

870109

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

21
reg.

ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



TEJIS CON
FALLA DE ORIGEN

LA NECESIDAD DE INSCRIBIR EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD LOS CONTRATOS PREPARATORIOS DE
COMPRA-VENTA QUE VERSEN SOBRE BIENES INMUEBLES.

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
PEDRO RUIZ HIGUERA

GUADALAJARA, JALISCO

1986



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	Página
CAPITULO I.-	Introducción. ----- 1
CAPITULO II.-	Antecedentes del Registro Público de la Propiedad. ----- 3
	A).- Internacionalmente. ----- 3
	B).- En México. ----- 22
	C).- En Jalisco. ----- 42
CAPITULO III.-	Definición y Análisis de la situación actual del Registro Público de la Propiedad en Jalisco. ----- 54
CAPITULO IV.-	Del contrato de Promesa o Preparato - rio. ----- 57
CAPITULO V.-	Del Contrato de Promesa de Compra Ven ta sobre inmuebles. ----- 61
	1).- Concepto. ----- 61
	2).- Elementos. ----- 62
	3).- Especies. ----- 64
	4).- Derechos y Obligaciones de las - partes. ----- 68
	5).- Efectos. ----- 68
CAPITULO VI.-	Problemática actual de la realización de Contratos de Promesa de Compra Ven ta sobre inmuebles. ----- 71
CAPITULO VII.-	Conclusiones. ----- 78
CAPITULO VIII.-	Proposiciones. ----- 80
	Bibliografía. ----- 86

CAPITULO I
INTRODUCCION

Desde hace unos años para acá, debido a las fuertes devaluaciones sufridas por el peso mexicano y ante la espiral inflacionaria que abate al País, la preocupación de la gran mayoría de la gente se enfoca a conseguir un lugar donde vivir y así por lo menos tener un techo seguro.

Preocupados por ésto, hacen a veces tratos aventurados en busca de ese techo que otorgue seguridad a sus vidas, que muchas veces salen bien, a Dios gracias y otras, para desgracia de ellos y de los suyos sale bastante mal.

Uno de estos casos representa el Contrato Preparatorio de Compra Venta sobre bienes inmuebles que con el correr del tiempo y ante la sociedad cada vez más compleja en que vivimos se ha convertido (no sin opiniones a favor de algunos tratadistas como en el curso de este trabajo se verá), en un verdadero contrato de compra-venta que no observa su forma correcta y que por tanto no es registrable, de -- jando con ésto en grave riesgo al promitente comprador o a otros terceros que pretendan ser compradores y quienes hayan entregado "para - amarrar" parte del precio o para el promitente vendedor que ha entregado ya la posesión de la cosa, que ante la urgencia de celebrar la operación en esas condiciones (porque si no va a subir el precio) muchas veces se ven perjudicados. Ya que el promitente vendedor podría celebrar varios de esos contratos en un solo día, recibiendo de cada uno de los compradores parte del precio y desaparecer, dejando así a todos los supuestos promitentes compradores en serios problemas.

Así pues, este trabajo va dedicado a proponer se brinde un poco más de seguridad jurídica a quienes ante la imposibilidad de llevar a cabo la escrituración en ese momento, celebran un contrato de promesa de compra-venta sobre inmuebles, entregando la mayoría de las veces gran parte del precio o la posesión de la finca y esperan-

-do el cumplimiento final el día en que se firmen las escrituras y --
éste nunca llega.

En el mismo, se habla quizá demasiado acerca del Registro Público de la Propiedad, pero se hace necesario en virtud de la importancia que esta Institución tiene en este trabajo y en la vida diaria de nuestro pueblo, se analiza a continuación un poco acerca de los -- contratos de promesa de compra venta sobre bienes inmuebles y finalmente se proponen algunas modificaciones al Código Civil del Estado - que quizá evitarían muchos dolores de cabeza a nuestro pueblo.

C A P I T U L O I I
 ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
 A).- INTERNACIONALMENTE

EL HOMBRE PRIMITIVO.

"El derecho de propiedad comenzó con los bienes muebles, las armas primero y el indumento después. Mientras fué nómada y vivía "de la caza y de la pesca", al hombre no le interesaba la tierra, cuyos frutos recogía en estado silvestre. Después la comunidad se hizo sedentaria y la tierra constituía un bien colectivo.

Quando el troglodita abandonó la cueva y construyó su vivienda, obtuvo su primer bien inmueble de tipo individual y por ello el concepto de dominio proviene del domo o casa, cuyo contenido era del domine o señor de la misma. Igual etimología tiene la expresión "mayordomo" asignada al encargado de cuidar los intereses del propietario.

Las pertenencias que portaba en su persona o guardaba en su casa, eran equívocamente atribuidas a su poseedor, pero no ocurría lo mismo con la tierra, cuyos límites eran de difícil determinación.

La apropiación de la tierra y su conservación no siempre fué pacífica y era preciso "dominar" a quienes querían usurparla. Quizá esa exteriorización de fuerza, ese ejercicio continuo de su derecho por el hombre primitivo, fué la primera forma de publicidad inmobiliaria."(1)

GRECIA.

"La idea de publicidad en las transmisiones inmobiliarias no fué ajena al pueblo griego.

Las formas de transmisión eran en sí públicas, pero además la publicidad se completaba por el llamamiento de los vecinos para testificar la transmisión de un fundo, recibiendo aquellos una menda por la intervención de Nnemon, cuyas funciones parecen ser de un notario o archivero estatal.

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

Junto a estas formas de publicidad de hecho hay localidades donde hay Registros que contienen la indicación de los inmuebles y de los contratos y por los cuales puede saberse si los bienes están libres y sin cargas y si el vendedor los enajena regularmente, porque en este Derecho el Magistrado inscribe seguidamente al comprador, parecer ser que en el Registro se mencionaban las ventas y las constituciones de dote.

En algunos lugares de la Grecia Antigua, los actos transmisorios o constitutivos de derechos reales eran grabados sobre grandes placas de mármol que tenían expuestas en un lugar público. En Atica y otros lugares la hipoteca era grabada en tablas de madera llamadas horoi, colocadas en el propio fundo. Las horoi contenían las indicaciones necesarias para informar a los terceros de los gravámenes que recaían sobre el inmueble.

EGIPTO.

Ofrece el ejemplo de un Registro Inmobiliario que habría de proporcionar gran seguridad al tráfico de inmuebles.

En el sistema documental egipcio de la época ptolomaica, los documentos se redactan en las escribanías graféia, en las aldeas y en las agoranomeia, en los centros urbanos. Los documentos eran otorgados por los agrónomos previa una legitimación del enajenante. Se asemeja a lo que hoy es un documento público.

Los documentos se registraban para solo el efecto fiscal en el tamai, ante el empleado público y supone el reconocimiento de una persona como propietaria.

SISTEMA EGIPCIO ROMANO.

Los documentos se concentraban y centralizaban en una parte de Alejandría mediante la bibliazekai y de otra en las comarcas en las -- que se instalaron subsecciones de la biblioseke demosion logon, o bien bibliozekai egteseon independientes.

La centralización pudo tener por objeto fundamental, facilitar el control financiero y económico del tráfico inmobiliario, pero ello sirvió indudablemente para protegerlo, prestando fuerte garantía a las adquisiciones.

La bibliozekai egteseon era el archivo central de la comarca, una oficina de información inmobiliaria que guardaba una colección de documentos de bienes inmuebles que componían el registro.

Los documentos de enajenación solo pueden ser otorgados previa expedición por el registro de un permiso para el otorgamiento, así la redacción del Katagrafe notarial ha de ir precedida de una instancia - prosaggelia, en virtud de la cual el bibliofilakes expedía previo el - exámen del registro para comprobar la titularidad del enajenante.

La inscripción en las bibliotecas se practicó en ciertas épocas presentando dos copias de katagrafe, una era devuelta al interesado después de hacer constar en ella la toma de razón en el registro, la otra era guardada por el bibliofilakes para con ella rectificar los índices-registrales.

ROMA.-

Las formas primitivas de transmitir la propiedad fueron de un carácter marcadamente formalista y solemne como las formas tradicionales: Mancipatio, In Jure Cessio, la Traditio y la Insinuatio.

a).- La Mancipatio es un modo de adquisición a título particular que pertenece al Ius Civile.

Este modo solemne de adquirir es solo eficaz respecto de res - mancipi, terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con éstas, esclavos y animales de tiro y carga. Sólo se realizaba entre romanos.

Sus caracteres formales son:

La presencia de cinco testigos, las dos partes, el adquirente, mancipio accipiens; el vendedor mancipio dans, el porta balanzas, librae pens y un pedazo de bronce, raudusculum.

Los testigos que deberían ser pubers, al asistir al acto fijan y hacen notoria la conexión entre la persona adquirente y la cosa adquirida, actúan como un registro viviente al imprimir en su memoria la configuración precisa de la cosa que adquiere el accipiens, sea en --- cuanto a su individualidad física o jurídica.

b).- La Injure Cessio es también un modo de adquisición a título particular que pertenece a Ius Civile.

Es la transmisión de la propiedad mediante un pleito ficticio, en el cual se utilizaba de un modo simbólico la legis actio sacramenti.

Se podía transmitir la propiedad de res mancipi o res nec mancipi.

