



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

E. N. E. P. ACATLAN

LA HIPOTECA, SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SUS EFECTOS SEGUN
EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

M-00 35184

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:
DAVID ZAMARRIPA AYALA

MEXICO, D. F.

1984



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES :

MIS HERMANOS :

POR HABERME BRINDADO SU COM-
PRENSION Y APOYO DESINTERESAA
DO EN LA VIDA.

A MI ESPOSA:

14-00351801

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS:

LIC. ARMANDO LIMA ANGUIANO.

LIC. PASCUAL OROZCO GARIBAY.

LIC. ROSARIO GUZMAN POERE.

M-0035 184

AL LIC. LEONCIO CAMACHO MORALES:

POR SUS CONOCIMIENTOS Y
AYUDA EN EL FIN TRAZADO EN-
ESTA TESIS.

AL LIC. LUIS DE ANGOITIA Y GAXIOLA:

POR LAS FACILIDADES OTORGADAS.

I N D I C E .

PRIMERA PARTE

CAPITULO I

PRECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD.

	PAGS.
1.- EGIPTO.....	11
2.- GRECIA.....	12
3.- ROMA.....	13
4.- FRANCIA.....	17
5.- AUSTRALIA.....	19
6.- ALEMANIA.....	21
7.- ESPAÑA.....	35

CAPITULO II

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN ME-
XICO.

	PAGS.
1.- ANTECEDENTES	55
2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO	56
3.- EL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.	58
4.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO	72
5.- EL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE - LA PROPIEDAD.	82

CAPITULO III

EL TERCERO

1.- CONCEPTOS	94
2.- TERCERO PARA EFECTOS DEL REGISTRO PU-- BLICO DE LA PROPIEDAD.	104

SEGUNDA PARTE

CAPITULO IV

LA HIPOTECA

1.- PRECEDENTES	110
-----------------------	-----

PAGS.

2.- COMO SE DETERMINABA LA HIPOTECA EN EL DE RECHO ROMANO.....	111
3.- CARACTERISTICAS DE LA HIPOTECA Y SU PRO- YECCION EN FRANCIA.....	114
4.- LA LEY MEXICANA ACTUAL.....	116
5.- ELEMENTOS DE LA HIPOTECA.....	116
6.- CLASES DE HIPOTECA.....	120
7.- CAPACIDAD DE LAS PARTES.....	124
8.- BIENES QUE PUEDEN SER HIPOTECADOS.....	125
9.- EXISTENCIA DE LA HIPOTECA.....	126
10.- TRANSMISIONES DE LA HIPOTECA.....	127
11.- EXTINCION DE LA HIPOTECA.....	129
12.- CUANDO UNA HIPOTECA SURTE EFECTOS NUEVA- MENTE UNA VEZ CANCELADA ESTA.....	132
13.- LOS TERCEROS EN EL CONTRATO DE HIPOTECA..	133

CAPITULO V

INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD DE LA HIPOTECA Y SUS EFECTOS

1.- EXPOSICION DEL TEMA.....	138
2.- OTRAS SITUACIONES.....	148

PAGS.

3.- PACTO DE NO HIPOTECAR	150
4.- PRELACION DE LA HIPOTECA	152

CAPITULO VI

PENALIDADES DE LA HIPOTECA.....156

1.- CONCLUSIONES	166
2.- BIBLIOGRAFIA	171
3.- LEGISLACION	177

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

A través de nuestras actividades profesionales que desempeñamos diariamente vislumbramos cosas nuevas, que mediante el empeño que imprimimos por seguir conociendo, logramos nuestro objetivo y en el transcurso de este accidentalmente descubrimos algo más.

Dentro del tiempo de practicar la abogacía, -- que es poco, he conocido algunos errores en nuestras leyes y a pesar de que tal vez cometa otros, pretendo con lo siguiente participar en el mejoramiento de --- nuestra legislación.

Así la motivación que tuve para desarrollar el tema que escogí fué el artículo 2982 del Código Civil para el Distrito Federal. Ya que esta disposición -- nos determina la prelación ó preferencia que ocuparán los diversos acreedores hipotecarios sobre los mismos bienes ofrecidos en garantía.

Teniendo como base esta disposición, lo que de**u** bemos resolver sobre la hipoteca su inscripción en el

Registro Público de la Propiedad y sus efectos, según el Código Civil para el Distrito Federal, es el siguiente: ¿ Podrá el primer acreedor hipotecario hacer efectiva en primer lugar la recuperación de la cantidad mutuada según el artículo 2982 del Código Civil, si la inscripción se realizó fuera del término legal?.

CAPITULO I

PRECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PRO
PIEDAD.

" PRECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD "

El derecho a lo largo de la historia, nos hace notar que la publicidad no siempre ha tenido el mismo significado, ya que esta se ha transformado y ha sufrido cambios según los tiempos, de la misma manera su finalidad y objetivo ha sido condicionada a las exigencias y necesidades del hombre. Determinandose con esto que la publicidad en las transmisiones de bienes inmuebles ha sido desde las formas rituales y religiosas hasta los sistemas publicitarios registrales contemporáneos, adaptable como lo es el derecho propio.

Desde los inicios, el rito y la solemnidad de las transmisiones más que publicidad se determinaba como un testimonio de dominio sobre el bien ante la comunidad, pero por las cambiantes necesidades del individuo desaparece el colectivismo primitivo, teniendo posteriormente como fin prioritario; en la formalidad de las transmisiones, la de proteger a los terceros contra el fraude para más adelante considerar la publicidad de las transmisiones, como elemento de riqueza ge-

neral en el derecho, así como en la sociedad.

Desde tiempos antiguos, la idea de publicidad en las transmisiones de inmuebles, ha sido conocido - ya que algunos autores como LUZZATTI nos dice, que según el capítulo XXIII del Genesis, Abraham al comprar un terreno para sepultar a Sara, entregó el precio convenido en presencia del pueblo reunido en la --- puerta de la ciudad, otro ejemplo es el de Levítico, donde se citan textos de los libros Ruth y Jere-- mias, en los cuales se describen ventas de inmuebles celebradas a la puerta de la ciudad, teniendo la ---- anuencia de diez de los hombres más ancianos, o delante de vecinos en calidad de testigos especiales, no - así otros autores, que anteponen a lo anterior; como ejemplos de inicios de la publicidad, a los "oroi" -- que fuerón en un principio simples mojones, y más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipoteca"(1) es decir, pilastras donde - se hacía constar los créditos impuestos a las fincas en que se colocaban, otro ejemplo serían las tabulae (tablas) de que se hablan en el Corpus Juris y "que en Roma atestiguaban la libertad o gravámen de los --

predios" (2), todo lo anterior se vislumbraba como -- simples medios de publicidad elemental, no existiendo consecuencia alguna ni sanción, sin revestir el carácter de condición indispensable como elemento de válidez del acto, o para que surtiera efectos contra terceros.

1.- EGIPTO.

El registro representaba en aquel entonces una seguridad en las transmisiones y gravámenes de los inmuebles, ya que las transmisiones inmobiliarias se -- realizaban en oficinas públicas para posteriormente - inscribirse; atendidas éstas por un funcionario público, anterior a esto se comprobaba la legitimidad del derecho de quien transmitía, extendiendosele un documento donde se le reconocía la propiedad del bien, -- misma que se tomaba como condición para registrar el acto, posteriormente el documento se presentaba por - los contratantes al registro, que una vez pagado el - impuesto respectivo, el titular de la oficina redacta ba el documento público y era expuesto al público.

Se dió nacimiento a un auténtico precedente de publicidad inmobiliaria; al grado tal que fueron creadas las "Bibliozeke (archivo de adquisiciones), registradas por funcionarios análogos a nuestros registradores" (3) lugar donde toda la documentación fue centralizada y distribuidas estas oficinas en las principales comarcas. Inscribiendose los documentos que solo eran autorizados, dando como resultado que estas solo tenían el carácter de control y evidencia plena de quienes eran propietarios y quienes no, para proteger de esta manera a los terceros adquirentes.

2.- GRECIA.

Las transmisiones en Grecia tenían como cualidad general el ser públicas ya que como característica de esto tenía la costumbre de celebrar los actos y ventas en mercados públicos, no existiendo uniformidad en dichos actos, es decir, variaba el medio de publicidad según la región en que se celebrara el acto, tales son: La concurrencia de tres vecinos para dar-

testimonio de la transmisión a los cuales se les pagaba por su asistencia; otro sería el anuncio de la transmisión mediante pregonero, o por medio de carteles, más adelante interviene un magistrado teniendo la investidura pública para dar fé del acto realizado (actualmente notario), en algunas regiones los actos de transmisión o constitución de derechos reales o de gravámenes impuestos eran gravados en placas de mármol que se exhibían en lugares públicos, en otras regiones los actos de compra-venta se inscribían en registros públicos, era requisito indispensable para su validez la inscripción. También en otros lugares el adquirente no tenía la obligación de entregar el precio pactado a quien le vendía si éste no le mostraba un certificado expedido por el conservador de títulos manifestando que el inmueble se encontraba libre de cargas.

3.- ROMA

Los actos en el derecho romano carecían de publicidad, ya que se encontraban desprovistos de toda formalidad y solemnidad. La transmisión de los bienes

solo producía una publicidad restringida y no reunía - las características de otros pueblos que era más completa.

No por esto se dirá que era total su carencia - en este renglón, sino que determinaremos a continuación algunas finalidades de publicidad tales como:

- a).- LA MANCIPATIO: era un modo de adquirir los bienes traduciendo se como una auténtica compra--- venta. Presuponiéndose simbolicamente el acto por la mera --- transmisión de un trozo de me-- tal, para más tarde modificarse este simbolismo por el uso de - la moneda ya que a partir de -- ese momento se realizaba el "acto ante 5 testigos y el libre-- pens o portador de la balanza " (4) donde el adquirente daba un golpe a la balanza con una monee

da que posteriormente entregaba al vendedor simulando la entrega del precio pactado, significando un rito solemne y público en la transmisión de la cosa.

b).- IN IURE CESSIO.- Era "una especie de juicio convenido, vindicación aparente ante el magistrado" (5), es decir, otro medio de transmisión de carácter solemne que realizaba una función de publicidad, se celebraba ante un magistrado del pueblo romano, el cual consistía en un proceso contencioso simulado de reivindicación.

Estas formalidades no tenían como objeto la publicidad de los actos, preponderantemente ya que en la medida en que se requirio; desaparecieron debido al aumento de población y al desarrollo de la economía, llegando a ser sustituidas por la tradición en la que solo era necesario el acuerdo de las partes, sin la en-

trega material de la cosa, para que de esta manera se verificase la figura.

Incluso en los registros del censo no se revestía el carácter de medio publicitario, porque aunque se hacía constar describiéndose claramente, el nombre del feudo, sus partes y superficies, límites y producción; el objeto de ésto era más que nada tributario, - teniendo más similitud al catastro que al registro de la propiedad.

Lo anterior podríamos decir que constituye los inicios y precedentes más antiguos en los que respecta a la publicidad, es decir, manifestaciones primarias de publicidad en la historia, así de esta manera para realizar el estudio del registro como institución de derecho en la publicidad inmobiliaria, nos vamos a remitir a antecedentes más próximos, teniendo en cuenta que el Registro Público en México, ha tenido como modelo para su formación en nuestro país, a instituciones predominantemente extranjeras, haremos referencia de ellas, para de esta manera darnos cuenta del porqué su naturaleza y remitirnos al estudio del registro en nuestro país.

4.- FRANCIA.

El carácter publicitario de las transmisiones en Francia era diferente en cada una de sus regiones, ya que en algunas partes las transmisiones inmobiliarias se celebraba sobre el fundo y posteriormente fuera de él, mediante la entrega de simbolos por el enajenante al adquirente en presencia de testigos, también se asumió un nuevo aspecto, como consecuencia de la transmisión del dominio, del señor y del vasallo, este último recibía su derecho a través del acto solemne de la investidura por el señor; pero para poder transmitirlo a su vez a otra persona, debería restituir la posesión del inmueble con la misma solemnidad de la investidura al señor feudal, el cual por su parte, con una nueva investidura, transmitía la posesión y el derecho al adquirente "Estas formalidades introducidas en beneficio del señor se orientan definitivamente para proteger a los terceros y desde el siglo XIII se arraigan la costumbre de hacer constar la investidura en los registros o cartularios feudales" (6).

Anteriormente el Registro en Francia fue de --- transcripción, el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acta, a partir de 1921 el registrador -- forma un legajo con uno de los dos ejemplares que hay que exigir a quien inscribe devolviéndose el otro ya - registrado, esto se hace por orden de presentación ano andose en un índice cronológico identificándose a los otorgantes y fincas objeto de registro.

La inscripción era obligatoria pero no constitu tiva, siendo responsables de lo anterior, los notarios o autoridades, se debería referir el documento a inscri bir al titular anterior, el conservador examinaba la - identidad de los otorgantes teniendo facultad de recha zar el documento si adolecía de alguna deficiencia.

Se exige el registro de actos, posibles generad os de derechos reales, como la promesa de compra-venta y los arrendamientos por más de 12 años.

De esta manera nos podemos dar cuenta, que las posibilidades de que pudiera existir un fraude en las

compra-ventas inmobiliarias era más difícil porque se daba una plena identificación del titular del derecho su posesión y de cuales eran las cargas de ese bien.

5.- AUSTRALIA.

Existía un procedimiento registral más completo y como consecuencia la publicidad tenía cada vez más -injerencia en el tráfico inmobiliario, ya que como sabemos, los actos de colonización de extranjeros fueron cada vez más continuos, al establecerse en Australia los colonos se multiplicaron considerablemente las -- transferencias inmobiliarias y los actos de comercio creando con esto una dificultad en el control de posesión de los bienes objeto de dichos actos. Richard Torrens creó un sistema denominado Acta de Torrens -- donde se consignaban procedimientos encaminados a dar una seguridad a quienes deseaban realizar actos de - transmisión de bienes acudiendo a las oficinas que para ese efecto se habían establecido de manera tal que diera facilidad y garantizara las adquisiciones ya - que como se dijo antes se establecieron medios idó-- neos y personas preparadas para el desarrollo de és-

ta función y puesto que no fue netamente original de su creador por tener algunos antecedentes europeos, -- nos daremos cuenta que adquirió un gran prestigio y -- que actualmente es adoptado por varios países de América, teniendo como reglas generales las siguientes:

—Los documentos eran examinados en forma general, es decir, el derecho que lo justificará y los planos de las tierras y las certificaciones expedidas por funcionarios públicos respectivamente. Si no reunían estos requisitos se negaba la inscripción y en caso de que procediera se notificaba a los colindantes publicándose anuncios en los periódicos y boletines oficiales y los que tubiesen interés lo hicieren valer.

—Los documentos presentados tendrían una secuencia registral adquiriendo inatacabilidad.

—El Registro es potestativo teniendo los propietarios libertad de inscribir su título.

—De acuerdo a la región existía uno o varios registros.

—Se realizaba una reproducción de los títulos ya que la originalidad del sistema consiste en que una vez solicitada la inscripción por el propietario, acompañaba a la solicitud el plano de los bienes, lo que hacía por duplicado y una vez registrado se le entregaba un duplicado al interesado y el otro se quedará en la oficina del Registro formandose un archivo. De esta manera se hacía constar igualmente los gravámenes que se le imponían al inmueble.

6.- ALEMANIA.

