eliminar en el futuro el Folio, al tener información total en la base del "Sistema 38 IBM" y operar directamente.

Por lo que respecta al procedimiento, se hizo mención de éste en el capítulo tercero, sólo se agrega lo siguiente:

En caso de suspensión o denegación del registro, el interesado tiene a su favor el Recurso Administrativo del que conocerá el Director al través del Cuerpo de Auxiliares, siendo favorable la resolución del Director al interesado, se continuará con el trámite normal, en caso contrario se enviará el documento a la Oficina de Oficialía de Partes para su retiro, previo el pago de derechos. El mismo procedimiento se seguirá en caso de que el interesado no esté de acuerdo con la fijación -- por concepto de derechos de registro.

Toda decisión será publicada en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

Si el interesado persiste a que se le registre su documento aún cuando la decisión del Director no le fuere favorable cuenta con la posibilidad de reclamar en juicio la confirmación hecha por el Director respecto de la suspensión o denegación -- del servicio.

El personal con el que actualmente cuenta el Registro de la Propiedad es el siguiente:

1. Un Director General, el cual es depositario de la-

fe pública registral, teniendo como una de sus principales funciones conocer del recurso interno en los casos de inconformidad con las decisiones de los calificadores registrales.

2. Cinco Subdirectores, (de Análisis Registral, Procedimiento Registral, Información Registral, Consulta Registral y Administrativo).

3. Cuerpo de Auxiliares, le corresponde a esta dependencia: emitir su opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio con los dictámenes de la Oficina Jurídica y, de inmediato, participar sus conclusiones al Director para mejor ocasión en proveer de ser interpuesto el recurso administrativo. (Artículo 8o. frac. II del Reglamento)

4. Oficina Jurídica, sus funciones son: intervenir en representación del Director en todos aquellos juicios en que el Registro Público de la Propiedad sea parte; observar minuciosamente las disposiciones previstas por la Ley de Amparo, especialmente cuando el Director sea señalado como autoridad responsable; conocer de los asuntos que les turnen los registradores y la Oficina de Certificaciones e Indices en los casos de suspensión o denegación del servicio; confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores. (Art. 13 del Reglamento)

5. Oficina de Calificación e Inscripción, la principal función de los elementos de esta oficina consiste en calificar-registrar y fiscalmente los documentos para inscripción que les turne la Oficina de Oficialía de Partes.

6. Oficina de Oficialía de Partes, a esta oficina le corresponde la recepción de toda solicitud que se presente para inscripción o certificación, así como la entrega de los documentos de trámite cumplido.

7. Oficina Administrativa y de Control, una de sus funciones es llevar los estudios contables de la Dirección y coordinarse con las dependencias implicadas en el ejercicio presupuestal del Departamento del Distrito Federal. (Artículo 16 - -frac II del Reglamento)

8. Oficina de Certificaciones e Indices, la oficina -- tendrá a su cargo la formulación y expedición de certificados y en general, toda actividad relacionada con la publicidad formal de las constancias registrales, así mismo, le estará encomendado el manejo de los índices previsto por este reglamento. (Artículo 26)

9. Oficina del Boletín, Publicaciones y Estadística, a esta oficina le está encomendada la publicación diaria del Boletín del Registro Público de la Propiedad y, en general, todas -

las actividades relacionadas con los medios informativos. (Artículo 30 del Reglamento)

10. Oficina de Implementación Técnica, esta oficina es tará destinada a proporcionar la asistencia necesaria para el funcionamiento de las unidades electromagnéticas, electrónicas o cualquier otro tipo mecanizado. (Artículo 34 del Reglamento)

11. Oficina de Archivo de Notarías, el archivo de Notarías es público respecto a todos los documentos que lo integran con más de setenta años de antigüedad y de ellos se expedirán copias certificadas a las personas que así lo soliciten, o estará a disposición de quien manifieste interés en consultarlos, previa solicitud ... (Artículo 42 del Reglamento)

12. Oficina de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión, tiene por objeto promover un alto nivel de estrechamiento en las relaciones entre el personal de la institución y las personas físicas o morales, asociaciones de profesionistas, instituciones privadas o públicas y centros de cultura que, en forma directa o indirecta, estén conectados con las actividades registrales. (Artículo 38 del Reglamento)

13. Biblioteca y Archivo, tendrá carácter público y, por meta, la concentración del mayor volumen del material bibliográfico y folletinesco, tanto de procedencia nacional como

extranjera en torno al despacho registral y demás disciplinas jurídicas que con él se relacionen, a fin de proporcionar amplia información respecto al origen, historia, vicisitudes legislativas, panorama actual y proyecciones previsibles de los registros jurídicos de bienes. (Artículo 50 del Reglamento)

Con la introducción del Folio, computadora y nuevas oficinas, especialmente la Oficina Jurídica y el Cuerpo de Auxiliares se dió un gran paso para agilizar el trámite y dar seguridad jurídica al interesado en registrar un acto o negocio jurídicos, o solicitar certificaciones.