Se iniciaba un proceso ante el magistrado acerca del dominio de la cosa, para ello se ponían de acuerdo el injure cedens, vendedor y el Vindicans, adquirente, para que el In Jure cedens se allanara a la demanda. Así el adquirente que es el demandante ganaba el litigio al transferente que es el demandado por la defectuosa defensa de éste.

Es un medio de publicidad más intenso que la Mancipatio por constituir un acto público que tiene lugar en pública audiencia judicial, rodeada de todo el aparato procesal.

c).- La Traditio pertenece al Ius Gentium.

Esta forma de adquisición consta de varios elementos.

1.- Debe de haber una entrega de una cosa, sin embargo ésta - no bastaba, pues "numquam nuda traditio", es decir, una mera entrega física, "transferet dominium, sed itasi venditio aut alia justa causa praecesserit"; de manera que este elemento exterior y objetivo necesitaba de un elemento interior y subjetivo.

2.- La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de propiedad.

Esta operación es un acto no formal que sirve para transmitir la res nec mancipi; era irrelevante para la transmisión de las mancipi.

Desde luego está exenta de toda formalidad o publicidad, - pues solamente la posesión que implica para el adquirente constituye una débil forma de exteriorización carente de efectividad.

d).- La Insinuatio era la inscripción obligatoria de donaciones de cierto límite, quinientos solidi, en registros públicos con el doble fin de que el donante no pudiera hacer válidamente donaciones importantes bajo el impulso del momento y que los terceros, por ejemplo - los acreedores del donante, pudieran saber que una persona estaba desprendiéndose gratuitamente de sus bienes.

Se consignaba por escrito ante cinco testigos y se anotaba - en los Registros Públicos que se llevaban para tal efecto."

ALEMANIA.-

"El estudio de la publicidad en el derecho germánico tiene una importancia tan decisiva, que es clave y origen de todos los sistemas de tipo registral y, desde luego, creadora del registro moder-

no'.

El acto transmisivo originalmente es un contrato real en negocio al contado que se cumple sobre el inmueble.

Conceptualmente este acto se compone de dos partes.

1.- Contrato de enajenación, 2.- La entrega del inmueble a través de la investidura de la posesión.

El contrato de enajenación es el negocio dirigido a la transmisión de la propiedad, el transmitente declara su voluntad de transmitir su señorío y asumir el deber de realizar las actuaciones precisas para que la transmisión se consume, se le llama a este acto "salla".

La entrega se realiza mediante actuaciones simbólicas, las que se hallan dirigidas hacia dos objetivos.

En primer lugar, la recepción de la "gewere" por el adquirente. Se le entrega una parte del inmueble, además frecuentemente, un objeto que simboliza el señorío sobre la cosa.

En segundo lugar, el abandono de la "gewere" por el enajenante simboliza el "exitus". La ceremonia era tan real que consistía en saltar la tapia, el propietario transmitente, con un bastón en la mano; tenían que hacerse otras ceremonias aparte para significar el cambio de señorío, como recorrer juntos, transferente y adquirente, los límites del fundo, extinguir aquél el fuego y encenderlo éste.

Todo el negocio de transmisión se realizaba delante de testigos, entre los cuales deberían de encontrarse niños, los cuales conservarían más tiempo en su memoria lo ocurrido.

La publicidad en el Derecho Germánico se desarrolla al través de la "gewere" y "la auflassung".

La "gewere" se deriva de la raíz "were" que puede traducirse --

por el verbo latino "vestire", "investire", correspondiendo a nuestro sustantivo investidura. Comprendiendo los actos en cuya virtud es transmitido el señorío jurídico de los inmuebles.

Esta palabra se aplica a la posesión como hecho, considera - como fenómeno externo típico de la relación de potestad de una persona sobre determinada cosa.

En el sentido de posesión, tiene "gewere" sobre inmuebles -- quien percibe sus rendimientos y sobre muebles, quien fuese titular - de su tenencia.

La "gewere" es pues, el elemento externo del derecho de cosas, la apariencia perceptible y notoria del derecho real incorporeo, la forma de publicidad adecuada al tipo jurídico de propiedad.

Esta forma corporal resultaba molesta con el creciente tráfico de la propiedad inmueble y así nace la forma incorpórea que se le denomina "auflassung", que es una investidura procesal, que tuvo lugar primero ante los tribunales reales y luego ante los populares.

La adquisición de la propiedad de un inmueble en este Derecho, comprende dos actos realizados en forma solemne y pública; una convención entre partes, manifestando el consentimiento de ambas sobre la transmisión de la cosa raíz y la entrega de la posesión del inmueble.

La tradición se perfeccionaba con los siguientes dos actos formales; la entrega de un terruño o de otra parte del inmueble y la desposesión corporal del inmueble por parte del enajenante.

Poco a poco se va substituyendo la transferencia real sobre el predio por la incorporal que se realiza fuera de él.

La "auflassung" judicial es el acto de transmisión en un tribunal en el cual se habla con mayor solemnidad y en el que la publicidad está representada por hombres de respeto. El testimonio del tribunal tenía más fuerza probatoria que un testimonio cualquiera.

En la Edad Media se aseguró la costumbre de proteger mediante una nota inscrita, los negocios relativos a los inmuebles, especialmente las Iglesias y Monasterios, en donde se empleaban libros en los cuales se copiaban los documentos referentes a las propiedades.

En estos libros públicos comenzaron a consignarse las enajenaciones de inmuebles, que tenían lugar ante el Consejo Municipal. El primero de estos libros que se conoce pertenece a la Parroquia de San Martín, en Colonia, y es un protocolo confeccionado en 1135.

Se llegó a consignar todas las anotaciones relativas a un inmueble en el mismo lugar del libro, así nace el sistema del folio real de Dantzing.

Posteriormente la Ley Prusiana sobre adquisición de la propiedad y de los gravámenes reales de fincas, de 5 de Mayo de 1872, -- completada por la Ley de la misma fecha sobre Registro de Inmueble, -- consagró casi públicamente el sistema registral y se caracteriza por:

a).- La Propiedad se inscribe, no ya meramente para hacer posible el establecimiento de gravámenes, sino para caracterizarse como tal la propiedad.

b).- La transmisión de la propiedad y la constitución de de rechos reales requiere la inscripción y el acuerdo de transferencia.

c).- El contenido del Registro se reputa exacto en favor de los adquirentes, a título oneroso y de buena fe.

d).- Se sienta la norma de que únicamente el propietario -- inscrito puede realizar actos de disposición.

FRANCIA.-

Se pueden distinguir a grandes rasgos las siguientes etapas: Antes de la Revolución, Período de la Revolución, el Código Civil, la legislación posterior a 1855 y la última reforma.

a).- Antes de la Revolución.

En general, las transmisiones y gravámenes se realizaban o constituían sin publicidad. Incluso había desaparecido prácticamente la necesidad de la tradición, al través de la cual se producía un cierto anuncio a terceros de que se había operado modificación en la titularidad del inmueble; la tradición corporal queda substituída por tradiciones simbólicas, tradiciones fingidas, "constitutum possessio - rium" y sobre todo por la cláusula de "desaisine-saisine" que llegó a ser cláusula de estilo en las escrituras de transmisión.

Era frecuente, antes de la Revolución que los adquirentes manifiestaran el cambio de dueño de las casas por placas colocadas en las fachadas de las mismas.

En ciertas regiones como el Norte y Bretaña, había una cierta organización de la publicidad.

En las regiones del Norte de Francia, regía un sistema procedente de la institución feudal de la investidura, el adquirente de cualquier inmueble sometido al feudo necesitaba la investidura señorial. Cuando el feudalismo decae, se conserva la institución pero con características distintas, para que en los cambios en la titularidad de los inmuebles pudiera afectar a terceros se requiere la publicación de un Registro Público.

En Bretaña las adquisiciones se publicaban mediante pregones, en tres domingos consecutivos y si los titulares de los derechos reales no hacían valer sus derechos en cierto plazo, las fincas resultaban purgadas de ellos. En 1626 se estableció que los contratos habían de hacerse constar en la Secretaría del Tribunal.

La insinuación de Donaciones. En 1539 se estableció que para que las donaciones pudieran tener efecto se requería la insinuación o publicación de un Registro llevado en la Secretaría del Tribunal. Se trataba con esto de conservar los patrimonios dentro de las familias, obstaculizando las liberalidades que muchas veces hacían --

con motivos inmorales y resultaban más fáciles sin su manifestación -- pública.

b).- Período Revolucionario.

En esta época y merced a dos leyes fundamentales, de 9 Messidor Año III de 27 de Junio de 1795 y Brumario Año VII de 10. de Noviembre de 1798, se llega a un sistema más avanzado, en el que las --- transmisiones requieren la transcripción para ser oponibles a terceros y además se establece para las hipotecas los principios de publicidad y especialidad.

c).- El Código Civil.

En cuanto a las transmisiones, suprimió la necesidad de --- transcripción para la oponibilidad. En cuanto a las hipotecas respetó la inscripción de las hipotecas convencionales, pero permitió ciertas hipotecas generales y tácticas.

d).- Legislación desde 1855.