En el derecho germánico en los inicios no se permitía la alienabilidad del suelo, porque aún no estaba delineada ni enteramente especificada la propiedad particular, así una vez que aparece desde los primeros instantes se desarrolla bajo régimen jurídico de publicidad con trascendencia en su historia y de algunos países posteriormente.

Los orígenes perfectamente definidos han otorgado gran distinción al desenvolvimiento de la publicidad germana efectuando una distinción entre bienes

muebles e inmuebles, observando que en la primera parte de su evolución existen formas solemnes y rígidas en los actos de transmisión y gravámen de dominio, refiriéndose casi exclusivamente estas formas a los inmuebles otorgándole muy poca importancia a los muebles.

El sistema registral alemán, se encuentra adaptado en la época actual, basado en una institución de registro y publicidad de grandes precedentes históricos.

La publicidad en el derecho germánico de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, es de carácter decisivo y de vital importancia, ya que da la iniciativa y reglas de la gran mayoría de los sistemas registrales en los países contemporáneos afirmando con lo anterior que el Registro Público de la Propiedad es de creación exclusiva germana, sin alguna ligadura en cuanto a éste sistema hacía el derecho romano.

Como consecuencia el origen y fundamento de esa publicidad; es la institución que se conoce en el sistema germánico con el nombre de "investir" (7), es de-

cir, vestirse con el derecho de la cosa, de igual manera que la reyna entregaba su corona al sucesor invis-tiendolo con todos los poderes que hasta ese momento - conservaba, signo de transmisión del poder; posterior- mente la investidura se amplio en su significado y con- tenido como tal; ya que otorgaba poder además de facul- tades que por medio de la transmisión recibía el adqui- rente, hasta solidarizar la exteriorización de manera adecuada de la relación jurídica formalmente protegida por el derecho.

Con lo anterior, la investidura determina en --- principio que todo derecho considerado en si mismo re- quiere de exteriorización para que sea eficaz, o sea - de un acto publicitario que paralelamente produzca de- terminados efectos jurídicos de relevancia para el mis- mo derecho que rige dichos actos.

La investidura tenía como efecto que los favore- cidos por ella no podían ser perturbados o despojados en su posesión, teniendo preferencia y privilegio en - primer término, en el juicio que en la edad media en el

derecho germánico se le otorgaba a quien tenía la facultad de probar, asimismo correspondía al titular de la "investidura ideal" (8), el beneficio de probar y cuando promovía el juicio como actor contra el que gozaba "la investidura corporal" (9).

Tenía como efecto, el poder servir para la transferencia de los derechos a que se refería, llegando a ser requisito indispensable y legitimación suficiente en la transmisión de los derechos inmobiliarios. De esta manera bastaba que el demandado probara con tres testigos su posesión pacífica y continua durante un año y un día para poder hacer uso de la investidura y demostrarla pudiendo rechazar la petición infundada (en su caso) del adversario.

Uno de los elementos del acto transmisivo era la investidura ya que las transmisiones de dominio se realizaban en dos secuencias; la investigación del acto a realizar y la culminación como un contrato de enajenación.

La transmisión del inmueble a través de la inves-

tidura de la posesión tenía dos objetos, primero; la recepción de la investidura por el adquirente y segundo; el abandono del bien inmueble que se transmitía. Las traslaciones de dominio se realizaban en el inmueble objeto del contrato, de esta manera los testigos daban publicidad del acto, realizando ciertas solemnidades para que tuvieran recuerdo de lo presenciado.

Se fue haciendo cada vez más difícil el llevar a cabo el acto en la finca, la transferencia real sobre el precio se substituyó por otra incorporal meramente representativa en lugar diverso de aquel.

La investidura incorporal es la investidura procesal efectuada mediante un proceso judicial, es decir el Juez a petición del adquirente dictaba sentencia autorizando la transmisión de la propiedad; el demandado (enajenante) no se oponía a la pretención del actor.

Así la sentencia obtenida producía eficacia jurídica doble, daba lugar a la investidura jurídica (incorporal), y la investidura ideal, la investigación judicial se ofrecía para celebrar el acto de transmi---

sión en el tribunal, en el cual se hablaba con mayor -
solemnidad por que la publicidad estaba representada -
por hombres de mucho respeto. La forma de pensar de -
los germanos en la época medieval y el testimonio del
tribunal tenía más fuerza protectora que un testimonio
cualquiera, existiendo la posibilidad de revestir el -
acto pacífico con la forma de un proceso convencional
como anteriormente se dijo.

Dotandose al negocio de los efectos rigurosos -
de la sentencia; obteniendo cada parte un testimonio.

Las dos formas de transmisión, la no judicial y
la judicial, tuvieron como forma el uso, que se tomaba
nota del acto de transferencia en los archivos judicia
les o del consejo municipal. Posteriormente se trans--
cribieron en un libro de Registro de la Propiedad que
es, diríamos, el auténtico antecedente del actual re--
gistro, aumentando sus efectos y modalidades con el --
tiempo hasta ser un medio de protección de terceros, -
formando en ocasiones un requisito constitutivo para -
la existencia de la transmisión en algunos países pero
de muy poca duración.

Para ejercer el derecho ante terceros, se convocaba a los interesados; los que se presentaban deberían oponer las objeciones que creían pertinentes en ese mismo acto y a los ausentes se les concedía un año y un día como plazo.

En las iglesias y conventos a fines del siglo XVIII, la costumbre era la de asegurar mediante la escritura, los negocios relativos a inmuebles. En algunas ocasiones se exigía que la investidura se ejerciera sobre la misma finca, en otros lugares se sustituyó la intervención del tribunal por el consejo municipal realizándose esto con posterioridad por el gran auge de transmisiones separándose el registro público de los juzgados, subsistiendo su relación conforme derecho, aproximadamente en el siglo XII ya existían ciudades muy adelantadas y por ser muy obsoletos los procedimientos el uso de consignar de oficio cada negocio referente a inmuebles en los libros oficiales desapareció.

Perdieron importancia los documentos, al sustituirse por inscripciones que no solo autenticaban las

transmisiones sino que daban publicidad y aseguraban - con los derechos de una legítima investidura a dicha - transmisión y según las costumbres de consignar de oficio los negocios referidos a inmuebles en libros públicos debió obedecer a razones de especificar la titularidad de los inmuebles, pero preponderantemente, al interés fiscal que se percibía en el Registro durante su trayectoria hasta nuestros días.

Ya en el siglo XVI en la vida jurídica de los - alemanes se fue introduciendo el derecho romano, adoptandolo de buena manera los tribunales y juristas, pasando a constituirse al derecho común debilitandose como consecuencia las formas y procedimientos de transmisión alemanes perdiendo de esta manera la solemnidad - pero no de una manera total diríamos.

El derecho romano pretendía introducir su evolución, el cual consistía en despejar de toda solemnidad y formalidad, los actos de transmisión y entrega de la cosa enajenada, dejando de este modo a un lado la intervención judicial y la inscripción de los actos en -

el Registro Público de la Propiedad. Consistiendo también en que no distinguían entre muebles e inmuebles quedando como negocios particulares las transacciones; es decir, únicamente podían hacer efectivo el crédito los contratantes y a falta de cumplimiento acudirían ante una autoridad para resolver la diferencia entre las partes, existiendo la posibilidad de no lograr la recuperación deseada según la astucia de los demás acreedores, además de ser demasiado complicado lo anterior para el régimen jurídico alemán, ya que como sabemos, los romanos tenían una manera jurídica muy especial a base de el respeto y jerarquía moral de edad y sabiduría entre ciudadanos exclusivamente romanos.

Algunos estados alemanes, no aceptaron totalmente la influencia de este sistema romanista; algunos otros la modificaron y reformaron de acuerdo a sus exigencias, aceptandola solo de esta manera.

En los países situados al oeste de Alemania fue donde más aceptación tuvo la teoría romana. Subsistiendo en los demás el sistema formado por elemen-

tos germánicos y romanos.

La intervención de la autoridad y la inscripción de registros especiales fué el resultado de un movimiento que en materia de transmisión inmobiliaria se realizó en Prusia en el siglo XVII, como consecuencia de ello lo fué el edicto de 1863, posteriormente y de más importancia lo fué, la Ley del 20 de Diciembre de 1873, donde se establecía primordialmente la necesidad de la inscripción de todo acto jurídico sobre inmuebles, atribuyendole a ésta, efectos de carácter sustantivo y organización meticulosa a los registros inmobiliarios.

Este procedimiento consistía en un índice por fincas mediante la calificación del título que las clasificaba, sirviendo de modelo a otros estados alemanes no llegando a ser enteramente implantado en estos.

Las leyes Prusianas de 5 de Mayo de 1872 en Alemania, fueron las que basandose en su tradición y en el principio de publicidad, organizaron un verdadero y

más completo registro ya que comprendía toda clase de negocios jurídicos, donde se creaban, modificaban, -- transmitían y extinguían, derechos reales sobre inmuebles descartando el principio romano de la tradición.

Expuesto lo anterior podremos decir que además de que el sistema registral alemán ya mostraba características de formación más sólido, se rige actualmente por los principios siguientes:

1.- Consentimiento; Es necesario que medie un acuerdo o sea el consentimiento de las partes interesadas para transmitir la propiedad inmueble, constituir sobre ella cualquier derecho real o producir una modificación jurídico real cualquiera, es decir, -- "con el complemento de la inscripción es provocada la transmisión voluntaria, y al funcionario encargado del registro no debe preocuparle si el consentimiento se presta para -- cumplir una obligación anterior o -

para constituir una nueva o simplemente para llevar a cabo un acto de liberalidad", (10). Como se entiende el consentimiento deberá ser declarado con la presencia de ambas partes en el mismo acto, y ante el registrador, y en caso de que alguna de las partes se oponga podrá ser suplido - su consentimiento por decisión judicial.

2.- Inscripción.- Los derechos reales inscribibles son limitados, solo tienen acceso al registro; el dominio las servidumbres personales limitadas, el derecho de usufructo, el - de hipoteca, los derechos del tanteo y las cargas reales. Es constitutiva para que se produzca cualquier modificación jurídico real inmobiliaria.

3.- Especialidad.- "Para hacer efectiva la publicidad hipotecaria y fa-

Facilitar el exacto conocimiento de la situación jurídica que interesa en un momento cualquiera, el Código Civil alemán ha extendido el principio de especialidad que en los antiguos sistemas se relacionaba directamente con las hipotecas para evitar las -- clandestinas y generales, a todos -- los actos jurídicos de importancia" (11). Es decir la inscripción registral exige la individualización y -- concreción de las fincas, fundándose los libros del registro en la unidad de la finca y el derecho real que recae sobre una finca determinada y específica , no abarcando todo el pa--trimonio o parte alícuota del mismo, los gravámenes expresarán su cuantía.

4.- Publicidad: En el registro de la propiedad , solo los que tengan un interés moral podrán examinar las ins--

cripciones y documentos a que ellas se refiere, justificandose ante el registrador este interés moral, así mismo se le dará facultad de consultar los libros a quien lo demuestre, existiendo el deber de los encargados del registro de expedir certificaciones de los asientos registrales.

5.- Legalidad: Se le otorga al registrador una amplia facultad calificado ra a tal grado de poder reclamar mayo res justificaciones del acto a inscribirse e intervenir de oficio, avisando a los interesados, cancelando o to mando anotación preventiva en casos--excepciones practicando rectificaciones (supliendo defectos), existiendo el recurso de queja contra las decisiones del registrador ante el tribunal regional, además la apelacion ante el tribunal superior del mismo estado, por la resolución dictada por -

el anterior.

7.- ESPAÑA.

Uno de los sistemas registrales a que nos referiremos y que nos interesa grandemente, es el español - por la proximidad y antecedente más directo al actual sistema de registro en nuestro país.

La publicidad en España era desde antes de la invasión romana, tomada de una manera preferente para las transmisiones inmobiliarias, existiendo en el desenvolvimiento registral limitaciones de consideración.

Se imponía el cumplimiento de ritos y formalidades externas, constituyendose de esta manera el período pre-registral, según algunos tratadistas.

En el tiempo que duró la dominación romana se introdujo el sistema romano basado en la "traditio" (12), careciendo de publicidad y realizado el acto de una manera privada.

Se estableció posteriormente que los contratos se registrarán y que este procedimiento se realizara por las administraciones de fondos municipales, para que de esta manera se controlaran fiscalmente las --- transmisiones a realizarse, ofreciendonos un modelo - de registro en cuanto a la venta de bienes grabados.

La publicidad ya era citada en la Ley de las - siete partidas, cuando al referirse a la transmisión de inmuebles mediante compra-venta se exige la entrega de la cosa vendida por quien tramite y la toma de posesión del comprador ante testigos. .

El derecho germánico se introduce con posterioridad en el sistema registral español a partir del si glo IX aproximadamente durante cinco siglos.

Las varias formas de publicidad aparecieron en algunas provincias españolas como Castilla y León, -- en las transmisiones inmobiliarias: una de las principales formas fué la "Robración" (13), realizandose de manera diversa en unos u otros territorios, esta modalidad tenía como regla general la reunión de una asam

blea mixta comunal y judicial, la que se reunía un de terminado día corroborandose el acto de transmisión me diante una mínima garantía de publicidad ante los terceros.

Entre otros se encontraba el fuero de vizcaya, que mencionaba la publicidad mediante notificaciones - por medio de pregoneros durante tres domingos consecutivos en las iglesias, tratandose indiferentemente de ventas forzosas o voluntarias, ventas que eran consecuencia, en algunos casos efectuadas por el acreedor - pignoraticio o actos que constituían gravámen sobre la finca.

El documento principal era la escritura, llegando a ser un requisito de carácter constitutivo en provincias como Aragón, ya que para que la transmisión se efectue, era menester que el adquirente tomará posesión de la cosa adquirida para que ésta se ratificara ante los terceros previo el documento referido.

En la provincia de Cataluña se exigía la intervención del corredor público en las transmisiones inmobiliarias.

En Mallorca, en las ventas judiciales de inmuebles se pretende dar seguridad a los adquirentes mediante las formalidades establecidas en los juicios, -- asimismo se declaraba firmes las ventas y adjudicaciones hechas por los tribunales. Una vez realizadas -- las solemnidades establecidas conforme a su derecho a los adquirentes de buena fé se les concedía como garantía el que por un plazo de 30 días era anunciada -- la venta, con esto se hacía un llamado a los terceros que tuvieran interés para que reclamaran lo que a -- su derecho conviniese y en su caso lo denunciarán a -- la curia perdiendo su derecho si no lo hacían.

En el fuero de Zaragoza se establecía acerca -- de las donaciones que no se registraran en el juzgado serán inexistentes, más adelante, se determinaba que el donante tenía facultad de enajenar el inmueble donado concediendo el término de 1 año al donatario -- para reclamar su derecho.

El fuero de Tarazona en la coalición de derechos entre el adquirente y los acreedores del enajenante que retuvieren la posesión real del inmueble --

por más de 3 años o la mayor parte de ella daba preferencia a estos. En otro fuero se establece en cuanto a los bienes vendidos que no esten ocupados por el comprador de quien los posea manifieste su tenencia a los jueces ordinarios para su registro en el libro.

En las cortes de Madrid los procuradores de las ciudades pidieron al Rey que obligara a presentar ante los secretarios de los ayuntamientos en un plazo de 30 días, todos los contratos de compra-venta e imposición de tributos y censos y se registrarán en los libros, - quedando solamente como obligación la manifestación de los últimos, por disposición real del emperador Carlos V en el año de 1518.