La utilización del Folio permite hacer constar en forma continua la historia de cada finca o sociedad mercantil; la guarda de los folios no requiere de grandes espacios y son de fácil manejo.

En la computadora ha sido concentrada la información de los índices abarcando un período de 1978 a la fecha, con la salvedad de que los índices por calles, colonias y propietarios de 1960 a 1977 se siguen llevando por libros.

Todo documento antes de presentarse a la Oficialía de Partes, debe cubrir los derechos correspondientes de certificación o inscripción según sea el caso; pero si el monto de derechos pagado fuese menor se notificará al interesado por medio -

del Boletín para que acuda a cubrir la diferencia.

Como se observa el personal con el que contaba el Registro de la Propiedad hasta antes de la reforma era reducido, en la actualidad cuenta con más personal al crearse nuevas oficinas, quienes auxilian al Director en el desempeño de sus funciones.

C) ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS

SISTEMA ANTERIOR

El pago de derechos por inscripción se efectuaba después de calificado el documento por el registrador.

Con el sistema de libros la búsqueda de información es lenta porque se remite de uno a otro libro, ya que la historia-registral de una finca consta en uno de dichos libros, por lo que podemos decir que a este sistema comunmente le llamaban el de "siga la flecha".

Su conservación es en cierta forma costosa, ya que se requiere de reencuadernación, sus hojas en la mayoría de los casos se encuentran incompletas o ilegibles impidiendo el conocimiento de la situación actual de un predio.

Su guarda requiere de grandes espacios, como consecuencia del tamaño de cada libro.

Al calificar un documento, el Registrador determinaba si éste era inscribible, en caso contrario lo enviaba a la Oficialía de Partes para su devolución, no existiendo la suspensión del procedimiento por ser subsanables las faltas.

Los libros por su tamaño no fácilmente se perdían, pero el riesgo consistía en la pérdida de alguna hoja, ya que esta no podía ser respuesta.

SISTEMA ACTUAL

En la actualidad el pago de derechos se efectúa antes de que ingrese el documento a la Oficialía de Partes, pero el registrador aún cuando se haga constar en el documento que se han cubierto los derechos por concepto de inscripción, debe real^ulizar la cotización respectiva para evitar errores.

El folio real consiste en un simple "folder" se deteriora llegando a maltratarse o desprenderse "la pestaña" debido a su uso continuo en forma manual por parte del personal.

Por su tamaño se puede traspapelar ocasionando pérdida de tiempo en su búsqueda.

El deseo de suplir el folio real y operar sólo con computadora es tarea sumamente difícil debido a la gran cantidad de folios con que opera el Registro Público y al tráfico jurídico existente.

Los documentos presentados deben acompañarse de la solicitud respectiva conteniendo los datos indispensables para el pronto conocimiento por parte del registrador de lo que pretende el solicitante.

El folio es de fácil manejo y no requiere de grandes espacios para su guarda.

En cada folio se hace constar la historia de cada finca.

El interesado tiene contacto directo con el folio real.

Lo relacionado con la denegación o suspensión del registro se soluciona en la misma Institución, en primer término por medio de la Oficina Jurídica y después interponiendo el recurso interno del que conocerá el Director, sin perjuicio de la decisión que al respecto haga el Tribunal Competente.

Como se expuso se han delegado funciones con la creación de Oficinas, con el objeto de dar mayor seguridad a los in

interesados con respecto a las decisiones de los Registradores, - las Oficinas a las que se alude principalmente son: la Oficina Jurídica y el Cuerpo de Auxiliares.

En el sistema actual es nula la relación entre la Oficina de Catastro e Impuesto Predial y el Registro Público de la Propiedad.

No se han instalado archiveros electromagnéticos para el manejo y cuidado de los folios.

Hasta la fecha no se ha podido capturar y procesar el material informativo contenido en el Folio Real.

Cuando un folio es insuficiente para contener el historial de cada finca se le agrega otro folio, si es insuficiente se le agragará sólo la parte faltante, esto puede traer consigo la pérdida del folio o la parte adherida a él.

Otro problema sería la suspensión del servicio eléctrico por que acarreraría la suspensión del servicio por tiempo -- indefinido.

D) PROPOSICION DE CAMBIO

Uno de los problemas con el que se enfrenta el Registro de la Propiedad es el de querer archivar o capturar en la computadora la historia de cada finca, tarea que resulta complicada, aún cuando se haga de uso de folios o computadora.