La Ley del 23 de Marzo de 1855, viene impuesta por la necesidad de fomentar el crédito hipotecario necesario para la realización de las grandes obras y dar seguridades a las actuaciones del Crédit Foncier, Banco Hipotecario, creado en 1852, significa en cuanto a la transcripción, una vuelta al sistema registral inmobiliario. Las transcripciones y constituciones de los derechos reales susceptibles de hipoteca no consignados en el Registro no pueden oponerse a los terceros.

Posteriormente son muchas las modificaciones del sistema, -- la más importante es la del Decreto-Ley del 30 de Octubre de 1935, -- que extendió el número de los actos sujetos a la publicidad registral, comprende las transmisiones mortis causa, particiones, sentencias declarativas.

Con este Decreto-Ley el Registro adquiere el carácter de --

una Institución de Policía Civil, puesto que ya no se aplica sólo en aquellos actos en que la publicidad registral puede servir para resolver conflictos privados, es decir, como condición de oponibilidad a terceros.

e).- Legislación vigente.

Los textos fundamentales son el Código Civil y los Decretos del 4 de Enero de 1955, con carácter de Ley y el 14 de Octubre de 1955, con carácter reglamentario.

Sin embargo, sigue vigente en el Derecho Registral de Alsacia y Lorena que es particular para estas dos regiones.

Se trata de un sistema de tipo ecléctico, dado que tiene ciertos rasgos del sistema francés y del sistema germánico.

Al incorporarse a Francia estas regiones tras la Guerra de 1914, se respeta en parte el sistema germánico conciliando su técnica con principios del sistema francés.

ESPAÑA.-

Dos grandes períodos se pueden distinguir en el Derecho Registral Español, el primero se le denomina prerregistral y al segundo registral.

El primer período llamado Prerregistral consta de las siguientes etapas:

Antes de la invasión Romana y al igual que la generalidad de los países primitivos la transferencia de inmuebles se hacía mediante ritos en forma solemne rodeada de símbolos externos como consecuencia del carácter comunal y familiar de la propiedad.

a).- España considerada como Provincia Romana:

Durante los cuatro primeros siglos de dominación romana, los derechos españoles indígenas son los que se aplican en casi todos

los actos.

A partir del Siglo II d. de C., el Derecho Romano adquiere vigencia absoluta en toda la península aunque en la práctica jurídica no se aplica en toda su pureza, porque la dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres del pueblo español, sino que al contrario el derecho romano en contacto constante con éstas hubo de sufrir las influencias de éste.

Se señalan como precedente histórico de publicidad registral en este derecho, los párrafos 60, 63, 64 y 65 de la "Lex Malacitana", el primero de los cuales nos ofrece un modelo de registro de contratos, mientras que los últimos nos descubren la existencia del derecho de prediatura, determinando de una manera prematura, las líneas generales del procedimiento para la venta de bienes gravados.

b).- Fase Visigótica:

Como manifestación de esta fase tenemos el "Código de Eurico", de lo que de él se conoce se refiere el Derecho Privado, tratándose especialmente del Derecho Inmobiliario en los Capítulos 274 y -- 277, siendo una obra de transición contiene elementos visigóticos y -- romanos.

La Lex Visigothorum, en su libro X se ocupa de la propiedad inmueble, no exige ninguna solemnidad o requisito externo para la --- transmisión de la propiedad, si bien es cierto que tampoco en él existe ningún precepto favorable a la clandestinidad de las transmisiones.

La Insinuatio de los romanos se transforma ahora en forma - de publicidad, dirigida a la tutela de los intereses de los terceros. Esta nueva insinuatio es una medida para dar estabilidad a las donaciones verdaderas y legítimas y una defensa preventiva y pasiva de -- los derechos de los acreedores, aunque conserva el nombre y estructura romana, sin embargo su finalidad es diferente totalmente.

La Insinuatio se configura como forma habilitante, no so -

teme y es un proceso voluntario de aprobación judicial de las donaciones cuantiosas, para establecer de momento su legitimidad y rechazar toda presunción de fraude o simulación.

La Pragmática del Rey Sancho, de fecha 6 de Marzo de 1321, para Mallorca, ordena que a fin de dar completa seguridad a los compradores de bienes raíces, que las ventas y demás enajenaciones fuesen firmes a perpetuidad, deberían ser hechas ante y por los Tribunales con todas las solemnidades requeridas por el derecho.

c).- Fase Germánica.

Desde el Siglo IX se muestra la influencia romana; la importancia de tal influencia varía en cada Estado, sin embargo el derecho germánico deja sentir su influencia en las regiones de León, Castilla y Portugal.

Aparecen varias formas de publicidad destacándose la roba -- ción, que es la notificación pública y solemne hecha por carta o escritura de la venta dirigida a afirmar el derecho del comprador al dominio o disfrute de la finca comprada, amparándose contra las reivindicaciones de un tercero.

Aparecen en los Fueros de Alcáñ de Henares, Sepúlveda, Plasencia, Ledesma, Alba de Torres, Cuenca, Molina, Baeza, Alcazar y Fuero Viejo de Castilla.

d).- Legislación de los diversos Reinos:

El Fuero de Vizcaya y Navarra ordenaba que la venta de bienes raíces se declarara en el Ofertorio de la Misa Mayor los domingos en la Iglesia Parroquial de Vizcaya o por medio de pregón durante tres domingos y a un son de campana en Navarra. Esto tenía por objeto asegurar el ejercicio del retracto gentilicio o familiar.

e).- Influencias Feudales.

La propiedad feudal, que la anarquía de ese tiempo hizo neces-

saría, tuvo un carácter contractual, se perfecciona mediante la investidura y engendraba relaciones reales y personales, creándose un número de derechos reales.

El dominio directo sobre la cosa pertenecía al señor feudal, en cambio el vasallo tenía el dominio útil de la cosa.

f).- Recepción del Derecho Romano:

De todas las formas solemnes de publicidad que el Derecho Germánico había implantado, con la recepción del Derecho Romano que dan reducidas casi a la nada por el predominio absoluto de la tradición, sólo la Insinuatio para las donaciones logra salvarla.

Este periodo fué llamado Fase de Registración, señalando tres motivos: el primero, la necesidad de habilitar fondos al fisco; el segundo a la influencia de la traditio instrumental hacía pensar en la constatación de aquellos documentos en archivos y protocolos -- que con el fin de dar seguridad jurídica se crearon y cuya seguridad era más teórica que real; el tercero no se advierte al aspecto legitimador y de protección a terceros.

En las Leyes de Estilo en su Ley 242, es en donde aparece por primera vez mencionado el término "Título justo".

En 1432, Don Juan II en su Pragmática impone la toma de razón, en un registro, de las mercedes de juros concedidos por la Corona, así como de las donaciones.

La primera manifestación de la publicidad registral en España es la Pragmática de Don Carlos I, dictada por su madre Doña Juana, en la que se manda que en cada ciudad, villa o lugar, donde hubiere cabeza de jurisdicción existiese una persona que llevara un libro, en el que se habían de registrar todos los contratos de imposición de tributos, censo, hipotecas y venta de bienes inmuebles. Es interesante reproducirlo a la letra:

"Por cuanto nos es hecha relación, que se excusarían mu --

chos pleytos, sabiendo los que compran los censos e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual encubren y callan los vendedores y por quitar los inconvenientes que desto se siguen, mandamos que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en el que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas y que no se han registrado dentro de seis días después que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzguen conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque tenga del vendedor y que tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe si hay o no algún tributo o venta o pedimento del vendedor".

Los registros se llevaban en libros foliados y encuadernados y deberían de estar depositados en la casa Ayuntamiento.

La Real Pragmática de Carlos III, de fecha 31 de Enero de 1768, que para llevar a efecto el registro de censos y tributos, elaboraron los Condes de Campo Manes y Florida blanca, se concentra específicamente en la hipoteca.

Posteriormente se crearon, la Pragmática de 1829 que creó el impuesto sobre los actos de transmisión y gravamen de bienes inmuebles, que se cubrían al momento de tomar razón de los contratos en los registros de hipotecas.

El Real Decreto del 23 de Mayo de 1845 que reorganiza el impuesto, dando especial relieve a la parte final y rentística del registro dispuso que el Registro se llevase en libros separados por pueblos, distinguiendo las fincas rústicas de las urbanas y que en el asiento donde constara registrada una finca, pudieren anotarse todas las transmisiones y gravámenes que recaían sobre ella.

Segundo periodo llamado Registral.

En el proyecto de Código Civil de 1836, se exige la inscripción en el Registro, como constitutiva en la hipoteca, regulándose ésta sobre las bases de publicidad y especialidad.

En 1843, la Comisión General de Codificación al aprobar las bases para la redacción del Código Civil, destaca las bases 50, 51 y 52 por referirse al sistema inmobiliario. Esta última enuncia que, -- para que produzcan efecto los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón en el Registro Público, después cuando entró a discusión dicho proyecto, Antón de Luzarriaga añadió la frase fundamental "en cuanto a terceros", al enunciar en dicha base 52 "para que produzca su efecto en cuanto a tercero los títulos constitutivos y traslativos del dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público.

Por Real Decreto del 8 de Agosto de 1855, se creó una comisión para formular un verdadero Código de la Propiedad. Esta Comisión, bien por los diversos cambios que sufrió su personal, bien por los sucesos políticos que tuvieron lugar en esa época o por haber sido disuelta y reorganizada en Octubre de 1856, no llegó a terminar el proyecto.