La pragmática de Carlos I (en el año de 1539) - se mando que en general en las cabezas de Jurisdicción se facultara a una persona encargada de llevar un libro donde registraría los contratos de transmisión, -- censos, tributos e hipotecas dándose como plazo 6 días para su inscripción, perdiendo su derecho el que no lo hiciera, se ordeno que no se mostrara el registro a -- ninguna persona extraña, dando fé el registrador de si

existía, tributo o venta alguna a petición del comprador con anuencia del vendedor, otorgando su consentimiento para que se le hiciera conocer lo anterior.

Se dictaron posteriormente disposiciones que -- dieran mayor eficacia (14), donde se establecían los -- oficios de contaduría que funcionaron hasta la promulgación de la Ley hipotecaria de 1861.

En base a lo anterior y conforme al rápido progreso y desarrollo de las ciudades españolas, los juristas advirtieron la necesidad de codificar las leyes que se referían exclusivamente al tráfico inmobiliario ya que se encontraban dispersas, la necesidad de reformas aunado a lo antes dicho era primordial, pero como se precipitaron con los trabajos fracasaron al no prever los posibles cambios futuros, puesto que España se encontraba en una transformación política constante teniendo como consecuencia un cambio en las ideas originales quedando de acuerdo que en primer lugar se hiciera la codificación de disposiciones civiles y en segundo lugar las reformas hipotecarias, aprobando el congreso la Ley Hipotecaria.

Los nuevos principios Germánicos y romanos eran introducidos por la Ley hipotecaria de 1861, que planteó el problema de una profunda renovación de lo existente, teniendo como principios generales los siguientes:

1.- La publicidad parcial y reducida de solo algunos actos o derechos.

2.- La publicidad íntegra y total de todo lo que sea derecho real.

Adquiriendo la inscripción un valor decisivo ya que antes era una mera prueba de acto, es decir, presunción de que se detentan derechos sobre la cosa, en cambio la Ley constituye una presunción de que existen derechos que son inatacables normalmente.

Se hicieron compatibles la espontaneidad de la inscripción, con la conservación del viejo sistema, --- existiendo fé pública registral en la primera, así como la organización de los libros por fincas y la anotación preventiva, aparte los efectos de la Ley eran li-

mitados en relación a los terceros adquirentes teniendo trascendencia muy restringida.

La primera de las tres grandes reformas que ha experimentado la Ley Hipotecaria fué en 1869, ya que se establecía un régimen registral (Hipotecario), menos enérgico, tratando de dar una flexibilidad mayor.

En virtud de que en algunas regiones existía un régimen bastante conflictivo por las dificultades del pago, en una situación demasiado estricta y como tal de clandestinidad y en otras de evidente publicidad -- Vrgs. sería Galicia por la gran división de la propiedad que va acompañada de una correlativa división de los titulares sobre los inmuebles. La Ley de 1869 recondicionó el régimen hipotecario en doble sentido, -- otorgando mayores facilidades a los adquirentes para que su titularidad se reconociera con mayor facilidad en el Registro, y restringiendo la protección registral, teniendo como modalidad la notificación en forma legal de la inscripción a los titulares inscritos en los libros, con 20 años de anterioridad que era cuando

se daba una seguridad mayor.

La Ley de 1909 derogó a la primera (1869), ya que respondió a la necesidad de acondicionar la Ley anterior al Código Civil que entró en vigencia, veinte años después rectificando disposiciones erróneas anteriores e introduciendo modificaciones que después de casi medio siglo de experiencia fueron de vital necesidad.

Pero la realidad fué otra; ya que el resultado fué muy poco favorable puesto que los legisladores de estas leyes se guiaron por cuestiones un tanto irrealles, decayendo el nivel de enriquecimiento jurídico y produciendo un cierto divorcio entre la práctica jurídica y el sistema registral, relegando al registro de tal modo que tratándose aún de inmuebles inmatriculados en el propio registro dejaban de inscribirse las transmisiones consecuentes, olvidando ciertas normas, o aplicando otras que no correspondían o se sujetaban a la Ley.

Fue necesario por otra parte acabar con la acumu

lación de cargas mencionadas o inscritas en los libros del registro que obstaculizaban el tráfico inmobiliario.

Además era conveniente una mayor armonía o comunicación (podría decirse), entre la legislación hipotecaria y lo establecido en el Código Civil introduciendo reformas adecuadas de carácter técnico, (15), según la Ley de la reforma hipotecaria de 1944.

Una adición a esta Ley fue autorizada por el gobierno para que se publicara en un término máximo de un año y se realizara una reuacción totalmente nueva de la Ley hipotecaria, en la que se procederá a armonizar debidamente los textos legales vigentes abreviando el contenido de los asientos registrales sin omitir -- los principios fundamentales del sistema y a dar aquellos preceptos una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo, basandose para ello en las disposiciones de la presente Ley, del reglamento hipotecario, Jurisprudencia del Tribunal Supremo, de la Dirección General de Registros y del Notariado.

Una vez concedida esta autorización se prorrogó en virtud de no haberse cumplido el cometido en el --- tiempo fijado, terminandose la redacción de esta Ley - el 8 de Febrero de 1946, realizando paralelamente al - proyecto de redacción de la Ley su respectivo reglamento que concluyo un año después.

Actualmente el sistema registral Español se ri-
ge fundamentalmente por los siguientes principios:

1.- Las modificaciones reales se producen con independencia del registro, excepto la hipoteca, ya que la ins---
cripción tiene además de los efectos propios de la publicidad un valor --
constitutivo relacionado a los demás derechos reales.

2.- La voluntad del interesado es la que determina si se inscribe el acto, ya que ninguna norma obliga a inscri-
bir o sanciona al que no inscribe.

En materia de hipoteca el que no inscribe su crédito tendrá como consecuencia el dejar a la deriva su derecho y no podrá hacerlo valer oportunamente, considerandose (diríamos) una carga al acreedor.

3.- Principio de exactitud: La exactitud se antepone a las declaraciones del registro, de esta manera el titular inscrito podrá hacer valer esta presunción de exactitud en el proceso, quedando la carga de la prueba al registro.

4.- Principio de buena fé: De acuerdo al principio de buena fé del registro español hay protección para el que adquiere fiado en la apariencia de titularidad de su vendedor, ya que en su caso la adquisición será válida y eficaz una vez registrada como si la situación aparente fuera real.

5.- Principios de publicidad: En la -- doctrina dominante la apariencia protegida en estas formas es solo la registral, de modo tal que quien adquiere -- del que aparece como titular del derecho inscrito en el registro tiene segura su adquisición, según lo anterior -- el registro es un sistema oficial que además de la función dibulgadora surte otros efectos que por lo general se traducen en los principios de legitimación y de fé pública; es decir, según el principio de fé pública registral o publicidad material, la realidad que publica el registro es la única realidad jurídica existente, salvo prueba en contrario.

De esta manera los derechos inscritos hacen presumir la existencia de correlativas situaciones de hecho y de derecho.

6.- Principios de prioridad: Así la protección registral se otorga a ---- quienes inscriben su titularidad por orden de ingreso, conforme a la naturaleza propia de cada derecho.

7.- Principio de rogación: Los cam--- bios de titular en el registro se pro--- ducen a petición de parte.

8.- Principio de tracto sucesivo: De--- be existir una secuencia en las ins--- cripciones asentadas desde la primera inscripción, es decir, en las transmi--- siones de propiedad solo podrá inscri--- bir su derecho el que lo ha recibido del último titular que aparezca ins--- crito en el registro.

9.- Principio de legalidad: Cuando -- los títulos no contengan los presu--- puestos formales y materiales el re--- gistrador negará su inscripción de -

lo cual el solicitante y el registrador deberán examinar en cada caso si existen o se reúnen tales requisitos.

10.- Principio de especialidad: Nos -- indica que debiera existir una clari--dad absoluta en las manifestaciones --del registro ya que es preciso que la inscripción pueda publicar con toda --exactitud al titular de cada derecho, ya que la inscripción registral tiene siempre una "persona natural o jurídica" (16), en cuyo favor se practica, así el negocio transmisivo se propone atribuir el derecho real a un sujeto determinado o a una pluralidad de sujetos, los que serán debidamente identificados en el asiento, además se --consignarán los datos necesarios para identificar a la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos a inscribirse.

Es necesario la determinación de los derechos reales expresando los datos suficientes como lo son -- los relativos a la naturaleza, superficie y linderos.

El valor del derecho y las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación asegurada y el de los intereses si se estipularon y el plazo -- en las hipotecas en que inicialmente no se conoce el importe de la obligación asegurada, deberá fijarse la cantidad máxima por la que responda la finca; cuando -- sean varias fincas las que se hipotequen y se ofrescan en garantía de un mismo crédito, cada una deberá responder por una cantidad o parte del gravámen que se le determinará.

CITAS DEL CAPITULO I

- (1) Jeronimo González y Martínez, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Editorial Ministerio de Justicia, Tomo I, Madrid. 1948. Pág. 30
- (2) Idem.
- (3) Idem. Pág. 32
- (4) Idem. Pág. 33
- (5) Idem.
- (6) Idem. Pág. 63
- (7) Francisco Hernández Gil, Introducción al Derecho Hipotecario, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1970. Pág. 42
- (8) Idem.

- (9) Idem.
- (10) González y Martínez, Estudios de Derecho Hipotecario. Ob. Cit. Pág. 103
- (11) Idem. Pág. 110
- (12) Idem. Págs. 309, 310
- (13) Hernández Gil, Introducción al Derecho Hipotecario, Ob. Cit. Pág. 55
- (14) Idem. Pág. 58
- (15) Angel Sanz Fernández, Instituciones de Derecho Hipotecario, Editorial Reus, Tomo I, Madrid 1946-47
Pág. 117
-
- (16) Hernández Gil, Introducción al Derecho Hipotecario, Ob. Cit. Pág. 172.

CAPITULO II

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

1.- ANTECEDENTES.

En la Ley de Indias encontramos los primeros antecedentes que dan las formas de como debería funcionar el registro de la propiedad en México (1), ya que se describe el procedimiento a seguir para inscribir los actos, la forma de los libros que se creaban exclusivamente para ese fin, circunstanciando las cláusulas que contendrían todo acto jurídico a realizarse y que comprendiera bienes inmuebles, para así de esa manera evitar confusiones entre los otorgantes y tener pleno conocimiento sobre lo que contrataban, sus condiciones y fines de los mismos.

"La Novísima Recopilación del viejo derecho español disponía que en los libros de los escribanos deberían contener la firma de quienes intervenían en el acto, así como de los testigos, inmediatamente, después de haberse redactado el contrato a inscribirse, además de que los libros se archivarían en oficinas donde existiría un jefe que coordinaría su funcionamiento." (1)

Por real cédula del 9 de Mayo de 1778 fué establecida en las Indias e Indias filipinas que se tomá ra especial razón de las hipotecas realizadas por -- los anotadores y por oficio, de las escrituras donde se constituyeran hipotecas expresas y especiales, -- los censos, mayorazgos, fianzas, empeños y desempe-- ños, trasposos de bienes raíces, donaciones y heren-- cias, con el fin de que los bienes que se enajenaran no mantuvieran gravámenes ocultos.

En virtud de que no se habían cumplido con -- efectividad las determinaciones reales que sobre la materia se habían establecido, se dicto en España en el año de 1783 una pragmática, ordenando que en todas las cabeceras de partido se crearán los oficios de -- hipotecas en los que se registrarían todos aquellos documentos donde se establecieran herencias, tribu-- tos, rentas de inmuebles y todos aquellos que tuvie-- ran en forma especial o expresa hipoteca constituida.

2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

Concepto: Es una Institución que depende del

Estado que proporciona publicidad a los actos, formados previamente por fedatarios, da seguridad jurídica a los mismos y facilita el tráfico jurídico.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, dió creación a la institución denominada Registro Público, que tendría residencia donde hubiera un tribunal de primera instancia.

A partir de este momento considero, fué cuando se estableció legalmente el Registro Público de la Propiedad en nuestro país independientemente de los antecedentes que hemos citado y que son de gran importancia.

En lo que se refiere a la hipoteca el capítulo IV del mismo Código Civil, especificaba que la hipoteca solo produciría efectos a partir del momento de su inscripción, realizándose para este efecto en los libros de oficios de hipotecas, asimismo se tenía como referencia la ubicación del inmueble hipotecado

(2), de lo cual se presentaría el título original.

Una vez creado el Registro Público no dió ser vicio, sino hasta un año después que fuera elaborado y concluido su respectivo reglamento, lo que sucedió el 28 de Febrero de 1871, siguiendo los mismos linea mientos de la Ley Hipotecaria Española, conservando los principios que dieron lugar a su creación por mu cho tiempo sin que se le modificara, dandosele cada vez más importancia como institución publicitaria, - lo que hacemos entrever según el Código Civil actual, ya que es donde se dan las bases y justificación del porque el Registro de la Propiedad (3).

3.- EL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

Se instituyó de esta manera en el Código Ci-- vil de 1884 en el título vigésimo tercero denominado " Del Registro Público", su formato comprendió cua-- tro capítulos que son:

1.- Disposiciones generales.

2.- De los títulos sujetos a registro.

3.- Del modo de hacer el registro

4.- De la extinción de la inscripción.

En el Código Civil de 1928 (4), que actualmente nos rige, se estableció una mejor organización y nuevas bases para el registro introduciendo diversos efectos jurídicos, disponiendo entre otros que la -- falta de registro de los actos hace que no produzcan efectos contra terceros no convalidando actos o contratos que sean nulos, se aumentaron los contratos y actos sujetos de inscripción facilitando este procedimiento en virtud de que se le encomendó su desarrollo al reglamento respectivo, mismas disposiciones -- que han sido modificadas y que a continuación se describen:

El Código Civil para el Distrito Federal en -

su título segundo de la tercera parte del libro cuarto, así como su reglamento respectivo de fecha 16 de Abril de 1980, nos dan los fundamentos jurídicos del Registro Público de la Propiedad, su funcionamiento actual, los diversos actos que se inscriben y las -- secciones en que se divide, tomando en cuenta el sistema tan moderno a base de códigos, computadoras y -- y folios reales Implantado, podríamos considerarlo -- como uno de los más grandes adelantos en México, ya que por el constante y creciente tráfico inmobilia-- rio de comercio e industrial, nos permite de una manera precisa localizar las inscripciones y lo más -- importante, darnos cuenta de en que condiciones se -- conservan los bienes registrados.

De tal manera el Registro Público de la Propiedad se encuentra comprendido en el Código Civil -- por 5 capítulos que son:

Capítulo I.- De su Organización

Capítulo II.- Disposiciones comunes
a los documentos re--

gistrables.

Capítulo III.- Del Registro de la Pro
piedad inmueble y los
títulos inscribibles y
anotados.

Capítulo IV.- Del registro de opera-
ciones sobre bienes --
muebles.

Capítulo V.- Del registro de perso-
nas morales.

El reglamento del registro público de la pro-
piedad prescribe el procedimiento registral, que ---
consta de tres títulos, el primero contiene 15 capí-
tulos, el título segundo cuatro capítulos y el ter-
cero de 9 capítulos que comprenden:

Título primero.

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Capítulo II.- De la dirección.

Capítulo III.- De la subdirección.

Capítulo IV.- Del cuerpo de auxiliares

- Capítulo V.- De la oficina jurídica.
- Capítulo VI.- De la oficina administrativa y de control.
- Capítulo VII.- De la oficina de oficialia de partes.
- Capítulo VIII.- De la oficina de calificación e inspección.
- Capítulo IX.- Oficina de certificaciones e índices.
- Capítulo X.- Oficina de boletín publicaciones y estadística.
- Capítulo XI.- De la oficina de Implementación técnica.
- Capítulo XII.- De la oficina de coordinación de actividades culturales, sociales y de difusión.
- Capítulo XIII.- De la oficina de archivo de notarías (5).
- Capítulo XIV.- De la biblioteca y archivo.
- Capítulo XV.- De las obligaciones del personal en general.