Actualmente no se ha podido utilizar en un cien por ciento la computadora debido a lo complicado de su programación.

Con la utilización de la computadora, para que ésta sea la única que registre los datos relativos a actos inscribibles, se corre el riesgo de que, si falla la programación, o se cometen errores al manejarse, (que puede suceder) se ocasionarían graves trastornos a los titulares registrales, se entorpecerían las operaciones y hasta el Estado saldría perjudicado en el cobro de Impuestos y Derechos.

No queremos decir que no se haga uso de la computación, sino que se complemente ésta con alguna fórmula registral para dar mayor seguridad jurídica a las personas respecto de sus bienes o derechos.

La computadora registraría los datos respectivos y además a cada inmueble o persona moral se le abre un folio, (Real, Mercantil o de Personas Morales Civiles) y para evitar el ries-

go de extravío o robo de los folios, se debe abrir otro que deberá insertarse a los testimonios de escrituras, resoluciones o contratos inscribibles, con lo que se tendría la ventaja de que los mismos datos que obren en la computadora y en el folio que conserve el Registro, también estarían en el folio que vaya inserto a los testimonios en forma inseparable.

Cuando vaya a otorgarse una escritura, el Notario deberá dar el aviso preventivo como actualmente se hace, pero ya no sería necesario solicitar el certificado de gravámenes a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil, toda vez que al tener el primer testimonio a la vista tendría así mismo el tanto del folio que debe acompañarse al testimonio que conserve el interesado.

Con lo anterior serían más ágiles las operaciones y se evitaría el papeleo.

Para el caso de las hipotecas o sociedades se seguiría el mismo sistema.

Al otorgarse la escritura, el Notario desprendería el folio del testimonio del vendedor (para ejemplificar) y lo agregaría al nuevo testimonio que mandaría al Registro para su inscripción.

Estando ya presentado, tanto en la computadora como en el folio que conserve el Registro y en el que va anexo al testimonio deberá hacerse constar el acto de que se trate, además de ponerse el sello como hasta ahora se hace.

El interesado (adquirente en este caso) conservará su testimonio junto con el folio que será inseparable de éste.

Podría pensarse que el Estado dejaría de percibir los derechos por la expedición de certificados de gravámenes pero esto podría solucionarse, pues se seguirían cobrando los mismos derechos al presentarse el aviso preventivo.

Con lo anterior consideramos que se evitarían riesgos de extravío o robo de folios, ya que si eso llegara a suceder se tendrían los datos de la computadora además del folio que se adjunte al testimonio.

Para ello se deben reformar los artículos respectivos del Código Civil y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La idea original de la presente proposición de cambio se obtuvo del Anteproyecto del Nuevo Código Civil para el Estado de Guerrero cuyo autor es el Dr. Raúl Ortiz Urquidi.

CONCLUSIONES

1. En Roma existió la "Mancipatio", la "In Iure Cessio" y la "Traditio", como formas de adquirir la propiedad, sin que en este período existiera en forma alguna Registro de la Propiedad.
2. La hipoteca en Roma era oculta como consecuencia de la falta de publicidad al no contar con una institución idónea para tal efecto.
3. Antes de la dominación romana en España, las enajenaciones y gravámenes sobre bienes inmuebles estaban sujetos a la publicidad mediante la llamada "Roboración", que tenía lugar principalmente en la Iglesia.
4. A pesar de que en España coexistieron las costumbres de los nativos con la "traditio", no desaparecieron los fraudes al vender como libres de cargas los bienes sujetos a hipoteca.
5. Como medida para evitar el ocultamiento de las hipotecas sobre bienes inmuebles, se dictaron en España ordenamientos con la finalidad de dar seguridad jurídica por medio de la publicidad, siendo el de Carlos III de fecha 5 de febrero de

1768 el que tuvo carácter de Ley en toda España, creándose los Oficios o Contadurías de Hipotecas en las cuales se debían llevar libros para efectuar las anotaciones.

6.- Con la expedición de la Ley Hipotecaria de 1861 se dio un gran paso ocupándose la misma de regular el régimen registral y el derecho real de hipotecas.

7.- En México debido a la influencia española se crearon también Oficios de Hipotecas para su publicidad, llevándose para ello los libros necesarios, incluyendo libros índices.

8.- Más tarde, primero en los Estados de la República y después en el Distrito Federal, se dictaron disposiciones con la finalidad de regular el Registro Público y la hipoteca. Siguen el sistema por libros los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928 y los Reglamentos del Registro Público de la propiedad de 1871, 1921 y 1940. El sistema por folio se instituyó a partir de las reformas al Código Civil vigente y con la expedición del Reglamento del Registro de la propiedad de 1979.