El Ministro de Gracia y Justicia, el 21 de Mayo de 1857 remitió a otra Comisión los trabajos inconclusos de la anterior comisión.

Se tomaron como bases los siguientes para la elaboración de la Ley de Hipotecas.

Publicidad de los Derechos Reales.

Especialidad y publicidad de las Hipotecas.

Adopción de las precauciones necesarias para garantizar los derechos protegidos por las hipotecas legales.

Admisión de la purga o liberación de las hipotecas.

Después de varias reformas el proyecto original de la Comisión, éste se aprobó por el Senado con once votos en contra y por el Congreso por unanimidad, Aprobada por las cortes de Ley Hipotecaria, recibió la sanción de la Corona el 8 de Febrero de 1861. Por Real Decreto del 9 de Julio de 1862 se dispuso que la Ley Hipotecaria empezara a regir el día 10. de Enero de 1863.

La Ley de 1869 fué la primera reforma a la Ley Hipotecaria - que da mayor facilidad para el ingreso en el Registro y restringiendo la eficacia de la protección registral, que solo si se notificaba en forma legal la nueva inscripción a los titulares inscritos en los --- veinte años anteriores podía desarrollar todos sus efectos.

En la Ley de 1909, que es la Segunda Gran Reforma, adapta la Legislación Hipotecaria al Código Civil, sobresaliendo al artículo -- 1875 que declara constitutiva la inscripción de hipoteca.

En Febrero de 1946 se aprobó el texto de la Ley Hipotecaria- que actualmente rige.

El Código Civil de 1889, en el título VIII del Libro Segundo, bajo el enunciado "Del Registro de la Propiedad", con solo cuatro artículos pretende armonizar la Ley Hipotecaria con el Código Civil.

AUSTRALIA.-

Australia, como las demás Colonias Inglesas, antes de 1857 - tenían el sistema transmitivo y adquisitivo del dominio de los bienes inmuebles mediante contratos de transmisión suscritos por las partes, que para ser oponibles a terceros, deberían ser inscritos en la Oficina del Registro General.

Distinguiéndose dos clases de propiedades, una, la de quien traía directamente su dominio de la Corona, con título inatacable y - la otra, la de quien adquirió derivadamente por contrato o por suce - sión, ésa tenía la posibilidad de dobles enajenaciones, gravámenes -- ocultos, etc.

El proceso enajenativo se simplifica, pues sólo es necesa -- rio que los contratantes llenen una solicitud de modelo oficial y lo - remitan con el título a la Oficina del Registro.

En esta solicitud, el interesado deberá acompañar la ubica - ción mediante planos y descripción detallada de los elementos físicos-

componentes de la finca.

Como base de este sistema está la inmatriculación que es la primera inscripción que se inicia con la solicitud a la cual se acompañan los títulos justificativos del derecho, los cuales se someten al exámen de los peritos que son, unos juristas y otros ingenieros topógrafos. De esta manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico.

Posteriormente de acuerdo con ese exámen se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso, individualización de la persona y determinación precisa de la finca, fijando un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado, después se hace el registro, o sea, se inmatricula la finca y expedita -- que garantiza la seguridad de la operación ejecutada.

Estas formas constitutivas no tienen como misión dar vida al dominio real entre las partes. El dominio se concede directamente, a través de un procedimiento provocatorio y publicaciones de modo que el adquirente queda en la misma situación que si hubiera adquirido su derecho originalmente sin el enlace jurídico con el propietario anterior, por eso se concede el dominio libre de toda carga y limitación.

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario es absoluta en cuanto el adquirente originario no puede ser nunca afectado por vicios de otro propietario anterior, la fé pública es innecesaria, pues supone una adquisición derivativa.

La protección es absoluta y se extiende al título de propiedad que expide el Registro y tiene valor y caracteres de un título real.

La transmisión y gravámen es de toda sencillez y por consiguiente el sistema tiene la más exaltada movilización de la propiedad.

Ventajas del sistema:

La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquiren-

tes.

La seguridad afirma el valor de la propiedad.

El público conoce las fincas con nitidez.

El sistema garantiza AL EXPOLIADO con un seguro que se establece en el caso de que sea privado de su derecho.

Facilita la contratación.

Protege a los adquirentes contra fraudes.

Disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial.

Las críticas que se le hacen a este sistema son:

La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que puede ignorar que ha sido desposeído por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas.

El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita del Registro.

El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro.

El título real puede ser fácilmente falsificable.

El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial.

La contratación se lleva a cabo privadamente, lo cual es inconveniente, ya que se deben otorgar los actos jurídicos, en escritura pública" (2).

(1) Tomado de: Enciclopedia Jurídica Omeba.

Tomo XXIV Págs. 512 a 519

Bibliografica Omeba.

Octubre de 1967. Buenos Aires, Argentina.

(2) Tomado del libro "Derecho Inmobiliario Registral" de Francisco de Asis Rebullida y José Luis de la Cruz Bermejo.

Resumen de las páginas 21 a 158.

Editorial Librería Bosch.

Madrid España 1968.

CAPITULO I I

B).- EN MEXICO

" Los antecedentes del Registro Público en México, datan del -- viejo Derecho Español (Siete Partidas, Novísima recopilación) Ley 6, - título 16, libro 10), Cédula de 10 de Marzo de 1868, Cédula de 9 de Ma- yo de 1778. Pragmática de 16 de Abril de 1783, e instrucción de la --- Real Audiencia de México de 23 de Mayo de 1786. Cédula de 25 de Enero- de 1789. Circular de 22 de Enero de 1816 y Decreto de las cortes de 20 de Mayo de 1821.

En Toledo en el año de 1599 Don Carlos y Doña Juana y Don Fe- tipe en Valladolid en 1557, ordenaron que en cada pueblo, cabeza de ju risdicción, hubiera una persona encargada de un libro en el que se ins cribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos. Los monarcas, - con acentuada mentalidad mercantilista y en todo tiempo urgidos de nu- merario para solventar sus empresas militares, creaban constantemente- funciones públicas que eran puestas en plena subasta en cuanto al dere- cho para ejercerlas. Lo mismo ocurría respecto a honores, fueros, mer- cedes, mayorazgos, etc.

Este criterio tan especial siguió en franco apogeo en nuestro medio, aún ya consumada la independencia nacional, pues el 20 de Octu- bre de 1953, el pintoresco Antonio López de Santa Ana, Presidente de - la República en la Ley arancel sobre "Oficio de Hipotecas" estableció- que este fuera rematado en almoneda del mejor postor".

En las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacán de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Vi- llas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, la función de los escribanos de los Ayuntamientos sería distinta de la de los anotadores de hipotecas.

En los demás pueblos, cabezas de jurisdicción, los oficios de

anotadores estarían unidos a las escribanías públicas.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores (quienes actuaban en defecto de aquellos) tendrían un libro o los que fueran necesarios, para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que, de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta.

Si los bienes raíces estuviesen ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca o compra-venta, en cada uno de ellos.

El documento que debía presentarse sería el original, es decir la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, hecha a excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia.

La anotación contendría los siguientes elementos: fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor, ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombre de los otorgantes y su vecindad. Si se trataba de una compra-venta, hipoteca, fianza u otro gravámen, era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos. Para esos efectos, debían entenderse como bienes raíces los siguientes: casas, heredades y otros inherentes al suelo, censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravámen o constituyeran hipotecas.

Hechos constar los anteriores datos, se pondría en el instrumento presentado para registro, lo siguiente: "Tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, Villa o Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy y concluiría en la fecha", la nota mencionada debía estar autorizada con la firma completa. Los Jueces receptores firmarían como testigos de asistencia.

Para facilitar la consulta de los libros, sería obligado que existiera un libro índice o "repertorio general" por orden alfabético-

y además a continuación constaría el folio del registro referente a la hipoteca o compra-venta, persona, parroquia o territorio de que se tratara, por ende, por esos medios podría encontrarse la noticia de la hipoteca o compra-venta que se buscara.

Los escribanos anotadores y justicias receptores quedarían -- obligados a llevar un libro o en varios separados de cada uno de los -- pueblos de su distrito para las inscripciones de manera tal que se advirtiera, con claridad, el lugar de ubicación de los bienes raíces y -- de las hipotecas. Así mismo, los asientos serían distribuidos por años, con el fin de que pudieran advertirse las cargas o gravámenes. Si los -- bienes estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, en cada uno se registraría el instrumento en donde constara la hipoteca.

Con el objeto de facilitar la información sobre los gravámenes o liberación de los mismos, el escribano anotador llevaría un libro-índice o repertorio general, por las letras del abecedario, para asentar -- los nombres de los acreedores hipotecarios y, a continuación, el folio -- del registro en donde estuviese inscrita la hipoteca, persona, parro -- quia o territorio de que se tratara, a manera tal de que, por medios -- distintos se pudiera encontrar la noticia sobre la hipoteca que se de -- seara.

El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e instrumen -- tos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fé en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipo -- tecas, ni tampoco para que tuvieran como gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.

Todas estas cuestiones a que se refiere la instrucción corres -- pondiente, formaron parte juntamente con las Cédulas reales antes men -- cionadas, del expediente que ordenó la Real Audiencia de México se inte -- grara para el establecimiento del oficio del anotador de hipotecas en -- las cabezas de partido.