Título Segundo:

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Capítulo II.- Del folio diario de entradas y trámite.

Capítulo III.- Del folio de derechos reales.

Capítulo IV.- De los Índices.

Título Tercero:

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Capítulo II.- Del registro inmobiliario.

Capítulo III.- Del registro mobiliario.

Capítulo IV.- Del registro de personas morales.

Capítulo V.- De la rectificación de asientos.

Capítulo VI.- De la extinción y cancelación de los asientos.

Capítulo VII.- De la publicidad, de las notificaciones y de los términos.

Capítulo VIII.- De los recursos.

Capítulo IX.- De la Inmatriculación - de inmuebles.

Para efectos de los actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal los títulos segundo y tercero, del reglamento -- tienen como características las siguientes:

Título segundo:

Art. 58.- Para el exacto cumplimiento de las prevenciones que, sobre la materia se contienen en - el Código Civil y otros ordenamientos legales y atendiendo a la distinta naturaleza de los bienes, actos y contratos a inscribir el registro se diversificará en los siguientes ramos:

- I.- Registro inmobiliario.
- II.- Registro mobiliario.
- III.- Registro de personas morales.

Art. 59.- La relación de los documentos que ingresen al registro, así como de los asientos que los mismos originen en cualquiera de los ramos mencionados en el artículo anterior se practicarán en los siguientes folios:

- I.- Folio diario de entradas y trámites.
- II.- Folio de derechos reales.
- III.- Folios auxiliares que estimen convenientes con arreglo a las necesidades del servicio y a juicio de la dirección.

FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRAMITE.

Art. 61.- El folio diario de entradas y trámite estará previsto de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir co-

mo instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que --acampañará en las distintas fases del procedimiento

DEL FOLIO DE DERECHOS REALES.

Art. 66.- El folio de derechos Reales, es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos que se 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 su --oponibilidad ante terceros.

Título tercero:

PROCEDIMIENTO REGISTRAL, DISPOSICIONES

GENERALES.

Art. 84.- El servicio registral es de orden

público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito según el formato -- que determine la dirección.

Art. 91.- Si durante la vigencia de las notas relativas a los avisos notariales mencionados en el artículo 3016 del Código Civil y en relación a una misma finca o derechos, se presentara para su registro o anotación algún otro documento contradictorio, éste solo será objeto de una anotación preventiva en la parte del folio de Derechos Reales, destinada a estas a fin de que adquiera el rango o prelación que le corresponda; para el caso de que opere la caducidad con respecto a los avisos y a las respectivas notas. En caso contrario las anotaciones preventivas de los documentos presentados, quedará sin efecto, lo cual se hará constar en la misma parte del folio que las contenga.

DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

Art. 122.- En los folios del Registro Inmobi--

liario se inscribirán los títulos o documentos en que se consignen cualquiera de los actos o contratos que señala el artículo 3042 (6), del Código Civil.

Art. 123.- Los actos o contratos a que se refiere el artículo anterior son materia de inscripción en la parte primera del folio Inmobiliario, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos del de propiedad, a los cuales esta destinada la segunda parte del folio, (ilustración 1).

DEL REGISTRO MOBILIARIO.

Art. 144.- En los folios del Registro Mobiliario se inscribirán las operaciones sobre bienes muebles.

Art. 145.- Para que una operación de inmuebles 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.

III.- Que al contrato correspondiente se acompañe, la factura original expedida por el comerciante legalmente establecido, que comercie en los artículos de que se trata, salvo si se trata de ventas con reserva de dominio, (ilustración 2).

DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES.

Art. 149.- En el registro de personas morales se inscribirán aquellas que señale el artículo 3071 (7) del Código Civil, (ilustración 3).

DE LA PUBLICIDAD, DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LOS TERMINOS.

Art. 168.- Los contenidos de los folios del -

PERSONAS MORALES

FOLIO REAL No. _____

ASIENTOS DE PRESENTACION					CONSTITUCION	FIRMA DEL REGISTRADOR	
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE			RUBRICA DEL REGISTRADOR
	D	M	A				

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 0

NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	REFORMAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
	D	M	A				

NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	PODERES	FIRMA DEL REGISTRADOR
	D	M	A				

Registro son públicos. Los datos y constancias que obren en los mismos serán proporcionados a quien lo solicite por el personal y a travez de los sistemas que determine la dirección.

El Registro Público no convalida el acto jurídico, tal es lo anterior que " la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos " (8), únicamente es una función publicitaria, formalidad extrínseca que produce efectos en relación a terceros, es decir, la existencia del Registro Público es precisamente porque en el mundo jurídico hay personas llamadas terceros sin los cuales no tendría objeto alguno.

La legislación mexicana admite la validez de los derechos inscribibles, no queriendo decir con esto que los que no se inscriban no tendran validez, ya que si existirá esta, pero solamente surtirá efectos entre las partes aprovechandola un tercero en su caso en lo que a su derecho pudiera corresponderle.

El sistema registral mexicano se rige por los siguientes principios:

Tracto sucesivo.- Secuencia ininterrumpida de inscripciones que en el Registro Público se contienen sobre un mismo bien.

Consentimiento.- Acuerdo de voluntades entre el que transfiere y el adquirente para la existencia de un derecho.

Rogación.- Solicitud mediante escrito del interesado o interesados ante el Registro de la propiedad para inscribir el acto jurídico.

Legalidad.- Actos legimitados que no solo con su inscripción reúnen esta característica sino que existe desde el momento de que se constituyen según nuestra Ley.

Prioridad.- Orden en que se presentan los actos, que en base a esto se tomará su prelación regis

tral.

Inscripción.- Materialización de los actos jurídicos de su inscripción en los libros correspondientes para que produzca efectos contra terceros.

Especialidad.- Determinación e individualización del bien registrado.

Publicidad.- Efecto de la inscripción registrada que da conocimiento al público de su existencia como derecho real y sus cargas.

4.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.

El funcionamiento del Registro Público de la propiedad y sus bases se encuentran en el código Civil del Estado de México del 29 de Diciembre de 1956 en el título segundo de la tercera parte libro cuarto y su reglamento de fecha 1º de Abril de 1974, --- existen relativos al Registro Público de la Propie---

dad 5 capítulos que son:

" Capítulo I.- De la organización de la --
oficina.

Capítulo II.- Disposiciones comunes. De
los documentos registrables

Capítulo III.- Del Registro de la Propi---
dad inmueble, de los titu--
los inscribibles y anotables

Capítulo IV.- Del Registro de operaciones
sobre muebles.

Capítulo V.- Del Registro de personas mo
rales " (9)

Su reglamento consta de dos libros (procedi
miento tradicional por medio de libros), el primero
consta de diez capítulos y el segundo de siete capi
tulos.

Libro Primero:

Organización y funcionamiento del Registro -
Público de la Propiedad.

- I.- Disposiciones generales.
- II.- De la dirección.
- III.- De la Subdirección.
- IV.- Del departamento administrativo y de control.
- V.- Del departamento de asesoría técnica.-
- VI.- Del departamento de relaciones.
- VII.- Del departamento de regularización de inmuebles.
- VIII.- De las oficinas registrales.
- IX.- De los empleados.
- x.- De las secciones y libros del Registro

Libro segundo:

- I.- Del procedimiento registral.
- II.- De la sección primera.
- III.- De la sección segunda.

REGISTRO DE BIENES MUEBLES.

- IV.- De la sección tercera.

- REGISTRO DE PERSONAS MORALES.

V.- De las anotaciones y de la rectificación y extinción de los asientos.

VI.- De la cancelación de las inscripciones y anotaciones.

VII.- De la publicidad.

Dare referencia del procedimiento registral por considerar que son las etapas más importantes que nos interesan para efectos de los actos inscribibles, el Registro de la Propiedad está compuesto por tres secciones que describo a continuación:

II.- De la sección primera.

Se llevarán tres libros donde se inscriben los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2893 (10), Del Código Civil para el Estado de México de esta manera se inscribirán en el libro primero según el artículo 90 del Reglamento.

Son materia de inscripción en el libro primero:

I.- Los títulos por los que se adquiriera el dominio o la posesión originaria sobre los bienes inmuebles.

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

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refiere la fracción anterior.

IV.- Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión.

V.- Las resoluciones dictadas por el director del registro en los expedientes de la inmatriculación.

VI.- Los testimonios de las informaciones

ad-perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo previsto en el Código de Procedimientos Civiles.

VII.- Los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad.

VIII.- Los fideicomisos sobre inmuebles cuando no hubiere reserva de propiedad del fideicomitente de acuerdo con lo ordenado por el artículo 353 de la Ley de títulos y operaciones de crédito.

IX.- Las resoluciones pronunciadas en los expedientes de expropiación y que sean atributivas de propiedad.

X.- El testimonio notarial del acta de las fundaciones de beneficencia privada, en cuanto afecten bienes inmuebles a los fines de la fundación (11).

XI.- Las escrituras de adjudicación y partición de bienes hereditarios sobre inmuebles.

XII.- Las capitulaciones matrimoniales y la disolución de la sociedad conyugal sobre los mismos; y

XIII.- En general todos los títulos registra--bles sobre actos jurídicos de inmatriculación o que -atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmue--ble.

Art. 98.- Se inscribirán en el libro segundo:

I.- Los derechos reales de servidumbre, usu---fructos, uso y habitación.

II.- Los títulos por los cuales se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los de--rechos de hipoteca.

III.- Los contratos de arrendamiento de acuer--do con lo dispuesto en la fracción II del artículo --2893 del Código Civil y los sub-arrendamientos, cuan--do tengan las circunstancias expresadas en el precep--to citado.

IV.- Los créditos refaccionarios o de habilitación o avio.

V.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad.

VI.- La prenda de frutos pendientes a que se refiere el artículo 2709 del Código Civil.

VII.- La prenda de créditos inscrito en el Registro.

VIII.- La constitución del patrimonio de familia.

IX.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o un estado de quiebra que afecten los derechos de propiedad sobre inmuebles; y

X.- En general los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma

el uso o disfrute de los bienes inmuebles o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad, excepto los actos previstos por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil que serán anotables.

Art. 103.- En el libro tercero se inscribirán:

I.- Los testamentos, los autos declaratorios de herederos el nombramiento de albacea definitivo - el auto por el cual se le discierna el cargo y la co pía certificada del acta de difunción del autor de - la herencia.

II.- la cesión de derechos hereditarios en -- abstracto; y

III.- En general, los títulos registrales cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la - inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable y los actos que sin implicar transmi--- sión de propiedad o sin imponer modalidades a ese de e

recho sean inscribibles.

III.- DE LA SECCION SEGUNDA
DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES.

Art. 113.- En la sección segunda de llevará -- un libro en el que se inscribirán las operaciones sobre bienes muebles a que se refiere el artículo 2914 (12), del Código Civil.

IV.- DE LA SECCION TERCERA.
DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES.

Art. 120.- Las inscripciones en esta sección -- se practicarán en la oficina del registro en donde -- tengan su domicilio las personas morales de acuerdo -- con su escritura constitutiva (13).

Asimismo en el artículo 2916 del Código Civil - del Estado de México nos determina los actos a inscribir.

Art. 2916 Del Código Civil.- en el Registro -

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 se haya comprobado por el registrador que --- existe, la autorización a que alude el artículo 2590 (14), y

III.- Las fundaciones de beneficencia privada.

V.- EL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Concepto.- "Catastro es un registro, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un País en el que se determinan las fincas rústicas o ur

banas, del mismo, mediante su descripción a expresión gráfica así como su evaluación o estimación económica, administrativa, social y civil" (15).

Como hemos de darnos cuenta nuestro sistema registral tiene su base en el derecho registral español, en lo que respecta a la fiscalización o catastro de los inmuebles el derecho español ha logrado una coordinación entre estos dos caracteres que se enfocan sobre un bien inmueble y que lo regulan tanto en lo formal como en lo material, (formal se determina en cuanto a su regulación en la esfera del derecho, material por lo que toca a la descripción física y existencia del inmueble, así como su valorización por la cual se regirá para todos los efectos jurídicos).

En México no sucede lo mismo, puesto que existe un cierto divorcio al respecto ya que, no existe comunicación amplia entre las dos instituciones para efectos de que se correlacionen en ambos los datos sobre una zona determinada, porque en mu-

chas ocasiones no coinciden los datos registrados o a registrarse con los asentados en las oficinas de catastro y se registran ocasionando disparidad en la concretización formal y material del inmueble.

Ahora bien esto sucedía porque en las fincas no se daba una descripción en el Registro teniendo en cuenta los datos del catastro no existiendo como consecuencia en ambas instituciones, armonía en sus archivos.

Actualmente se piden como requisitos a efecto de inscripción de un acto, la actualización de sus contribuciones mediante la esquematización del bien que es objeto de las mismas, para hacer su revaluación y los ajustes necesarios en las oficinas respectivas, para con esto dar mayor claridad de lo asentado tanto en el Registro de la Propiedad como en catastro.

CITAS DEL CAPITULO II

- (1) Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral - de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., Segunda - Edición, México 1979, Págs.21, 22.
- (2) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, S.A., Septuagesima Tercera Edición, México 1983, Pág. 403.

Citamos como fuente del derecho registral mexicano el artículo 121 de la Cosntitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su parte conducente dice:

Art. 121.- En cada estado de la federación se dará entera fé y crédito de los actos públicos, regis--
tros y procedimientos judiciales de todos los ----
otros. El congreso de la unión, por medio de le--
yes generales, prescribirá la manera de probar di--
chos actos, registros y procedimientos y al efecto
de ellos, sujetandose a las bases siguientes.....

..II.- Los bienes muebles e inmuebles se registrarán -
por la Ley del lugar de su ubicación.....III.-

Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro estado solo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias - Leyes.

- (3) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial - Porrúa, S.A., Quincuagesima Segunda Edición, México 1983, Pág. 449.

Art. 2919.- La Hipoteca.....para producir efectos contra terceros, necesita siempre de Registro.

- (4) Idem. Pág. 516.

- (5) Idem. Pág. 602.

Implementación al actual reglamento del 16 de ----
Abril de 1980, ya que el anterior del 17 de Enero
de 1979 no se comprendía este capítulo.

- (6) Idem. Pág. 527.

En el Registro Público de la Propiedad 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.
- IV.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

(7) Idem. Pág. 537.

En los folios de las personas morales se inscribi-
ran:

- I.- Los instrumentos por los que se constituyan,
reformen o disuelvan las sociedades y aso--

ciaciones civiles y sus estatutos.

II.- Los instrumentos que contengan la protocoli-
zación de los estatutos de asociaciones y -
sociedades extranjeras de carácter civil y
sus reformas, cuando haya comprobado el re-
gistrador que existe la autorización de la
Secretaría de Relaciones Exteriores; y

III.- Las fundaciones y asociaciones de benefi-
ciencia privada.

(8) Idem. Pág. 518.

(9) Código Civil del Estado de México, Editorial Po-
rrúa, S.A., Tercera Edición, México D.F., 1981, --
Pág. 491.

(10) Idem. Pág. 502.