9.- En nuestro sistema es indispensable que el acto o negocio jurídico susceptible de registro reúna los elementos de validez y esenciales respectivos para poder inscribirlos, sin que la falta de inscripción perjudique a terceros.

10.- En el sistema constitutivo el acto o negocio jurídico no es eficaz en tanto no se inscriba en el Registro de la Propiedad, pues el acto jurídico se perfecciona hasta su inscripción.

11.- En el sistema declarativo el acto o negocio jurídico es válido y existe independientemente de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

12.- En México actualmente se lleva el sistema por folios, sin que por ello se haya cambiado al sistema constitutivo.

13.- A este respecto me permito proponer que se utilicen dos folios, a uno de los cuales se le insertaría el primer testimonio con el objeto de que sea conservado por el interesado.

14.- Con la utilización de los dos mencionados folios se evitarían riesgos que podría causar la pérdida o robo del folio que conserve el Registro de la Propiedad.

15.- En caso de que vaya a otorgarse una escritura, ya no sería necesario solicitar el certificado de gravámenes, por que se le presentaría al notario el primer testimonio al que va inserto el folio mencionado, que contendría datos e inscripciones idénticos al folio que obre en el Registro.

16.- Al ser otorgada la escritura, el notario desprendería el folio del testimonio (del vendedor) y lo anexaría al testimonio de la escritura otorgada ante él que enviaría el Registro para su inscripción, haciéndose constar en ambos folios el acto, insertándose de nuevo al testimonio el folio que llevaba. El otro quedaría en el Registro.

17.- El Estado no dejaría de percibir impuestos al dejar de expedirse los certificados de gravámenes, toda vez que se cobrarían los mismos derechos al presentarse el aviso preventivo.

18.- La idea original de llevar los folios por duplicado se obtuvo del Anteproyecto del Nuevo Código Civil para el Estado de Guerrero, elaborado por el Dr. Raúl Ortiz Urquidí.

BIBLIOGRAFIA

- Aguirre Agustín, Cursillo de Derecho Hipotecario, Facultad de Derecho Departamento de Publicaciones, 1943, La Habana.
- Aguirre Agustín, Publicidad Inmobiliaria, Jesús Montero Editor, 1943.
- Borja Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Ed. - Porrúa, S.A., México, 1982.
- Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, - Ed, Porrúa, S.A., 1979
- Castán Tobeñas José, Derecho Civil Especial, Común y Foral, Tomo II, "Instituto Editorial Reus", Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A., 1957.
- Colín Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., 1979.
- Cossío y Corral Alfonso de, Instituciones de Derecho Hipotecario, Casa Editorial Bosch, 1956.
- Floris Margadant Guillermo, El Derecho Privado Romano, Ed. Esfinge, S.A., 1968.
- García Coni R.R., Derecho Registral Aplicado, Ed. Librería Jurídica, La Plata, 1972.
- Lacruz Berdejo, Derecho Inmobiliario Registral, Librería Bosch, 1977.

López Medel Jesús, Modernas Orientaciones sobre la Institución-
Registral.

Marín Pérez Pascual, Introducción al Derecho Registral, Ed. Re-
vista de Derecho Privado, Madrid.

Pérez Fernández del Castillo B. Derecho Notarial, Editorial Po-
rrúa, S.A., 1981.

Pérez Lasala José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, Ed. - -
Buenos Aires, 1965.

Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Ed. Nacional,
1963.

Roca Sastre Ramón María, Derecho Hipotecario, Tomo I, Bosch, Ca
sa Editorial, 1968.

Saenz Fernández Angel, Instituciones de Derecho Hipotecario, To
mo I, Editorial Reus, 1947.

Valverde y Valverde, Parté Especial de Derechos Reales, Tomo II,
Talleres Tipográficos Cuesta, 1925.

Memoria del Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral, Go-
bierno del Estado de Aguascalientes, Dirección del Registro Pú-
blico de la Propiedad, Ags. Ags., 1978.

Memoria del Primer Seminario Nacional sobre Notariado y Regis-
tro, Julio, 1978.

Ponencia del IV Congreso Nacional del Derecho Registral en la -
Cd. de Durango, 1979.

Código Civil para el Distrito Federal, Cuadragésima quinta edición, Ed. Porrúa, 1978.

Código Civil para el Distrito Federal, Quincuagésima segunda edición, Ed. Porrúa, 1983.

Código de Comercio, Trigésimo Séptima Edición. Ed. Porrúa, 1980

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1980.

Reglamento del Registro Público de Comercio, de 1979.

Escriche Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Ed. e Impresora Norbajacaliforniana, Ensenada, B.C., 1974.