Después de todo esto, habría de esperar a que el México Inde --

pendiente iniciara su reforma liberal para que tuviera efecto la liquidación sistemática de esos efectos de un pensamiento y actuación caracterizada por una secuencia interminable de privilegios y castas, instituidos para la explotación.

Juárez y todo su Gabinete, próceres de la Reforma, tuvieron una certera visión del áspero camino que la patria tendría aún que recorrer y, con tenacidad se aprestaron a plantar hitos y ensanchar las brechas. Liberales de buena cepa, agregaron la firme convicción de que los bienes de "manos muertas", desamortizados, nacionalizados, al igual que años atrás, los bienes del clero y los emigrados de la Francia Revolucionaria, contribuirían a crear una poderosa y económicamente activa clase de proletarios rurales. Esto implicaba ya el público reconocimiento de que la propiedad del suelo no ha de ser, en adelante un privilegio, sino un derecho que debe ejercerse en función de los intereses de la colectividad, y en garantía de ello, las instituciones de la recién restaurada República, tendrán que encuadrarse necesariamente dentro de los moldes de la legalidad y del Derecho.

De este modo, el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de "un oficio denominado Registro Público", "en toda población donde haya tribunal de primera instancia" y al año siguiente, ésta, hoy centenaria institución, se abrió a ese público a cuyo servicio fué destinada, en un inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital.

En el registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales, el nombre oficial que llevarían las compañías, por su razón social, además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de la presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el título, el contrato-partición o juicio del que procediera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza-

del Derecho Real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, número, linderos, etc.

Entre otras disposiciones también se previó que las anotaciones del registro, se escribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerenglonaduras y que se firmaran siempre por el encargado del registro.

El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

El carácter público de la Institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona y además, que expediera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

Fué tal la importancia que el legislador dió a la función registral, que si el encargado del registro rehusaba la recepción de los documentos que le eran presentados para su registro, o si cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado podía hacer constar, por información judicial de dos testigos, el hecho, a manera de prueba para ser utilizada en el juicio de responsabilidad seguido en su contra.

No obstante todo lo anotado, el Código Civil, en contrario, fué omiso en lo referente al registro preventivo, con los consecuentes inconvenientes que ésto produjo.

Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de Febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. Este reglamento ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.

Para la capital se autorizó un Director, oficiales encargados de las secciones y escribientes.

En Tlalpan habfa un Director y un oficial encargado de las -- cuatro secciones y la misma distribución se ordenó para la Baja Califor -- nia.

Los oficios de Hipoteca se consideraron como sección segunda.

El Registro Público de la Propiedad dependfa del Ministerio - de Justicia.

Los requisitos para ser Director eran: ser abogado, con ocho -- años de práctica en la profesión o la judicatura, no haber sido proce -- sado y ser de notoria probidad. Lo mismo se exigfa para los oficiales, a excepción de los años de ejercicio profesional que eran cuatro.

Se fijaron las obligaciones del Director, así como las de los oficiales. Se indicó que el Ministerio de Justicia entregarfa al regis -- tro los libros correspondientes que debfan contener determinados da -- tos, de acuerdo con las secciones a las que pertenecieran.

El capítulo II de dicho Reglamento señalaba los títulos suje -- tos a inscripción y definió como título: "Todo documento público y --- fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un dere -- cho".

Así también al Reglamento mencionado le fueron reguladas las -- bases para resolver los problemas de la duplicidad de títulos y caren -- cia de los mismos. Se estableció que los documentos auténticos son aque -- llos expedidos por la autoridad competente y que debfan hacer fé por -- sí solos.

El capítulo III del mismo;reglamentó la forma y efectos de - la inscripción, para cada finca se abría un registro en los libros co -- rrespondientes a las cuatro secciones. Se definió al representante le -- gal para pedir la inscripción, como la persona que debía representar -- al interesado con arreglo a derecho, en todos esos actos legales.

Una vez efectuada la inscripción, los títulos eran devueltos al interesado si en su mismo título se enajenaban o gravaban bienes -

situados en distintos partidos, se inscribía cada uno de ellos en los registros respectivos. Si la finca radicaba en territorio de dos o más partidos se inscribía en los registros de todos ellos.

Los asientos se numeraban progresivamente. Las inscripciones de hipotecas, además de hacerse en su sección especial, se anotaban an tecedentes de este registro en la sección especial de las compra-ventas.

Se fijaban las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones proporcionando al efecto, la naturaleza, situación dentro del partido judicial, población donde se hallaban medidas, derechos que amparaban, valor de las mismas fincas, condiciones y plazos consignadas en el título, cargas reportadas para el bien, nombre de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción, etc., expresándose todas las cantidades consignadas en letras.

Se diferenció la propiedad del suelo, de la del edificio o las plantaciones existentes sobre el mismo.

Al inscribirse algún derecho, constituido anteriormente sobre un inmueble, se expresaba la fecha de constitución, los nombres y los gravámenes especiales.

En este capítulo también se establecieron algunas reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de calificación de la legalidad de los títulos, dentro de lo cual destacaba la que indica como falta de legalidad en las formas intrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspenderse la inscripción, los jueces o Tribunales ante quienes se declaraba la nulidad, avisaban al registrador.

La rectificación de los actos del registro fué considerada -- dentro del capítulo IV de ese ordenamiento, cualquier interesado podía solicitarla ante el registro o acudiendo al juez competente. El juez -- declaraba su procedencia y el registrador la verificaba, Haciéndose -- una rectificación, llevaba a cabo también las de los demás asientos -- respectivos.

El capítulo V trataba sobre la publicidad del registro. Los -- datos se proporcionaban a petición verbal del interesado, quien debía -- precisar lo que deseaba.

Los libros estaban al servicio de quien los solicitaba para -- consulta, siempre que no los ocupara el registrador para servicio de -- la oficina. Se podían tomar datos más no copiar los asientos.

En las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo -- que en ellos se relacionaba.

Las certificaciones de inscripciones hipotecarias comprendían -- todas las demás constituidas y no canceladas sobre los bienes inscri -- tos a favor de las mismas personas.

Las solicitudes para ser atendidas, debían ser claras y cont -- ner todos los datos necesarios. Cuando algún asiento que debía compre -- nder la certificación estaba rectificado, se inscribían ambos.

Dichas solicitudes se inscribían en el papel del sello co -- rrespondiente. Cuando se solicitaba una certificación referente a va -- rias fincas o personas, aquella debía referirse a todas, a menos que el interesado las pidiera por separado.

En el Distrito Federal, atendiendo al Código Civil de 1871 y -- al reglamento que ha sido objeto de nuestra atención, se inició el tomo primero del volumen X de la sección primera del Registro Público de la Propiedad, mismo que consta de 483 partidas.

La primera oficina del Registro Público de la Propiedad fué la -- de la ciudad de México y luego la de Tlalpan. Posteriormente al irse -- creando los Juzgados de Primera Instancia funcionaron a cargo de los --

jueces respectivos los Registros Públicos de la Propiedad de Atzacapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

En el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1881, el título vigésimo tercero intitulado: "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos: Disposiciones Generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

En el capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

I.- Registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

II.- Registro de Hipotecas.

III.- Registro de arrendamientos.

IV.- Registro de sentencias.

Era obligatorio formular un índice, con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compra-venta para formar un archivo especial.

Era competente para realizar el registro, el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se tratara, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el registro debía hacerse en todas ellas.

Unicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

La circular de 16 de Noviembre de 1891, girada por la Secreta

ría de Fomento no estaban sujetos a inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Al respecto se argumentó: que la conciliación del interés público inherente al conocimiento exacto de la propiedad inmueble y del interés particular consiguiente al aseguramiento del derecho de propiedad sobre bienes raíces, en sus diversas manifestaciones, ha obligado al legislador a consignar en el artículo 3,194 del Código Civil de 1870, el principio de que deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, estableciendo por el artículo 3,191 del propio Código que sólo pueden inscribirse los títulos que constan en escrituras públicas y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

La Ley de 22 de Julio de 1863 orgánica de la Fracción XXIV, artículo 72 de la Constitución Federal de 1857, al fijar las reglas a que debe ajustarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos, después de declarar que son baldíos todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un fin público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma a título oneroso o gratuito, a individuo o corporación autorizada para adquirirlos, establece como requisitos para la enajenación de esos terrenos el denuncia, el apeo y levantamiento del mapa, el decreto judicial de adjudicación en propiedad o en posesión, la aprobación de ese decreto por la Secretaría de Fomento, el pago del valor del terreno enajenado y la entrega de éste y del título de propiedad o de posesión, hecha por el juez que conoció del denuncia.

Lo expuesto bastaría para creer que, importando la enajenación de baldíos una transmisión de propiedad de bienes inmuebles mediante trámite y providencias judiciales, procede la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, más estudiando el carácter especial de la citada Ley de 1863, esa creencia se desvanece, para dar lugar a la convicción de que no están sujetos a inscripción en la oficina del Registro Público los títulos de propiedad de baldíos.