Art. 2893.- En el Registro de la Propiedad inmue-
ble se inscribirán:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles.
- II.- 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.
- III.- Las fundaciones de beneficencia privada --- cuando se efecten bienes inmuebles a los fines de la fundación.
- IV.- Las resoluciones judiciales o de arbitros o arbitradores que produzcan algunos de los -- efectos mencionados en la fracción I.
- V.- Los testamentos por efectos de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o de derechos reales. Haciéndose el Registro después de la muerte del testador.

VI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de herederos legítimos y el nombramiento del albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos Fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

VII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.

VIII.- El testimonio de las informaciones ad-perpetuam, promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles, así como las resoluciones administrativas de inmatriculación.

IX.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

(11) Legislación Registral, Gobierno del Estado de México, Reglamento del Registro Público de la Pro-

piedad. Pág. 62.

Procederá el registro en la sección primera una vez inscrita en la sección de comercio (sección tercera, art. 120 del reglamento), relacionando-- las entre sí mediante anotaciones al margen de -- los libros respectivos, previa cancelación de pro piedad particular anterior a la constitución de -- la fundación.

(12) Código Civil del Estado de México, Ob. Cit. Pág. 513.

Art. 2914.- Se inscribirán en el Registro de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compra-venta de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere el artículo 2164 Fracción II.

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

el artículo 2166.

III.- Los contratos de prenda con las características a que se contrae el artículo 2711.

(13) Legislación Registral, Gobierno del Estado de México, Reglamento del Registro de la Propiedad Ob. Cit. Pág. 62.

(14) Código Civil del Estado de México. Ob. Cit. Pág.- 443.

Art. 2590.- Concedida la autorización por la Secretaría de Relaciones Exteriores, se inscribirán, en el registro los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras.

(15) Ramón Roca Sastre, Derecho hipotecario, Editorial Bosch, Tomo I, Madrid, Pág. 506.

CAPITULO III

EL TERCERO

1.- CONCEPTOS.

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.

El tercero en nuestra legislación civil, es aquella persona ajena a una relación jurídica entablada entre dos personas que han antepuesto su voluntad y consentimiento a la realización de un contrato o acto jurídico, interpretando lo anterior tenemos como base el artículo 1796 del Código Civil vigente que en su parte conducente dice....."los contratos,desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la Ley", podemos decir que esas personas no tienen interés directo en el acto jurídico deberan conservar respeto al mismo, sin que para ello pudiere corresponderles derecho alguno en lo absoluto, absteniéndose de cualquier intervención; es decir resumiendo lo anterior, tercero es toda persona que no es parte en el acto o contrato.

TERCERO ADQUIRENTE.

Tenemos por otro lado al tercero adquirente -- que es toda aquella persona que ha entrado a una relación jurídica mediante acuerdo, con una de las partes del contrato y que tiene como finalidad el mismo objeto.

TERCERO REGISTRAL.

Se define al tercero registral como aquella -- persona que ha entrado en una relación jurídica con -- una de las partes del contrato en que no intervino, -- el cual no está inscrito en el Registro Público; respecto de lo que es objeto del mismo contrato; e inscribe su derecho en el Registro.

Existe jurisprudencia al respecto, distinguiéndose al tercero en el orden civil y tercero registral, la cual determina que:

"Al estudiar la noción del tercero en el orden civil puro y tercero para -

los efectos del registro.

El primero es completamente extraño - o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con -- ninguna de las partes, y solo tiene - un deber general de respeto o absten- ción respecto a dicho acto.

Existe además en el mismo orden civil, el tercero adquirente que es quien ha entrado en relación jurídica con algu na de las partes de un contrato, res- pecto del que es materia u objeto -- del mismo, como sería el caso de la - celebración de un nuevo contrato, es- tos terceros son los causahabientes - llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio, tercero para los efectos del Registro, es el tercero adquirente ya menciona- do, frente a una situación inscrita - en el Registro Público de la Propie-

dad, es decir frente a un determinado contenido registral" (1)

TERCERO DE BUENA FE.

En lo que respecta al tercero de buena fé, diremos que, son aquellas personas que una vez celebrado el contrato de buena fé, a título honoroso, realizada la revisión del tracto sucesivo, confiaron en el contenido e información registral, adquirieron del titular registral y para culminar con lo establecido en la Ley a efecto de perfeccionar el acto jurídico realizado lo registran, o sea que son aquellos que una vez celebrado e investigado el acto proceden a inscribirlo para darle publicidad frente a terceros.

El fundamento nos lo da el artículo 3009 del Código Civil que a la letra dice:

"El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fé, una vez inscrito 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".

Así también en su párrafo segundo nos da la pauta del porque su naturaleza, protegiendo ante todo contra la especulación, el lucro, el mejoramiento económico, que nunca o en algunas ocasiones se da en los contratos gratuitos, por eso la Ley no se preocupa gran cosa de las adquisiciones realizadas de esta manera por lo que se desprende claramente que a quien trata de defender es al adquirente honeroso.

La inscripción en el Registro Público tiene una función fundamental que es la publicidad que llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica a la sociedad, sobre la existencia de los derechos que se inscriben, evitando de esta manera los fraudes y los abusos, la ocultación de los

gravámenes dando a conocer la condición de los inmuebles, haciendo más seguros los hechos y actos jurídicos traslativos de la propiedad.

Ahora bien, en nuestro derecho es tercero de buena fé quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fé, por título honeroso amparado por una inscripción y que no es violatorio de ninguna Ley prohibitiva o de interés público, significando que en aplicación del principio de tracto sucesivo y el de publicidad de las inscripciones se tiene pleno conocimiento de lo que aparece asentado, de esta manera los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto a que deben de conocerlo en su caso por la inscripción así como las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la Ley prohibitiva o al interés público.

De lo anterior diremos que toda inscripción practicada en el Registro Público de la Propiedad, se tiene por verdad legal y son sus destinatarios todas

aquellas personas de derecho público o privado que -- puedan conducir algún derecho o interés jurídico concreto del acto o derecho inscrito. Es decir son terceros de buena fé registrales los que a su vez tengan derechos inscritos que en alguna forma se relacionen o se opongan con los que han sido objeto de otras --- inscripciones.

La buena fé es la ignorancia del adquirente de que la titularidad de su causante esta viciada o no existe, y la relativa creencia de que es dueño de la cosa y puede transmitir su dominio, así como el desconocimiento de la no concordancia entre el contenido de los asientos registrales y la realidad jurídica en que se encuentra el bien; a contrario sensu, mala fé equivale al conocimiento del vicio que pueda invalidar el derecho de quien transmite, sin implicar de modo necesario tal conocimiento, la concurrencia del fraude, además de que se presenta cuando existe el conocimiento de la inexactitud del registro que se revela de manera evidente, o por actos realizados por el tercero en las inscripciones o títulos.

M 005184

La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación nos dice al respecto:

"La buena fé registral protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé; una vez inscrito, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una Ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales la buena fé no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante siendo que no existía continuidad de transmisiones que acredite que la per

sona de quien adquirio el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso como lo es la falsificación de firmas o su--plantación de una persona" (2).

Complementando lo anterior, la Suprema Corte de Justicia de la Nación nos dice respecto a los adquirentes de buena fé que:

"Los terceros que hayan adquirido de - persona que indebidamente apareciera como dueña en los asientos del Registro no puede alegar buena fé si no -- hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirio había, a su vez, adquirido de quién tenía el legítimo derecho; dando que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad conforme a lo --

que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica a la sociedad, de la existencia de -- los derechos que se inscriben. La -- inscripción evita los fraudes y los -- abusos, evita la ocultación de los -- gravámenes, pues pone de manifiesto -- la condición de los inmuebles y hace -- más seguros los hechos o actos jurídi -- cos traslativos de la propiedad. La -- publicidad, por la inscripción de los -- gravámenes en el registro y de todos -- los actos traslativos de la propiedad -- y de las restricciones y modificacio -- nes de ésta que limitan su valor y -- circulación, se haya de tal manera -- arreglada que, por virtud de la misma, -- pueda y deba conocerse la historia de -- cada inmueble, en lo que se refiere a -- todas sus mutaciones, gravámenes y -- desmembramientos que sufra" (3).

2.- TERCEROS PARA EFECTOS
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La conjugación de los terceros de acuerdo a sus intereses propios, entran bajo la tutela del registro quien a su vez asimila las proporciones de estos, es - decir, que mediante rogatoria son terceros condiciona- dos a no serlo, éstos egrésan de la sociedad en virtud de un interés reuniendo la característica de tercero - rogante, quienes son, los que, en base a un derecho -- que creen es correcto (en su caso), buscan en buena -- medida el brazo protector del registro a fin de que se se gún corresponda, le sea reconocido éste, perdiendose - de una manera gradual su condición de tercero regis--- tral mientras se va aumentando la legitimación en el. De tal manera, que si procede, recibirán los benefi--- cios del registro público una vez que, celebrado su ac- to procede a inscribirlo para darle publicidad frente a terceros, que en caso de controversia el contenido - de los asientos registrales los protege; pero si se ad- quirió con dolo y mala fé prevalecerá la Ley y la Jus- ticia sobre la seguridad, en beneficio del que tiene - legítimo derecho.

El registro de la propiedad no protege a los desconocidos, ya que todo individuo, que haya celebrado un acto jurídico inscribible y no lo hace como lo prescribe la Ley, será susceptible de ser perjudicado en sus derechos al no ser oponible frente a terceros. También estará fuera de la protección del registro -- quien haya adquirido de mala fé, a título gratuito -- (por las causas antes dichas), o que habiendo hecho -- revisión del tracto sucesivo, existan errores o irregularidades registrales que afecten al fondo del contrato, o que realizado un convenio en las mismas condiciones no lo registre.

De tal manera que, cuando el tercero revisa el asiento registral donde aparece la anotación preventiva o presenta el documento para su registro definitivo, nos damos cuenta de que el requirente se encuentra tutelado bajo el principio de ejecución (relativamente), situación que con la inscripción definitiva del documento se perfecciona.

Lo anterior sucede una vez que se cumple todo el proceso registral pasando el solicitante a ser re

conocido en el plano registral, legitimándose su derecho el cual será protegido por la publicidad que a los actos el registro otorga, con sus limitaciones a que nos referimos con anterioridad en el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal.

Una vez definida la calidad de tercero en lo que respecta al derecho registral y determinando los beneficios que le otorga la inscripción nos damos cuenta que realizado un acto jurídico o contrato entre los otorgantes surtirá efectos entre los mismos aunque no se registre.

Si el mismo bien es enajenado o gravado en favor de un tercero de buena fé el que, como lo dijimos anteriormente, cumple con lo que prescribe la Ley y en el cual la buena fé se presume, se determina posteriormente que la adquisición de su enajenante se encontraba afectada, el tercero, una vez inscrito su derecho es protegido.

Ya que el tercero que ha adquirido, tutelado bajo la garantía del registro, se le debe otorgar --

respeto con arreglo al mismo sistema de la Ley.- pues to que la regla del citado artículo 3009, (4) del Código Civil es aplicable para todos los derechos reales constituidos sobre los inmuebles, por aquel que en el registro público de la propiedad aparece como titular, a efecto de que tales derechos no se anulen, cuando son adquiridos por terceros de buena fé y a título honeroso aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, teniendo en cuenta que tal nulidad o resolución no se desprenda de las constancias del registro mismo.

CITAS DEL CAPITULO III

- (1) Tesis de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, Sexta época, Cuarta parte:
Vol. XXVIII, Pág. 280.
- (2) Tesis de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, Quinta época, Tomo CXXVI, Pág. 412.
- (3) Tesis de la Suprema Corte de la Justicia de la Nación, Sexta época, Cuarta parte, Vol. XXV, Pág. --
266.
- (4) Código Civil para el Distrito FNderal, Editorial -
Porrúa, Quincuagésima segunda edición, México 1984,
Pág. 518.

SEGUNDA PARTE

CAPITULO IV.

LA HIPOTECA.

EL CONTRATO DE HIPOTECA.

El tema sobre el que nos centramos cuenta con una serie de Instituciones relacionadas con el mismo, por lo que tomando en cuenta lo extenso de éste, daremos a conocer de manera breve una relación acerca del nacimiento, evolución, estado actual y aplicación del contrato de hipoteca, ya que como lo determinamos, es en él, donde materialmente la base de nuestro trabajo se desarrolla. Por lo que unicamente hablaremos del contrato de hipoteca, su inicio, evolución en el derecho romano, su proyección en Francia y su configuración actual en nuestro régimen legal.

1.- PRECEDENTES.

La hipoteca ha tenido características similares desde los tiempos más antiguos hasta nuestros días, - siendo objeto de modificaciones, todas ellas adaptadas a la necesidad del momento, es así que este contrato nos viene del derecho griego en que se determinaba para el cumplimiento de una obligación, la garantía de un bien inmueble desarrollando el deu-

dor de la finca objeto de la garantía conservándose durante mucho tiempo. De lo cual podemos decir que existió cierta semejanza con la anticresis (1),

Así "la evolución que se operó en el derecho romano respecto a la hipoteca, no trajo consigo la desaparición de la anticresis, que se mantuvo sobre todo - para aquellos casos en que el acreedor por estar destinada la finca objeto de la misma a la agricultura, deseaba retener la garantía en su poder, explotar la cosa y amortizar réditos y capital con sus frutos" (2), es decir que la anticresis se conservó de manera diversa que la hipoteca, puesto que esta (la hipoteca) fué - adaptada inicialmente como modalidad del pacto anticretico para después adquirir las características que el derecho romano le atribuyó y que perduran en la actualidad.

2.- COMO SE DETERMINABA LA HIPOTECA EN EL DERECHO ROMANO.

En el derecho romano la obligación era garantizada con la propia persona, en vista de la extremada -

puntualidad del típico ciudadano romano, por lo que - la práctica jurídica de aquel entonces, prefería a me nudo, la fianza personal, de tal manera el acreedor - ejercía su derecho sobre el deudor cuando éste caía - en incumplimiento de sus obligaciones, de tomarlo, en carcelarlo o esclavizarlo, cuando el deudor realizaba el pago de la deuda contraída libertaba su persona -- aplicando sus bienes a la extinción de la misma.

La despersonalización de las obligaciones fué en aumento, ya que se pensó que no es el deudor quien responde por la deuda con su persona misma, sino que son sus bienes, es decir su patrimonio, perfeccionándose de esa manera el mejor cumplimiento para con el acreedor.

"Se estableció que para asegurar un crédito mediante garantía, se empleara la transferencia solemne de la propiedad de una cosa por el deudor al acreedor bajo el pacto de devolución una vez pagada la deuda" (3). Este acto jurídico, era revestido por la solemnidad de la "Mancipatio", o sea que el acreedor adqui ría la propiedad del bien y que en caso de ser pagado

debía devolver la cosa mediante la "Reemancipación".

"Posteriormente viene la evolución y perfeccionamiento con la misma base, puesto que en el derecho romano la hipoteca se caracterizó como derecho real - constituido sobre bienes muebles o inmuebles, para garantizar una obligación principal, sin desposeer al deudor de la cosa gravada, concediendo además un derecho de persecución, venta y preferencia en el pago, - siendo característica esencial de este derecho su naturaleza accesoria" (4). Existiendo por lo anterior - una serie de problemas, puesto que no se hacía una diferencia específica sobre si eran muebles o inmuebles porque la cosa gravada quedaba en poder del deudor y éste podía desaparecerla u ocultarla en caso de los muebles, como consecuencia de esta omisión aparece la prenda, diferenciándose de la hipoteca, la primera se caracterizó por recaer sobre muebles e implicaba una desposesión de la cosa al deudor habiendo una mayor seguridad para el cumplimiento de la obligación contraída, la segunda se determina como una seguridad -- real que recae sobre inmuebles y que no desposeen al deudor de la cosa, solucionándose de tal manera el

problema de los muebles con la figura de fianza ¿pero que sucedía con la hipoteca?. Debido a la falta de conocimiento de gravámenes sobre un mismo inmueble, se producía la concurrencia de múltiples acreedores, que quedaba ciertamente en penumbra puesto que todavía no se adoptaba en buena medida la publicidad, es decir, no maduraba.