En efecto, siendo una atribución exclusiva del Congreso de la

Unión fijar las reglas a que se debe sujetar la ocupación y la enajenación de terrenos baldíos, según la fracción XXIV del artículo 72 de la Constitución Política de la República, la ley en que se fijan dichas reglas tiene el carácter de Ley Federal, a la que, según el artículo 126 de la misma Constitución debe estarse a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las constituciones o leyes de los Estados.

En virtud de esa Ley promulgada con fecha 22 de Julio de 1863, el Presidente de la República expide el título de propiedad de los terrenos baldíos, firmada por el Secretario de Fomento a quien el asunto corresponde, según el artículo 88 de la propia Constitución y las leyes de 23 de Febrero de 1861 y 8 de Mayo de 1891, sin que ese título revestido del carácter de instrumento público tan fehaciente como puede serlo una escritura o un certificado judicial quede sujeto a otro registro que el de su contexto existe en la Secretaría de Fomento.

En el capítulo segundo se estableció que: Todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de los bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse.

Los arrendamientos únicamente se registraban cuando se celebraban por más de seis años o cuando hacían anticipación de rentas por más de tres años.

Los testamentos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales se registraban pero hasta que ocurría la muerte del testador.

La declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de partición, debía ser objeto de registro.

También eran registrables el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de substancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote, cuando en virtud de ellas se establecía entre cónyuges, comunidad -

de bienes raíces, o si adquiría uno de ellos bienes de esa clase por título de dote, donación antenuptial o cualquier otro. Por último todas las transacciones, reservas, condiciones o cualquier otro acto conerniente a la transmisión, modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos.

Las resoluciones judiciales registrables eran: las sentencias que habían causado ejecutoria (incluyendo los laudos dictados por árbitros y arbitradores), el nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación tratándose de divorcio voluntario o de simple convenio, las sentencias en las que se declaraba la quiebra o se admitía la cesión de bienes; finalmente, la sentencia o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

El capítulo tercero regulaba el procedimiento, para lo cual, el interesado presentaba el título o la sección correspondiente, o bien, la sentencia y el documento legal que acreditaba su representación si obraba en nombre ajeno. Si el registrador encontraba legalmente requisitado el título o la representación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario, lo denegaba.

El registro debía contener:

I.- Los nombres, edades, domicilios y profesión de los contratantes, tratándose de personas morales, se designaban por su nombre oficial. Las compañías por su razón social.

II.- La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o notario que lo autorizaba y el día y hora en que se presentaba el título.

III.- La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a créditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caracterizaban el acto.

El registro debía llevar la fecha y día en que los documentos eran presentados. Se devolvían a quien los presentaba, con la nota de haber quedado registrados en la fecha correspondiente y con el número y página del registro respectivo.

Se previnieron términos para el registro de los contratos, con el fin de que si se efectuaba dentro de los quince días de su fecha, -- produjera efectos con relación a tercero, mismos que principiaban a partir del momento de haberse realizado el mencionado registro.

Cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, ésta debía anotarse dentro de los treinta días contados a partir del momento en que causaba ejecutoria. La anotación se llevaba a cabo al margen del registro respectivo, en caso contrario, sólo producía -- efectos con relación a tercero a partir del momento en que había sido anotada.

Las inscripciones se extinguían por cancelación o por registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

La cancelación total procedía cuando se extinguían el inmueble y el derecho inscrito, o bien, cuando se declaraba la nulidad del título, en cuya virtud se había hecho la inscripción, o si se declaraba la nulidad de la inscripción por falta de requisitos esenciales, cuando -- se vendía judicialmente el inmueble que reportaba gravámen.

El registro podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueran legítimas, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica.

El artículo segundo del reglamento del título 23, libro tercero del Código Civil, del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, expedido el 28 de Febrero de 1871 se reformó, de manera tal que el Registro Público de la Propiedad quedaría a cargo de un Director, un oficial encargado de la sección Primera y de la Segunda y un oficial encargado de las secciones tercera y cuarta, seis escribientes y un portero, mozo de oficios.

En la ciudad de Tlalpan el registro quedó a cargo del Juez de Primera Instancia, auxiliado por un escribiente.

Es importante dejar constancia sobre la Ley General de Ingresos de las Municipalidades de México y Foráneos del Distrito Federal, de 20 de Enero de 1897 en la que los impuestos de aguas, pavimentos y atarjeas, importaban un gravámen real, pudiéndose hacer efectivos contra cualquier poseedor. Por otra parte se estableció que "ninguna escritura de enajenación de fincas podía otorgarse sin que se insertaran en ellas los recibos que acreditaran haberse satisfecho el bimestre corriente de dichos impuestos o la constancia de no haberse causado", de tal manera que sin ese requisito no se inscribirían en el Registro Público de la Propiedad (Artículo 197), así mismo se instituyó como obligatorio que todo embargo de bienes raíces practicado en ejercicio de la facultad coactiva, sería inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo la responsabilidad de los funcionarios encargados del mismo.

El Código mencionado consagró el llamado principio de publicidad atribuido al registro de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos y por otra parte, sentaron las bases para el resurgimiento y operancia de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

La organización instituída por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del registro a sus funciones características.

El 8 de Agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.

Su capítulo primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro Jefes encargados de las secciones 1a., 2a., 3a. y 4a., oficiales auxiliares y escribientes.

El Director debía ser abogado, con cinco años de práctica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal. Los Jefe de sección reunirían los mismos requisitos que el Director, con excepción de la práctica profesional que debía ser por lo menos de tres años. Para los oficiales auxiliares no se requería que fueran abogados, pero sí debían satisfacer los requisitos referentes a probidad y por último, acreditar con un examen práctico ante uno de los Jefe de sección, tener conocimientos generales sobre los títulos notariales y sobre las inscripciones registrales.

Las obligaciones del Director son las mismas que se referían a los anteriores reglamentos, igualmente las de los Jefes de sección, oficiales y auxiliares.

La sección primera era para el registro de los títulos translativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquéllos.

La sección segunda era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.

La sección tercera era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.

La sección cuarta correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

Cada sección funcionaba con las características que el reglamento indicaba y eran, en general, las mismas que hasta la fecha se observan. También se regulaba lo relativo a legajos o apéndices. Cada libro se iniciaba con nueva numeración y sólo se hacían en él las inscripciones correspondientes a su sección. Además de los libros había una sección de archivo con libros, índices de predios y propietarios. A diferencia del reglamento de 1871, los libros eran autorizados por el Gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de "Documentos Generales", para seleccionar los oficios recibidos del Gobierno y de autoridades judiciales.

El capítulo 4o., de dicho reglamento (1921) versaba sobre las inscripciones en general, para cuyo asiento se requería que quienes las pretendieran fueren los actuales dueños de los bienes, tuvieran derecho a exigir el registro o fueran apoderados del propietario. Por propietario se entendía la persona que aparecía en el título o en la inscripción anterior. Tenía derecho a solicitar el registro quien transmitía o adquiría el derecho, o bien el representante legal.

Solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y -- providencias judiciales certificadas.

Se dió la misma definición de título anotado en el reglamento de 1871. También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos y sirvieran de títulos y las -- certificaciones judiciales en las que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre bienes determinados.

Las mismas reglas del reglamento de 1871, se repitieron en éste, para los actos o documentos celebrados o provenientes del extranjero. --- Igualmente las referentes al caso de duplicidad de títulos. El propietario que carecía de título debía acudir ante juez competente para justificar su posesión, para que así procediera su inscripción. La inscripción se hacía en la sección a la que correspondía la operación y en el libro de la demarcación del bien. Si eran varias las demarcaciones, se hacía en todas ellas.

El capítulo 5o. regulaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los títulos, a fin de que aparecieran en la inscripción correspondiente. La oficialía de partes repartía los títulos a las secciones.

Más adelante se hablaba del contenido de las inscripciones, de la forma de hacerlas, del cierre de los libros, de las anotaciones, de la reclamación de nulidad al margen de las partidas y de la cancelación de las mismas.

El capítulo 6o., versaba sobre la rectificación de las actas del registro con reglas diversas.

El capítulo 7o., correspondía a las reglas de la sección primera, enumerando los actos inscribibles en dicha sección e indicando la forma de hacer las inscripciones.

Si había varias fincas en un solo título, se inscribía cada una separadamente, anexando a los "documentos generales" el plano o croquis correspondiente.

Inscrito un título de propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir otro anterior a nombre de persona distinta.

Respecto a fincas no inscritas, podía inscribirse el título sin necesidad de inscripciones anteriores. No podía inscribirse ningún título traslativo de dominio en que interviniera una sucesión sin que estuviera inscrito el testamento del de cujus o bien, la declaración de herederos y nombramiento de albacea.

En la sección 1a., se coleccionaban todos los contratos privados de compra-venta y se remitían mensualmente a la sección "archivo general", formulando un índice con los nombres de los contratantes, el bien y la fecha de celebración.

El capítulo 8o., contenía reglas relativas a las inscripciones de la sección 2a., hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de créditos hipotecarios, estableciéndose los requisitos y los datos que debían aparecer en las inscripciones.

Las inscripciones hipotecarias debían indicarse, además, marginalmente en la sección 1a., finalmente se contenían las reglas para la inscripción de embargos.

En el capítulo 9o., se hablaba acerca de las inscripciones, se ordenaba a la sección 3a., que se inscribieran en esa sección, los arrendamientos y las fundaciones de beneficencia privada, señalando además, reglas generales para la inscripción de las primeras.