3.- CARACTERISTICAS DE LA HIPOTECA Y SU PROYECCION EN FRANCIA

La base del contrato de hipoteca en Francia tuvo su antecedente directo del derecho romano y alemán reformando diversos principios que no eran adaptables al funcionamiento y aplicación de este país.

En el Código de Napoleón la hipoteca era considerada como un "derecho real sobre los inmuebles afectos al pago de una obligación que le sigue en cualquier mano que esten, ésta era clasificada de la siguiente manera, la primera de ellas; la hipoteca legal la cual se prescribía por la Ley y la hipoteca judicial o convencional resultado de disposiciones del --

Juez ó de los actos y contratos.

Preferencialmente se concedía en beneficio de la persona del acreedor por la Ley; a la cónyuge sobre los bienes de su marido, a los menores e incapacitados sobre los de su tutor, y al estado, municipios y establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores, además de tener la característica de ser general y oculta o especial y pública, existió inconformidad por la dualidad de sistemas, desde la revolución francesa, ya que hubo insistencia para la reforma y organización de los mismos, se implantó que la hipoteca sería indivisible, especial y pública lo que ha perdurado hasta la época actual" (5).

Como nos damos cuenta la publicidad es tomada como elemento esencial en la hipoteca puesto que en lo que atañe entre los terceros surtirá efectos contra éstos, además de que cierra el registro la inscripción de cargas y gravámenes provenientes de anteriores propietarios.

4.- LA LEY MEXICANA ACTUAL.

La hipoteca en el derecho contemporáneo de América, deriva del Código de Napoleón, es un derecho --- real sobre los inmuebles afectos al pago de una obliga-
ción, es decir, "la hipoteca es una garantía real cons-
tituída sobre bienes que no se entregan al acreedor y
que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la
obligación garantizada, a ser pagado con el valor de -
los bienes, en el grado de preferencia establecido por
la Ley;" (6).

Es de darnos cuenta que esta definición que nos
da nuestro ordenamiento civil conserva aún las anti---
guas estructuras romanas en parte. La base de éste --
precepto acerca del contrato en estudio, por conside--
rarlo de importancia, lo citaremos como punto de refe-
rencia.

5.- ELEMENTOS DE LA HIPOTECA.

A continuación damos las características que de-
terminan a la hipoteca, su esencia como derecho adquiri

do de un contrato pactado, ya que como sabemos otorga a su titular los derechos de venta, persecución y preferencia en el pago, constituyendose de la siguiente manera:

A.- ES UN DERECHO REAL.- Porque su titular adquiere la facultad de actuar sobre la cosa, sin que intervenga otro, previos los requisitos establecidos por Ley.

B.- ES ACCESORIO.- Se constituye como garantía de una obligación principal, es decir, como derecho real accesorio sigue la suerte del derecho principal, salvo lo que establece el artículo 2921 del Código Civil, que prescribe:

"La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efectos contra terceros desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse".

C.- RECAE SOBRE BIENES DETERMINADOS Y ENAJENABLES.- Por lo que el artículo 2895 determina que "la hipoteca solo puede recaer sobre bienes especialmente

determinados", por si el deudor incurriese en incumplimiento de su obligación se tiene en que hacer efectivo el crédito.

D.- CONCEDE LAS ACCIONES DE PERSECUCION, VENTA Y PREFERENCIA EN EL PAGO.- Su titular adquiere la acción persecutoria y de recuperar la cosa de quien la tenga, como consecuencia podra realizar la venta de los bienes de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Ley y por último ocupar la preferencia en el pago correspondiente.

E.- ES DIVISIBLE.- Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divide, se repartirá equitativamente el gravámen hipotecario entre las fracciones, en caso de no existir acuerdo entre el dueño de la finca y el acreedor hipotecario la distribución del gravámen se hará judicialmente.

F.- ES INHERENTE AL BIEN GRAVADO.- Por ser un derecho real accesorio se constituye como inseparable del bien aunque se transmita este inmueble.

G.- RECAE SOBRE INMUEBLES.- Generalmente, así como a todo lo que se le incorpora.

H.- ES ESPECIAL.- La hipoteca no deberá recaer - sobre todos los bienes del deudor, determinándose única y exclusivamente sobre cuales bienes recae y por que -- cantidad responderan, a efectos de que permitan a un -- tercero conocer las cargas sobre éstos.

I.- SE OTORGA DE MANERA EXPRESA.- Es decir por - escrito.

J.- PUBLICIDAD.- Se considera que es un elemento primordial, su inscripción en el registro de la propiedad, para que surta efectos contra terceros.

Por lo anterior podemos decir con toda seguridad que los elementos esenciales de la hipoteca son; que -- exista consentimiento expreso entre las partes en la hipoteca voluntaria, no así en la necesaria o unilateral que es fijada por autoridad correspondiente o por testamento, que el objeto exista en la naturaleza y que este en el comercio.

6.- CLASES DE HIPOTECA.

Existen dos clases de hipoteca dentro de nuestra legislación, según el Código Civil para el Distrito Federal prescribe en sus artículos 2920 y 2931 , -- que las hipotecas serán voluntarias y necesarias respectivamente.

En lo que toca a la HIPOTECA VOLUNTARIA, es la convenida entre las partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyan, esto es, como su nombre lo indica se realizará mediante contrato por voluntad de las partes en los convenios, además de ser constituida por medio de un acto unilateral de voluntad por el titular de los bienes, o por ejemplo las hipotecas constituidas por testamento por medio de un legado ya sea para mejorar la condición de su acreedor no compensando el crédito o si lo declara de manera expresa el testador que sea a cuenta de la misma deuda.

También se encuentran dentro de las hipotecas - constituidas por acto unilateral de voluntad las que -

garantizan obligaciones a la orden y al portador, puede el deudor obligarse otorgando documentos civiles - pagaderos a la orden o al portador, por lo que si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden puede transmitirse por endoso del título sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito, lo cual - el Código Civil reconoce en los artículos 1873 y 2926.

Respecto a la cédula hipotecaria encontramos - dos situaciones la primera de ellas a la que nos referiremos en este punto, por ser un título de crédito - emitido por voluntad de un particular con la intervención y garantía de una institución de crédito hipotecario, la segunda situación la trataremos dentro de - la hipoteca necesaria por ser un documento judicial.

La cédula hipotecaria como título de crédito, es un documento emitido por un particular con la in-

tervención y garantía de una institución de crédito hipotecario que representa la participación de su tenedor en el crédito hipotecario de que se trate, son títulos representativos de hipotecas, se emiten en serie y representan partes fraccionadas de un crédito colectivo constituido a cargo del emisor, pueden ser nominativas o al portador o nominativas con cupones al portador que serán emitidas en denominaciones de cien pesos o de sus múltiplos, así mismo deberán especificar las garantías especiales que se constituyan para la emisión con expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público de la Propiedad. Estas confieren a su tenedor el derecho de deducir individualmente acción en la vía ejecutiva mercantil contra el emisor o contra la institución de crédito hipotecario que garantice la emisión para reclamar las cantidades debidas, previo protesto levantado.

LA HIPOTECA NECESARIA, es la "hipoteca especial y expresa que por disposición de la Ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos

de determinados acreedores, por lo que tienen derecho a pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos, I.- El coheredero a partícipe, sobre los inmuebles repartidos en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido, II.- Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos para garantizar la conservación y devolución de aquellos exceptuando de la obligación de dar garantía, al padre, la madre y los abuelos, en los casos en que conforme a la Ley son llamados a desempeñar la tutela de sus descendientes. III.- Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores por los que éstos administren. IV.- Los legatarios, por el importe de sus legados si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador, y V.- El estado, los pueblos y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores o recaudadores para asegurar las rentas de sus respectivos cargos." (7)

Como lo mencionamos, por ser una disposición de la Ley, la situación que nos ocupa en este punto es la cédula hipotecaria como documento judicial por

lo que una vez que se abre el juicio hipotecario, el Juez ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria en la que se hará constar tal circunstancia así como la prohibición, en favor del acreedor, de que se practique en la misma o diligencia alguna que entorpezca el curso del procedimiento o viole los derechos en él adquiridos.

7.- CAPACIDAD DE LAS PARTES.

Se constituye hipoteca sobre la cosa, por el que puede enajenar y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados, siendo el dueño o su legítimo representante (si se le otorgo tal facultad en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro -- del Código Civil), los que pueden constituir de manera válida, hipoteca sobre los bienes propiedad del -- mandante, de lo cual incurrirán en violación de la -- Ley los que hipotequen sin tener esa facultad ó una -- cosa ajena, es decir que esa hipoteca sea posterior -- a una enajenación realizada puesto que carecen de legítimo derecho sobre la cosa, situación que se presen

ta cuando una vez realizada la enajenación se omite su registro apareciendo supuestamente como "propietario" el que constituyó la hipoteca, realizando fraude en perjuicio del verdadero dueño o excediéndose en las facultades conferidas en el caso del mandante.

8.- BIENES QUE PUEDEN SER HIPOTECADOS.

Con algunas excepciones la hipoteca generalmente recae sobre inmuebles y en vista de que nuestro Código Civil indica que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes sin precisar el objeto de la misma, suponemos que tal vez trata de evitar contrariedad al respecto si recae sobre muebles o inmuebles porque podríamos mencionar la hipoteca sobre la unidad industrial de una empresa que comprende todos los elementos para realización de los fines de la misma como son; la maquinaria, utensilios de trabajo, transportes, el dinero de caja (muebles), o la hipoteca naval que consideramos sea también una razón. Esta recae sobre una embarcación o buque mercantil ofreciéndose como garantía del crédito. (8)

A continuación verenos que bienes no se pueden hipotecar, que comprenden: I.- Los frutos y rentas -- pendientes con separación del predio que los produzca II.- Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o --- bien para el servicio de alguna industria, a no ser - que se hipotequen juntamente con dichos edificios. -- III.- Las servidumbres, a no ser que se hipotequen -- juntamente con el predio dominante. IV.- El derecho - de percibir los frutos en el usufructo concedido a -- los ascendientes sobre los bienes de sus descendien-- tes. V.- El uso y la habitación.- VI.- Los bienes li- tigiosos, salvo que el acreedor tenga conocimiento de la situación en que se encuentra el bien, aceptando - la posibilidad de que quede como segundo, tercer o -- cuarto acreedor en su caso.

9.- EXISTENCIA DE LA HIPOTECA.

Dentro de este punto trataremos la existencia de la hipoteca como contrato accesorio por lo que generalmente la hipoteca durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, si hay novación en la obligación principal se extinguirá ésta y como

consecuencia las obligaciones accesorias, salvo cuando el acreedor mediante reserva expresa que haga, podrá impedir la extinción de las obligaciones accesorias -- las que pasarán al nuevo contrato íntegramente, cuando la hipoteca no tuviere término para su vencimiento no podrá durar más de diez años, por lo que se podrá pedir la prescripción a los diez años contados a partir de que sea exigible, el crédito respectivo con arreglo al título. Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal. Situaciones que se darán en la hipoteca voluntaria, ahora bien la hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza. -- Por tanto se podrá y deberá ordenar en su caso la extinción de la hipoteca, cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía.

10.- TRANSMISIONES DE LA HIPOTECA.

Se opera el siguiente fenómeno jurídico lo cual consiste en el traslado de una obligación de un deudor a otro, quedando liberado, el anterior y se produce -- por la cesión de deudas y por la subrogación.

En el primero de los casos puede cederse en la totalidad o en parte el crédito siempre y cuando se realice en los mismos términos que para su constitución, notificandose de manera expresa al acreedor quien dará su consentimiento expresa o tácitamente e inscribiendose en el Registro de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, con el efecto de que el deudor cedente, desplaza su obligación al transmisionario en la medida y razón que la detentaba frente al acreedor, asumiendo obligaciones y garantías el transmisionario, así como excepciones oponibles al acreedor para poder exigir como tal el cumplimiento del contrato. En la hipoteca constituida para garantizar obligaciones a la orden bastará el endoso del título sin notificación al deudor ni de registro, la hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador se transmitirá por la simple entrega del título sin registro alguno, en las cédulas hipotecarias como título de crédito, ya sea nominativa o al portador, se transmite la obligación y el derecho accesorio o sea la hipoteca sin hacerse constar en escritura pública, ni comunicarlo al deudor, pagando éste a quien presente al cobro esos títulos.

La subrogación es una substitución admitida o establecida por ministerio de Ley en el derecho de un acreedor, por un tercero que paga la deuda o presta al deudor fondos para pagarla en el momento de ser -- exigible el crédito permaneciendo la relación obligatoria de manera idéntica e invariable del tercero que se subroga para con el acreedor; I.- También "cuando un acreedor hipotecario en segundo lugar le paga al -- primero para subrogarse en los derechos del acreedor hipotecario y aplicar el valor de la cosa hipotecada a los dos créditos, II.- Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia, ó --- III.- cuando el que adquiere un inmueble paga a un -- acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición" (9), conservándose la subsistencia e inalterabilidad de la obligación.

11.- EXTINCION DE LA HIPOTECA.

La extinción de la hipoteca es consecuencia de la desaparición del vínculo obligacional existente en tre dos o más personas en virtud de causa legítima.

La extinción podrá ser como una consecuencia, de la desaparición de la obligación principal que se da mediante el pago total del crédito, por:

- a) Remisión; acto unilateral del acreedor que libera del adeudor de la obligación.
- b) Compensación; tiene lugar cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho.
- c) Novación; extingue la obligación principal y las obligaciones accesorias altera substancialmente la primera de éstas.
- d) Por Nulidad; se encuentra afectado totalmente de nulidad la obligación principal.
- e) Prescripción; declaración de estar prescrita la acción hipotecaria transcurridos 10 años a partir de ser exigible el crédito.

La hipoteca necesaria se extingue por causas directas mediante declaración unilateral de autoridad

(Ley), la que extinguirá el derecho real sobre la garantía una vez cumplida la obligación impuesta.

Registralmente como sabemos, la hipoteca deberá estar inscrita en el registro de la propiedad por ser importante para efectos de surtir efectos contra terceros, una vez inscrita seguirá subsistiendo ésta en tanto no sea cancelada en el registro, aún así la liquidación total se realizará al acreedor, debiendo ser promovido en los dos casos anteriormente relacionados, la cancelación debidamente protocolizada ante el fedatario para que su extinción sea total.

El Código Civil prescribe, que podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca. I.- Cuando se extinga el bien hipotecario. II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió la garantía, (dación en pago, compensación.....). III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado. IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado. V.- Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado. VI.- Por remisión expresa del acreedor. VII.- Por declaración expresa de estar prescrita --

la acción hipotecaria.

Las cédulas hipotecarias se cancelarán incinerandolas la institución emisora en presencia de un -- inspector de la Comisión Nacional Bancaria mediante -- acta levantada.