En la sección cuarta se inscribían los testamentos, el auto de claratorio de herederos en caso de intestado, las escrituras de división y partición de bienes hereditarios, las cesiones de derechos hereditarios, las sentencias de adjudicación o modificación de la propiedad, posesión o el goce de bienes inmuebles, los nombramientos del representante ausente, sentencias que declaraban la ausencia o presunción de muerte, sentencias de separación de bienes por divorcio, de declaración de quiebra, cédulas hipotecarias, expropiaciones, informaciones ad perpetuum y se establecían los requisitos para la inscripción de algunas de ellas.

El título segundo de dicho reglamento (1921) establecía el -- "archivo general del Registro Público de la Propiedad", el cual estaba a cargo de la sección 3a., en donde se formaban índices de las inscripciones de cada sección, de predios y poseedores. Además, se llevaban índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El archivo era público, pero quienes deseaban consultarlo debían llenar los requisitos exigidos por el mismo reglamento.

Respecto a la extinción de las inscripciones, sólo podía hacer se por sentencia judicial o por consentimiento de las partes. La cancelación consistía en la declaración hecha al margen del registro respectivo.

El capítulo XIII de ese mismo reglamento (1921) se refería a las certificaciones. El Director del Registro estaba obligado a expedirlas, anotando todos los datos relacionados con la inscripción, de la cual se solicitaba certificación. Las certificaciones las llevaban a cabo directamente las secciones correspondientes.

Finalmente un Departamento de Entradas recibía todos los documentos presentados y estaba a cargo de un oficial auxiliar.

Los documentos se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente. Se asentaban en los libros de entradas, se pasaban a la dirección y se repartían a las diversas secciones, las que una vez hecha la búsqueda, los devolvían al Departamento de entra-

das para ser entregados al interesado.

Estas disposiciones fueron substituídas por el reglamento expedido el 13 de Julio de 1940, ordenamiento jurídico que integró al Registro Público del Distrito Federal, con el personal siguiente: DIRECTOR, REGISTRADORES, JEFE DE SECCION ADMINISTRATIVA, CONTROLADORES y -- OFICIALES. (Artículo 2o.).

Para ser Director según el reglamento correspondiente, era indispensable ser abogado con título legalmente registrado, tener por lo menos cinco años de práctica profesional en el notariado o en la judicatura, o bien, en cualquier dependencia administrativa; ser de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido condenado en causa criminal.

Para ser Registrador se requerían los mismos requisitos que el reglamento enumera para el Director, hecha excepción de la práctica profesional que debía ser por lo menos de tres años.

El cargo de Controlador estaba supeditado a que quien lo desempeñara tuviera práctica sobre las relaciones de la oficina en un período no menor de tres años y además, que fuera de buenas costumbres, de reconocida probidad y que no hubiera sido condenado en causa criminal.

El Jefe de la Sección Administrativa debía reunir los mismos requisitos que los registradores, con excepción del título de abogado, era suficiente que tuviera conocimiento sobre labores de la oficina, por un período no menor de cinco años.

En este último aspecto, dicho reglamento no llevó a cabo una diferenciación, como lo han venido haciendo otros ordenamientos jurídicos, acerca de delitos dolosos y culposos, siendo factible, en consecuencia, con base en eso, que se estableciera que el impedimento correspondiente debía operar cuando el sujeto hubiera sido condenado por la comisión de un delito doloso y no culposo.

Para desempeñar el cargo de Oficial, se requería ser de absoluta probidad y buenas costumbres, acreditar por medio de un exámen ante el Director o alguno de los registradores, conocimientos generales sobre los títulos inscribibles y sobre la forma de hacer las inscripciones. - Además, es una práctica, no menor de dos años dentro de la oficina ---- (Artículos 3o, 5o., 6o., y 7o., del reglamento comentado." (1)

(1) Tomado del Libro "Terceros frente al Registro Público de la Propiedad".

Resúmen páginas 12 a 86.

Editado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México.

Toluca, Edo. de México 1980.

CAPITULO II

C).- JALISCO

El primer antecedente de la existencia del Registro Público de la Propiedad en la legislación del Estado de Jalisco, se encuentra en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, decretado por Don Francisco Tolentino, Gobernador Constitucional del Estado libre y soberano de Jalisco, el día 3 de Septiembre de 1883.

" En dicho reglamento se establecía la instalación en cada cabeza del Partido Judicial en el Estado, oficinas denominadas "Registro Público de la Propiedad" y que dependían directamente del Gobierno del Estado.

En el renglón de requisitos indispensables para poder ser Director o Encargado de un Registro, se establecía el ser abogado y para el de la capital, tener ocho años de práctica, ser de notoria probidad y el no haber sido procesado por algún delito del fuero común.

Entre las obligaciones de los encargados del Registro se señala la que debían vigilar por el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil y las del Reglamento que nos ocupa.

En el Registro deberían constar cuatro libros, uno para cada una de las secciones del mismo.

En el capítulo relativo a los "Títulos sujetos a inscripciones", se establecía que la obligación de transmitir a otro el dominio de cualquier inmueble o derecho real, o de constituir sobre uno u otro algún derecho de la misma especie no estaría sujeto a inscripción.

En cambio si estarían sujetas a registro entre otras cosas, las sentencias que expresamente declaren la incapacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal y asimismo todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren ---

terminantemente.

Respecto a la inscripción de los contratos de arrendamiento, se estipula que en los de subarrendamiento, subrogaciones, cesiones y retrocesiones de arrendamiento, no se debería hacer inscripción nueva, sino solo un asiento de nota marginal a la inscripción que ya tuviere hecha del arrendamiento primitivo.

Este reglamento establece que se entendería por título para todos los efectos de la inscripción, el documento público fehaciente dentro vivos o por causas de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble o derecho real, la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción.

En lo referente a la forma y efectos de la inscripción, se estipulaba (entre otras cosas) que a cada finca se abriría un registro particular en el libro correspondiente, que toda inscripción surtiría sus efectos desde el día de su fecha. También establecía que la naturaleza del Derecho que se inscribiera se expresara con el nombre que tuviera en el título y si no se le diera ninguno, no se designaría tampoco la inscripción. Cuando se inscribiera algún derecho constituido anteriormente sobre un inmueble, como censo, hipoteca, usufructo y --- otros semejantes, se expresaría la fecha de su constitución, el nombre del constituyente y los gravámenes especiales con que se hubiere constituido si fueren de naturaleza real. Los herederos y legatarios no podían inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que no hubiesen sido inscritos por sus causantes y los que se hallasen en este caso se inscribirían a nombre del difunto, antes de serlo a favor de la persona a quien hubieren sido adjudicados.

Se presenta también en este reglamento un capítulo relativo a la rectificación de los actos del registro, en que se establecía que cuando uno de los interesados en una inscripción del Registro advirtiera en ella algún error material o de concepto, podría, de acuerdo con los demás interesados, pedir su rectificación al Registrador y que si éste no conviniera en ella, o la contradijera, alguno de los interesa

dos, podría acudir al Juez con una petición similar.

En el capítulo concerniente a la publicidad, se indica que -- las manifestaciones de los registros, se harían a petición verbal del interesado en consultarlo, siempre que indicara claramente las fincas o los derechos cuyo estado pretendiera averiguar. Que los libros del Registro no se pondrían de manifiesto a los que lo solicitaran, sino durante el tiempo que el Registrador no los necesitara para el servicio de la Oficina. Los particulares que consultaran el registro, podrían sacar de él las notas que juzgaran convenientes para su propio uso pero no debían copiar los asientos, ni exigir de la oficina auxilio de ninguna especie, más que la manifestación de los libros." (1)

Con posterioridad, durante el Gobierno del General Ramón Corona, en el año de 1888 fué puesto en vigor un nuevo Reglamento del Registro Público, que establecía en su artículo primero que el objeto del Registro Público era el que se inscribieran en él todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, siempre que los bienes o derechos excedieran en valor de quinientos pesos, pues cuando no excedieran y los contratos no constaran en escritura pública se observaría lo establecido por el artículo 40 y siguientes de ese reglamento, que disponía que sería facultativa la inscripción, pero si el bien o derecho constara en documento privado, había que presentarlo por duplicado debidamente timbrado al encargado del registro, quien se cercioraría de la autenticidad de las firmas y voluntad de los contratantes, quedando un ejemplar en el registro y el otro se devolvería al interesado.

" En este reglamento se indica que en toda población del Estado en que hubiera Juez o Jueces de Primera Instancia, existiría una oficina llamada "Registro Público" y que dicha oficina estaría a cargo y responsabilidad de un Encargado del Registro Público que el Gobierno nombra y removería libremente.

Se establece que cada oficina registraría los actos relativos-

a bienes situados en el Partido Judicial a que el Registro Público pertenezca.

Dentro de los requisitos indispensables para ser Encargado del Registro Público, encontramos pequeñas variaciones respecto al anterior Reglamento, pues ahora es necesario ser Abogado o Notario, con cuatro -- años de práctica cuando menos, ser de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido sentenciado por delito infamante.