La cancelación de las hipotecas constituidas -- en garantía de títulos transmisibles por endoso se ha -- rá presentado la escritura otorgada por la que se ha -- yan cobrado los créditos en el que se conste haber -- inutilizado los títulos endosables en el acto de su -- otorgamiento, mediante el pago y consignación de los títulos.

La cancelación de hipotecas constituidas para -- garantizar títulos al portador se cancela si se hace -- constar por acta notarial, estar recogida y en poder -- del deudor la emisión de títulos debidamente inutili -- zada.

12.- CUANDO UNA HIPOTECA SURTE EFECTOS NUEVAMENTE UNA VEZ CANCELADA ESTA.

El deudor puede entregar al acreedor una pres -- tación diferente de la debida con el consentimiento -- de éste de manera voluntaria en el momento de ser exi -- gible el crédito. Esta prestación puede ser en especie

o con el mismo bien objeto de la garantía.

En esta situación si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, que como sabemos se da cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria en razón de algún derecho anterior a la adquisición, quedará sin efecto la dación en pago, renacerá la obligación primitiva y como resultado de ello el -- gravámen sobre la cosa con todas sus consecuencias.

Razón de lo anterior nos la da el Código Civil en su artículo 2942 que a la letra dice:

"La hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá si el pago queda sin efecto, ya sea porque la cosa dada en pago se pierda por culpa del deudor, estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda por virtud de la evicción".

13.- LOS TERCEROS EN EL CONTRATO DE HIPOTECA.

El tercero como lo anotamos anteriormente, es

aquella persona que sin haber intervenido en el contrato tiene al mismo tiempo un derecho real sobre la cosa, que si no está inscrito en el registro de la propiedad, no podrá hacerlo valer ante los demás posibles terce--ros, surtiendo efectos unicamente entre él y el titu--lar original, caso contrario encontrándose inscrito en cuanto al incumplimiento de alguna de las condiciones pactadas en el contrato de hipoteca, podrá hacer efec--tivo el cumplimiento de la obligación en el grado de -preferencia que le corresponda ó cuando el deudor rea-lice actos en fraude de acreedores en que podrá tam---bién intervenir para hacer efectivo su derecho.

Ya que "los acreedores hipotecarios..... no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les compe--tan en virtud de la hipoteca.....en los juicios res--pectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos" (10).

CITAS DEL CAPITULO IV

- (1) Guillermo Floris Margadant, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., Novena Edición, México, D.F., Págs. 294, 296, 400.
- (2) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil Editorial Porrúa, S.A., Decima Cuarta Edición, Tomo IV, México, 1982, Pág. 255.
- (3) Jeronimo González y Martínez, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Editorial Ministerio de Justicia, Tomo I, Madrid 1948, Págs. 35 y 36.
- (4) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil Ob. Cit., Pág. 356.
- (5) Jeronimo González y Martínez, Estudios de Derecho Hipotecario, Ob. Cit., Págs. 68 y 69.
- (6) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial - Porrúa, S.A., Quincuagesima Segunda Edición, México, D.F. 1983, Pág. 494.
Art. 2893

- (7) Idem. Págs. 501 y 502.
Arts. 2931 y 2935.
- (8) Ley de Navegación y Comercio Marítimo, Editorial Porrúa, S.A., Trigesimo Sexta Edición, México, - D.F., 1979, Págs. 511 y 512.
- (9) Código Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit.
Pág. 366.
Art. 2058
- (10) Idem. Pág. 510.
Art. 2981.

CAPITULO V.

INSCRIPCION EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA
HIPOTECA Y SUS EFECTOS.

INSCRIPCION EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA HIPOTECA
Y SUS EFECTOS.

A continuación trataremos el punto central de nuestra tesis, por lo que quisiera hacer algunas abservaciones; como es de todos conocido que la finalidad del Registro Público es precisamente dar publicidad al acto jurídico inscrito, tomando en cuenta esta situación reflexionaremos que importancia tiene la inscripción de la hipoteca y hasta que grado, para que el titular del Derecho inscrito lo haga valer en la medida de su justo título, ya que en la práctica diaria al leer lo prescrito en el Código Civil en sus artículos 2919, 2982, 3015 y 3016 nació en mi la duda, de si un acreedor hipotecario en primer lugar según su título podría hacer efectivo en primer lugar, la recuperación de la cantidad mutuada si la inscripción se realizó fuera del término legal.

1.- EXPOSICION DEL TEMA.

La situación que llamó nuestra atención y que -

nos ocupa en este trabajo es el que describimos en seguida:

"Ruperto" constituye una hipoteca sobre su casa del Ajusco, la que contrata con "Pancho", se da el primer aviso preventivo el día 10 de Abril de 1983, se -- firma el día 15 de Mayo, el segundo aviso preventivo - se da el día 16 de Mayo y se inscribe definitivamente el 25 de Julio.

Posteriormente "Ruperto" constituye una nueva - hipoteca sobre la misma propiedad que contrata con "Ha rim", se da el primer aviso preventivo el día 5 de Ma yo del mismo año, se firma el día 16 de Mayo, el segun do aviso preventivo se da el 17 de Mayo y se inscribe definitivamente el 30 de Julio.

En seguida analizaremos la situación planteada por lo que considero de importancia que veamos lo que nos indican los artículos 2919, 2982, 3015 y 3016 del Código Civil al respecto de los supuestos anteriores, y la solución que nos proporcionan.

Primero.- "La hipoteca nunca es tática ni general para producir efectos contra tercero, necesita -- siempre de registro....."

En este supuesto nos damos cuenta que aunque, el registro es meramente dar publicidad a los actos - en lo que se refiere a la hipoteca, es de vital importancia para situarla en el punto a que nos estamos refiriendo, por lo que si no estuviera registrada sería inútil hacer mención de ello para efectos del planteamiento citado.

Segundo.- "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ello, y serán pagados -- por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registrarán dentro del término legal o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la Ley".

La cuestión a que se refiere para poder formar un concurso especial de acreedores hipotecarios no --

quiere decir que será forzosa, por que cada uno tiene la libertad de ejercer su derecho de cobro sobre la cosa, este ordenamiento más que nada nos dice que los acreedores serán pagados en el orden de fechas en que se constituyeron las hipotecas si fuerón registradas dentro del término legal, como vemos se nos plantea el problema de saber cual es el término legal a que se refiere, por lo tanto debemos entender como término legal, lo establecido en el artículo 3016 que es el primer aviso preventivo y el segundo aviso preventivo que tendrá una vigencia de 30 días y 90 días a partir de su presentación en el registro respectivamente y que más adelante veremos.

Ahora bien nos indica que serán preferentes aquellos acreedores que tengan según su fecha de otorgamiento constituido su crédito, si todos los trámites fuerón hechos en tiempo sin omitir ninguno de los requisitos establecidos, por lo que podrán gozar de los beneficios de protección que da el registro a su acto. En nuestro ejemplo según lo que nos indica el artículo de referencia, la primera hipoteca es la que tendrá prioridad a la segunda hipoteca en vista de que se constituyó antes que la segunda y se incribió defini-

tivamente dentro de los 90 días a que se refiere el se
gundo aviso preventivo pero, por lo que podemos notar,
fuera del plazo de 30 días determinado por el primer -
aviso preventivo el que se solicita al momento de pe--
dir la certificación expedida por el registrador de la
existencia o inexistencia de gravámenes sobre el bien,
por lo que de haberse respetado los términos y aplicando
este precepto, sin duda alguna por ser el primer --
crédito constituido de otros posibles, como lo apunta-
mos, sería preferente, no así el segundo crédito que
siguiendo los trámites respectivos dentro de los término
s legales del primero y segundo avisos preventivos y
aunque se constituyó tiempo después del primer crédi-
to y se inscribió también después de la primera hipoteca,
la inscripción de ésta se retrotrae a la fecha del
primer aviso preventivo y la primera hipoteca se retrotrae
a la fecha de constitución de ésta, ocurriendo en
nuestro ejemplo que el segundo acreedor registralmente
ganó la carrera al primero que como sanción a este descu
ido fue desplazado como ulterior quedando la posibili-
dad de no recuperar la totalidad del préstamo, igual-
mente los posteriores acreedores o aquellos que nunca
registraron su título, que precisamente el contrato --

que realizarón únicamente surtirá efectos entre el propietario del bien pero no contra el que buscó la protección del Registro cumpliendo con lo establecido, -- siendo precisamente los que no registraron, los que se llaman terceros para efectos del registro público.

Dispone nuestro ordenamiento civil, lo que llama nuestra atención, que "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el registro público, cualquiera que sea la fecha de su constitución" (1), encontrando en esto, una posible solución a favor del primer acreedor puesto que inscribió antes que el segundo, circunstancia que a continuación nos ratifica el artículo 3015 del Código Civil al decirnos que:

"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".- Pero veamos que nos dice al respecto el artículo 3016 del Código Civil "cuando vaya a otorgarse una escritu-

ra en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al registro público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo (primer aviso preventivo) deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, (tercera parte del mismo, en el Estado de México donde se lleva el sistema tradicional de inscripción sobre libros, éste aviso es anotado al margen de la inscripción correspondiente), nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cual-

quiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo (segundo aviso preventivo), - acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes - (no se indica que sucederá si es presentado este aviso después de las cuarenta y ocho horas, suponemos que en caso de ser presentado posteriormente no surtirá -- efecto alguno y la fecha de inscripción será al momento de presentar el testimonio respectivo. Por lo tanto si se presenta dentro de las cuarenta y ocho horas este aviso para efectos del artículo 2982 surtirá efectos la inscripción del contrato a partir de la fecha de constitución del mismo y a partir de la presentación del segundo aviso preventivo para efectos de este artículo), contendrá además de los datos mencionados - en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro - del término de treinta días a que se contrae el párrafo

anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, (es decir, los treinta días del primer aviso y noventa días del segundo aviso que en total serán 120 días); en caso contrario, solo surtirá efectos desde la fecha en que fué presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar aviso preventivo con vigencia de noventa días (igualmente este aviso -deberá presentarse dentro de las cuarenta y ocho horas

siguientes al otorgamiento. Se priva del privilegio - del primer aviso preventivo quedando la posibilidad - de en caso de presentarse después de las cuarenta y - ocho horas, de tener prelación a partir de la fecha y hora de presentación del contrato), el notario, el - registrador o el juez de Paz que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos.

Visto lo anterior, la solución que encontramos en esto último es que la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá -- efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

El conflicto que surge es debido a dos disposiciones contradictorias que se encuentran en nuestro ordenamiento civil, referente a la constitución de varias hipotecas sucesivas sobre un mismo inmueble, ya que una de ellas se refiere a prelación de acreedores conforme a las fechas de constitución de las hipotecas

y la otra se refiere a la fecha de inscripción. (2)

Por último considero que si en el registro lo - que buscamos es dar seguridad al tráfico jurídico, el mismo registro deberá ser suficiente para garantizar - lo que se pretende mediante su institución, para poder así proteger a quien en él ha confiado, sin recurrir a sus efectos ofensivos en detrimento de los verdaderos titulares que como, en nuestro ejemplo, no deben ser - perjudicados, porque las reglas del registro no deben sobrepasar con sus efectos el fin que justifica su --- existencia, o sea, que sí para publicidad fuerón creadas, para ello deberán ser aplicadas, más no para supeditar a su cumplimiento la existencia de un derecho, - por lo que haciendo referencia al planteamiento que -- nos ocupa aquel que constituyó un acto antes que nadie es quien tiene preferencia para todos los efectos y no aquel que inscribio primero.

2.- OTRAS SITUACIONES.

Veremos a continuación después de haber tratado el punto central de nuestro trabajo, diversos casos mo

tivo de discusión y que han sido más estudiados por -- los juristas.

Ejemplo de ello sería cuando igualmente existen varios acreedores y el primero de ellos ha liquidado -- la totalidad del préstamo a la institución de crédito, solo que el problema sería que en el Registro Público no ha sido cancelada esta primera hipoteca además de -- como sabemos el deudor en muchas ocasiones piensa que con el solo hecho de pagar su deuda esta exento de --- cualquier responsabilidad con su primer acreedor y así es, pero para efectos registrales este seguirá como -- deudor mientras no sea cancelada en el registro, cancelación, ésta, que deberá hacerse mediante el mismo procedimiento que para su constitución. Así el primer -- acreedor ya pago pero no se cancelo la hipoteca en el registro, pasarón los días y el segundo acreedor se da cuenta que esa hipoteca ha prescrito, por lo que entabla la acción hipotecaria (3), determinando que ha --- prescrito la primera hipoteca, que deberá cancelarse y como consecuencia su crédito es preferente a los demás, pasando a ocupar la prelación correspondiente.

Otro sería cuando hay venta extrajudicial acordada entre el deudor y el primer acreedor siendo que -- "ya estaba liquidado en su totalidad el crédito por lo que maliciosamente no lo cancelaron en el registro, -- existiendo un acuerdo fraudulento entre el primer ---- acreedor y el deudor en perjuicio y fraude de los ult riores acreedores"(4).

3.- PACTO DE NO HIPOTECAR.

El titular del bien hipotecado, conserva la pro piedad íntegra, salvo esta reserva, a tal grado que pue de hipotecarla varias veces, gravarla o constituir al- gún derecho real como la servidumbre, es decir, puede disponer del bien íntegramente pero conduciéndose con diligencia y sin perjudicar al acreedor o acreedores - hipotecarios, que cuando se trata de instituciones cre diticias las condiciones principales para otorgar el - préstamo tiene como fin el aseguramiento por todos los medios de que el deudor se someta a varias restriccio- nes que por ejemplo; sería una de ellas; el no volver a hipotecar si no es con el consentimiento del acree- dor, no queriendo decir con esto, que el deudor no ten-

ga la libertad de hacerlo si no se le autoriza, si lo puede realizar, circunstancia que el artículo 2901 del Código Civil determina y que dice:

"Pueden también ser hipotecados los --
bienes que ya lo estén anteriormente,
aunque sea con el pacto de no volver--
los a hipotecar, salvo en todo caso --
los derechos de prelación que estable-
ce este Código, EL PACTO DE NO VOLVER
A HIPOTECAR ES NULO" (5)

El acreedor por ser titular de un derecho real no se verá perjudicado en nada si el bien es hipotecado nuevamente, siempre y cuando el valor de la cosa -- sea suficiente para garantizar el nuevo crédito, ade-- más de estar registrado pero ¿ que pasará si es grava-- do nuevamente y el contrato o contratos son privados - y no se registran ? habría la posibilidad de que el -- bien no alcance a cubrir los créditos por lo que se -- ofrecio en garantía por estar estos ocultos sin tener conocimiento los demás, constituyendo con esto una ac-- titud fraudulenta que logicamente quienes saldran per-- judicados son aquellos que no inscribieron su título.

4.- PRELACION DE LA HIPOTECA.

La prelación entre 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 salvo -- que se hayan presentado los avisos preventivos a que -- se refiere el artículo 3016 del Código Civil, lo cual será el principal motivo para fijar quién tiene mejor derecho en los créditos constituidos sobre la misma -- finca, para que en la medida respectiva se les tome en cuenta para el cobro de sus respectivos créditos, es -- el orden legalmente establecido para el pago de los -- créditos relativos a un patrimonio de acuerdo a la preferencia otorgada a cada uno de ellos en la legislación.

La preferencia entre diversos acreedores hipotecarios sobre un mismo bien implica un conflicto entre los titulares de aquellos, los cuales aparecen en el certificado de gravámenes, que una vez que se da la resolución que ordena el remate del inmueble son notificados, alegando todos, tener igual o diferente catego-

ría para ser pagados con el producto del remate de la cosa hipotecada quedando a salvo los derechos de los - que no inscribieron en su caso.

" El crédito cuya preferencia provenga de convenio fraudulento entre el acreedor y el deudor, pierde toda preferencia, a no ser que el dolo provenga sólo - del deudor, quien en este caso, será responsable de los daños y perjuicios que sigan a los demás acreedores, - además de las penas que merezcan por fraude " (6).

CITAS DEL CAPITULO V

- (1) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., Quincuagesima Segunda Edición, México, -- D.F., 1983, Pág. 519.
Art. 3013.
- (2) Idem. Págs. 510, 511, 520 y 521.
Arts. 2982 y 3016.
- (3) Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., Vigesimo Sexta Edición, Págs. 11, 12 y 110.
Arts. 12 y 468.
- (4) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, - Editorial Porrúa, S.A. Decima Cuarta Edición, México, D.F., 1982, Pag. 436
- (5) Código Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit. Pag. 495.
- (6) Idem. Pág. 510.
Art. 2979.

CAPITULO VI.

PENALIDADES DE LA HIPOTECA.

PENALIDADES DE LA HIPOTECA.

La subjetividad del derecho penal es identificada con la facultad del Estado para tipificar los delitos, imponiendo las penas como medidas de seguridad a quienes los cometen o aquellos sujetos de peligrosidad manifiestan que puedan delinquir.

El titular del derecho penal, es el Estado que mediante su actividad generadora de los tipos legales, da origen al delito de fraude, denominado específicamente DE DISPOSICIÓN INDEBIDA.

Por lo que el Código Penal para el Distrito Federal en materia de fuero común y para toda la República en materia del fuero Federal, establece en el artículo 386 que:

"comete el delito de fraude el que en
gañando a uno o aprovechándose del -
error en que éste se haya.....alcan-
za un lucro indebido",

Así como en la Fracción II del Artículo 387, nos
Dice:

"Las mismas penas señaladas en el artí-
culo anterior, se impondrán:

Al que por título honeroso enajene alguna cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, o la arriende, hipoteque, empeñe o -- grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la -- cantidad en que la gravó, parte de -- ellos o un lucro equivalente:" (1)

Ordenamiento éste, que da origen al fraude de disposición indebida, fórmula comprendida dentro de -- los tipos específicos del fraude que fué considerada -- por los legisladores necesaria, pero al paso del tiempo se fue haciendo menos imprescindible, en virtud de las disposiciones y reglas establecidas a fin de evi-- tar la frecuencia con que realizaban esta clase de de-- litos como lo anotamos, mediante la creación de los -- avisos preventivos, en virtud, de que anteriormente al momento de concretizar la hipoteca surtía efectos uni-- camente entre las partes no así contra terceros por lo que tendría efectos contra éstos hasta que se realiza-- rá la inscripción del testimonio según lo establecían las anteriores disposiciones civiles ocurriendo en mu-- chas ocasiones la realización de fraude, ya sea porque un acreedor inscribía primero que otro, o bien porque

el deudor hipotecaba mediante contrato privado ocultando a los demás este hecho que mermaba la integridad de garantía del bien, obteniendo ganancias superiores a las que podría valorarse el inmueble.

Esta especificación da una clara visión de lo que nos dice el Código Penal al respecto por lo que es lógico que el que hipoteca a varias personas una misma cosa, a sabiendas de que no puede disponer de ella por no alcanzar a garantizar los créditos en su totalidad con el bien que se hipoteca, ya se encuentra incluido en la Fracción II del artículo 387, ya que cuando realiza las ulteriores hipotecas entre él y un particular, y el sujeto activo de la cosa, contrata con otros acreedores con pleno e inequívoco conocimiento de que no tiene derecho para disponer del bien, cae en el ilícito citado.

Por lo que nos damos cuenta, este delito se configura:

Primero.- Por el conocimiento del sujeto activo de que lo que ofrece en garantía no alcanzará a cu

brir su deuda en el incumplimiento de su obligación y.

Segundo.- El desconocimiento de esa circunstancia del sujeto pasivo, por lo que González de la Vega nos dice; "los lucros indebidos, son aquellos ilícitos beneficios, utilidades o ganancias económicas que se obtienen explotando el error de la víctima".

" El engaño causado o el error aprovechado deben ser el motivo del enriquecimiento indebido del infractor. La obtención de la cosa o del lucro debe -- ser consecuencia de la falacia, de la intriga, de la falsedad, de la mentira empleada por el delincuente, o, a lo menos, de su malicia al no revelar las circunstancias verdaderas que erróneamente ignora el que sufre su acción. El fraude existirá cuando como resultado del engaño o del aprovechamiento del error el autor logra la entrega o apropiación de cosas o derechos "por tanto" su esencia jurídica consiste en la obtención de un lucro por la disposición conscientemente indebida de una cosa".

Anteponé ciertas reglas esenciales a la confi

guración de este tipo con lo siguiente "las condiciones de este fraude son: a) una disposición honerosa - del bien (hipoteca, empeño o gravámen de cualquier modo, por ejemplo la servidumbre, usufructo), b) conocimiento por el autor de que no tiene derecho para la - disposición como en los casos en que sabe que la cosa no le pertenece o sabe que sus derechos de dominio se encuentran disminuidos legal o contractualmente; por ejemplo, por vigente promesa de venta, por afectación real de la cosa, por contratos de garantía etc.; y -- c) la defraudación propiamente dicha, consistente en la obtención de un lucro cualquiera (precio, renta, - préstamo, etc.)" (2).

Jímenez Huerta, en su opinión muy particular - sobre el fraude nos dice en que momento deberá tomarse como tal, o como tentativa, en lo siguiente "la -- conducta engañosa determinante de la disposición pa-- trimonial ha de tener por fín, como indica la parte - final del párrafo primero del artículo 386, obtener - alguna cosa o alcanzar un lucro indebido. El daño pa trimonial sufrido por el sujeto pasivo a consecuencia del engaño, debe corresponder al enriquecimiento inde

bido del defraudador. Cuando el sujeto activo logra el enriquecimiento y el pasivo sufre el perjuicio, el delito queda consumado; cuando no obstante los engaños, las maquinaciones o los artificios puestos en juego por el estafador para alcanzar la finalidad indicada, no logre hacerse de la cosa u obtener el lucro indebido, el delito queda en grado de tentativa - punible, pues la fraudulenta conducta no ocasionó ningún daño patrimonial".

Concretamente debemos considerar que el delito se consuma cuando el sujeto activo obtiene una ganancia o un beneficio que disminuye el patrimonio del o los sujetos pasivos, es decir, se obtiene un lucro, - en el momento en que el realizador de la acción obtiene la entrega de la cosa, o la firma del crédito efectuando acciones que implican una ilicitud en perjuicio de aquellos con quienes contrata o sujetos pasivos, entendiendose por sujeto pasivo aquella persona que sufre el perjuicio ya sea el primer acreedor o ya sea el segundo, el tercero y los que hubiere o todos ellos en su caso.

Por lo que respecta al Estado de México, podemos decir que es de gran importancia el criterio adoptado por los legisladores en la estructuración del Código Penal respectivo, puesto que a nuestro parecer se efectúa una gran aportación al sistema jurídico. Por tanto hacemos referencia a la fracción II del artículo 265 del Código Penal para el Estado de México que en su parte conducente nos dice:

"Art. 265.- Se castigará como responsable del delito del fraude:.....II.- Al que por título honeroso, enajene cosa ajena, sabiendo que no tiene derecho para disponer de ella, o la arriende, o grave de cualquier modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que lo gravó, parte de ello o un lucro equivalente: O DISPONGA DE UNA COSA PROPIA COMO LIBRE SABIENDO QUE ESTABA GRAVADA" (3).

Este ordenamiento presenta una idea clara y concreta en lo que se refiere al delito de fraude, como lo podemos apreciar, ya que se formula un amplio concepto de la infracción que implica todos los casos posibles en la realidad, allegándose a la figura delictiva sin preambulos y excluyendo los casos específicos -

que otros Códigos en la materia contemplan.

Nos manifestamos en favor de esta idea, ya que esta se contempla de una manera simplificada y comprensiva de todas las fórmulas posibles del fraude.

Algunos Códigos según lo que hemos visto, han adoptado tal sistema, otros se conforman con establecer una definición del fraude en general, dejando a los tribunales el juicio de los hechos concretos que puedan constituirlo. El que tal sistema haya sido adoptado nos demuestra que es posible la realización de tal empresa. El fraude es una infracción de naturaleza compleja y manifestación plural; por lo tanto la mayor parte de los Códigos Penales, no la tipifican en forma amplia y general, limitándose a formular una enumeración casuística y detallada de los casos que deben considerarse como fraude.

Además que en buena manera, se manifiesta lo positivo que sería la contemplación clara del fraude en los diversos Códigos Penales; por lo que se ampliarían las facultades a los tribunales encargados de impartir justicia.

CITAS DEL CAPITULO VI

- (1) Código Penal para el Distrito Federal Edición Porrúa, S.A. Trigesima Septima Edición, México, D.F. 1983, Pág. 130.
- (2) Francisco González de la Vega, Derecho Penal Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. Decima Septima Edición, México 1981, Págs. 251, 257 y 258.
- (3) Código Penal para el Estado, Libre y Soberano de México, Editores Teocalli, México, D.F. 1983, Págs. 92 y 93.

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

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

PRIMERA.- La trayectoria del Registro Público de la Propiedad ha seguido la suerte de la publicidad a través de la historia, en el Derecho Mexicano al grado que se ha convertido en una institución jurídica de servicio público.

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México, es declarativo ya que el acto jurídico no necesita de su inscripción en el Registro para su existencia como tal, sino que al momento de que se concibe un acto conforme a derecho éste tendrá existencia, independientemente de si, se inscribe o no, subsistiendo entre las partes que intervienen únicamente, en caso de que se registre surtirá efectos contra terceros produ-

ciendo efectos declarativos.

TERCERA.- El Registro Público de la Propiedad se determina como una institución de derecho Público el cual tiene -- por objeto dar publicidad a los derechos reales para otorgar protección a los terceros y dar seguridad al tráfico jurídico sobre a los bienes inmuebles, además en base al -- principio de fé Pública Registral -- tiene como finalidad la legitimación de los actos registrados.

CUARTA.- En la situación planteada en la tesis que desarrollamos, áquel que ha ya constituido primeramente una hipoteca es quién tendrá mayor prelación, por lo que no será valido lo que dispone el artículo 2982 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual literalmente nos indica que la persona que primero registre ---

será preferente a todos los demás, -
independientemente de la constitu---
ción del acto jurídico.

QUINTA.- El segundo crédito tendrá prelación
en segundo lugar y no en primero, --
aunque se haya registrado primero en
virtud de existir una actitud mani--
fiesta en detrimento de quien tiene
mejor derecho y que injustamente la
Ley desproteje.

SEXTA.- Los créditos constituidos mediante -
contrato privado, considero, deberán
ser tomados en cuenta en el grado de
su constitución aunque no se regis--
trasen, ya que cuando no son inscri-
tos éstos dan origen a que se come--
tan abusos, enriqueciendose unos a -
costa de otros, incurriendo en un de
lito ya que existe disposición legal
expresa que prohíbe la disposición -
de un bien para lucrar indebidamente

causando perjuicio a las personas -
con que se contrata.

SEPTIMA.- En caso de que sobre un bien inmueble se constituyeran varias hipotecas y algunas de estas se oculten - para no estar registradas obteniendose con esto un lucro indebido, se violará la Ley Penal por lo que a través de esa conducta se tipificará el delito de fraude contemplado en la legislación penal.

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

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

BORJA SORIANO, MANUEL

"TEORIA DE LAS OBLIGACIONES"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.

TOMO: I.

MEXICO.

CAMPUZANO Y HORMA, FERNANDO

"LEGISLACION HIPOTECARIA"

EDITORIAL : REUS

SEGUNDA EDICION

MADRID 1942.

CAMPÚZANO Y HORMA, FERNANDO

"PRINCIPIOS GENERALES DE DE-

RECHO INMOBILIARIO Y LEGISLA

CION HIPOTECARIA"

INSTITUTO EDITORIAL REUS,

SEGUNDA EDICION,

TOMO I

MADRID 1941.

CARRAL Y DE TERESA, LUIS

"DERECHO NOTARIAL Y DERE-
CHO REGISTRAL"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.

SEGUNDA EDICION.

MEXICO, 1970.

COLIN SANCHEZ, GUILLERMO

"PROCEDIMIENTO REGISTRAL
DE LA PROPIEDAD"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.

SEGUNDA EDICION,

MEXICO, 1979.

CONTRERAS ACOSTA, VIOLETA

"LOS TERCEROS PARA LOS --
EFECTOS DEL REGISTRO PU--
BLICO DE LA PROPIEDAD"

MEXICO 1963.

GARCIA MAYNES, EDUARDO

"INTRODUCCION AL ESTUDIO
DEL DERECHO"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.
TRIGESIMA TERCERA EDICION
MEXICO 1982.

GONZALEZ Y MARTINEZ, JERONIMO
"ESTUDIOS DE DERECHO HIPO
TECARIO Y DERECHO CIVIL"
EDITORIAL: MINISTERIO DE
JUSTICIA,
TOMO I,
MADRID 1948.

HERNANDEZ GIL, FRANCISCO
"INTRODUCCION AL DERECHO
HIPOTECARIO"
EDITORIAL: REVISTA DE DE-
RECHO PRIVADO,
SEGUNDA EDICION,
MADRID 1970.

JIMENEZ HUERTA, MARIANO
"CRIMINALIA"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.
MEXICO.

JIMENEZ JUERTA, MARIANO

"DERECHO PENAL MEXICANO"
EDITORIAL: PORRUA, S.A.,
CUARTA EDICION,
TOMO: IV,
MEXICO, 1981.

LA CRUZ BERDEJO, JOSE LUIS

"DERECHO INMOBILIARIO RE
GISTRAL"
EDITORIAL: M. BOSCH,
MADRID 1959.

MARIN PEREZ, PASCUAL

"INTRODUCCION AL DERECHO
REGISTRAL"
EDITORIAL: REVISTA DE DE-
RECHO,
SERIE: A, VOL. XXIX,
MADRID.

PETITE, EUGENE

"TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO"

EDITORIAL: MEXICANA,

NOVENA EDICION,

(TRADUCCION DE LA EDICION

FRANCESA Y AUMENTADO CON

NOTAS ORIGINALES POR DON

JOSE FERNANDEZ GONZALEZ).

MEXICO 7, D.F.

ROCA SASTRE, RAMON MARIA

"INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO"

EDITORIAL: BOSCH,

TOMO I

MADRID.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL

"COMPENDIO DE DERECHO CIVIL"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.,

DECIMA CUARTA EDICION

MEXICO 1, D.F. 1982.

SANCHEZ MEDAL, RAMON

"DE LOS CONTRATOS CIVILES"

EDITORIAL: PORRUA, S.A.
SEGUNDA EDICION,
MEXICO.

SANZ FERNANDEZ, ANGEL

"INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO"

EDITORIAL: REUS,
TOMO I,
MEXICO, 1946-47.

L E G I S L A C I O N . .

- CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MA
TERIA CAMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATRIA FEDER
RAL.
- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE -
LA NACION.
- TESIS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
- CODIGO PENAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MA
TERIA DEL FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN -
MATERIA DEL FUERO FEDERAL.
- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.
- CODIGO PENAL PARA EL ESTADO DE MEXICO.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
DISTRITO FEDERAL.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE MEXICO.