En lo referente a las obligaciones de los Encargados del Registro Público, encontramos que, debido a que los Notarios Podían ser nombrados Encargados del Registro Público sin incompatibilidad para actuar como Notarios, éstos no podrían inscribir ningunos de los instrumentos que autoricen, sin que al calce tuvieran la autorización del Juez de lo Civil del Partido correspondiente, las demás obligaciones no varían en lo esencial de las establecidas en el anterior Reglamento.

Este nuevo Reglamento contemplaba cuatro secciones denominadas:

I.- Registro de Títulos Traslativos de Dominio de Bienes Inmuebles o de los Derechos Reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

II.- Registro de Hipotecas.

III.- Registro de Arrendamientos.

IV.- Registro de Sentencias.

Veamos que, en términos generales, solo podían inscribirse los títulos que constaran en escritura pública las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, los documentos auténticos que conforme a las leyes sirvieran de título traslativo de dominio y los testimonios cuando se careciera de título, de informaciones promovidas y protocolizadas.

Se hace también una relación de los requisitos que todo título debería contener, según su naturaleza, que entre otros, eran: la fecha y naturaleza del acto que se registre y la autoridad o Notario que lo autorice, las generales de los contratantes, la naturaleza, situación y extensión y linderos de los bienes objeto de la inscripción, etc.

Hay un capítulo específico para determinar qué inscripciones se deberían hacer en cada sección, por lo que se refiere a la primera, se inscribían los títulos en que contaran los actos o derechos siguientes, relativos a bienes raíces: venta, permuta, donación, cesión, subrogación, dación en pago, usufructo, uso, habitación, enfiteusis, censos, servidumbres, transacciones, reservas de derechos. Las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote. Los testimonios cuando se careciera de título. Los testamentos que transfirieran la propiedad de bienes raíces. En esta primera sección, se contempla una serie de inscripciones -- preventivas, como por ejemplo las declaraciones de quiebra y admisión -- de cesión de bienes.

En la Segunda Sección se inscribían: Las hipotecas constituidas legalmente ya fuera sobre bienes inmuebles o sobre derechos reales y las que debieran inscribirse de oficio por el valor de la dote estimada en favor de la mujer, una vez hecha la inscripción en la Sección Primera, en favor del marido. Las inscripciones preventivas de esta Segunda Sección, comprendían entre otras las de embargos, secuestros o intervenciones de bienes o derechos reales.

En la Tercera Sección se inscribían todos los arrendamientos -- cuando fueren por más de seis años o cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres.

Y en la Cuarta Sección, entre otras sentencias, se inscribían -- las que causaran ejecutorias, las que declararan la ausencia o presunción de muerte de un ausente, las en que se decretara la separación de bienes -- por motivo de divorcio necesario y las que aprueben dicha separación en -- los casos de divorcio voluntario, las que declararan una quiebra, las que decretaran una expropiación, etc.

La Sección o capítulo Séptimo de este Reglamento indicaba, que la cancelación total o parcial de las inscripciones sólo podía hacerse -- Unas por sentencia o auto de la Autoridad Judicial, otras porque hubieran transcurrido tres años desde su fecha y en último lugar por consentimiento de las partes legítimas interesadas en la inscripción.

Y por lo que respecta a las tarifas, estas casi no varían con las estipuladas en el arancel del Reglamento precedente.

Con fecha 28 de Diciembre de 1893, el Gobernador Constitucional -- del Estado, Don Luis C. Curiel, ordenó la publicación de un Decreto mediante el cual se reformó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Febrero de 1888, reformas consistentes exclusivamente en lo referente al nombramiento de la persona encargada del Registro Público de la capital del Estado. La adjudicación del nombramiento la haría el Gobierno cada cinco años, mediante convocatoria previamente expedida, pudiendo solicitar dicha adjudicación los Abogados y Notarios que hubieran cubierto los requisitos establecidos en el Reglamento de 1888. El Gobierno no estudiaría la mejor propuesta, en lo económico, la calidad del fiador solidario y las aptitudes del solicitante. Sustancialmente es la reforma más trascendente que contempla este Decreto.

El 22 de Junio de 1899 el Gobernador Curiel decretó una adición al Artículo 3o., del Reglamento del Registro Público de 1888 en el sentido de que cuando el Encargado o algún pariente dentro del tercer grado consanguíneo o por afinidad tuviera interés directo o indirecto en alguno de los negocios de la oficina, el Encargado estaría impedido para hacer las inscripciones y todo tipo de acto relativo, será substituído por el Juez de Primera Instancia o en su defecto por el Agente del Ministerio Público del Partido Judicial correspondiente." (2)

Encontramos con posterioridad una reforma al artículo 5o., del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, hecha por el C. Gobernador del Estado de Jalisco, Don Alberto Robles Gil, con fecha 9 de Septiembre de 1912, en el sentido de que no se podría inscribir ningún derecho real, accesorio a una propiedad, como hipoteca, usufructo, habitación -- servidumbre, etc., sin que antes se hubiera inscrito la propiedad misma, excepto cuando se tratara de hipotecas o servidumbres sobre bienes de un valor menor de \$ 500.00 Quinientos Pesos. Estando inscrita la finca, posteriormente se inscribiría el derecho. Quiere esto decir que muchas veces por el uso de las escrituras privadas, había fincas que no figuraban aún en el Registro y que al hipotecarlas a veces no se encontraban --

registros a nombre de su propietario, por lo que al existir una hipoteca se podía presentar la escritura privada en el Registro.

Durante el Gobierno de Don Francisco Labastida Izquierdo en -- el año de 1920 se reformó el artículo 98 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con la intención de incrementar los emolumentos del Encargado del Registro Público, ya que dichos honorarios no habían sido modificados desde la fecha en que se expidió el Reglamento.

" El día 30 de Abril de 1936 apareció publicado en "El Estado de Jalisco", periódico Oficial del Gobierno, un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad expedido por el Gobernador Constitucional del Estado, Don Everardo Topete.

Este nuevo reglamento nos presenta algunas innovaciones res -- pecto al anterior, entre las que encontramos un capítulo denominado --- "De las Oficinas y los Encargados del Registro", la relativa a que en la capital del Estado habría dos, que se denominarían Primera y Segunda. En la Primera Oficina se registrarían los actos referentes a los inmuebles ubicados en los cuarteles 1o., 2o., 3o., 8o., 9o. y 11o. y sus respectivas prolongaciones, así como los Municipios de Tlaquepa -- que, Tonalá, Juanacatlán y Zapotlanejo y en la Segunda, los referentes a inmuebles situados en los demás cuarteles, con sus prolongaciones, -- así como en los Municipios de Zapopan, San Cristóbal de la Barranca y Tlajomulco.

En lo referente a los requisitos para ser Encargado del Re -- gistro, se modifican las fracciones I y III, en el sentido de que únicamente los Abogados pueden ser designados como tales y no estar proce -- sado ni haber sido condenado en causa criminal.

Se incluye un dispositivo que especifica ciertas causas espe -- ciales de responsabilidad, como por ejemplo no realizar algunas ins -- cripciones, inexactitudes o errores sustanciales, etc.

En el Capítulo de las "Secciones y Libros del Registro" apa -- recen ahora seis secciones del Registro Público denominadas:

I.- De títulos de documentos relativos a inmuebles o derechos reales, diversos de hipotecas o prenda.

II.- De Hipotecas y prendas y créditos refaccionarios o que deben tener preferencia sobre el valor de un inmueble.

III.- De arrendamiento.

IV.- De resoluciones y diligencias judiciales o administrativas y de resoluciones de árbitros o arbitradores.

V.- De sociedades, asociaciones y fundaciones de beneficencia privada.

VI.- De testamentos.

En la Sección Primera, tomando en cuenta las inscripciones que se ordenaba hacer en el anterior Reglamento, se omiten las inscripciones relativas a enfiteusis, censos, la novedad era, la inscripción de la constitución del patrimonio familiar.

En la Segunda Sección se inscribirían: toda clase de hipotecas, la prórroga de las mismas, las cesiones, subrogaciones, adjudicaciones, permutas y transmisiones de cualquier género, de créditos hipotecarios que no fueran a la orden o al portador, los contratos de prenda, cuando se refieran a frutos pendientes de bienes raíces, etc.

En la Tercera Sección se deberían inscribir los arrendamientos de inmuebles y los subarrendos o transmisiones de los derechos nacidos de los arrendamientos sobre bienes inmuebles.

Por lo que respecta a la Sección Cuarta, se incluye que deberían ser registradas las sentencias firmes que declaren la validez o la nulidad, u ordenen la cancelación de una inscripción impugnada y los testimonios de las informaciones ad-perpetuam, recibidas y protocolizadas conforme a la Ley.

En la Quinta Sección se inscribirían: La constitución de sociedades o asociaciones civiles y los estatutos de las mismas, las fundaciones o asociaciones de beneficencia, toda clase de alteraciones o modificaciones

dificaciones sustanciales que ocurran en las sociedades, asociaciones o fundaciones inscritas, la disolución de las sociedades o asociaciones - a que se refieren los renglones anteriores.

Y en la Sexta Sección, únicamente se indica que para consti -- tuir el depósito de un testimonio ológrafo, debería presentarse perso -- nalmente el testador, cuya identidad certificaría el registrador, si -- fuere persona conocida y si no lo fuera, debería presentar dos testigos de identificación.

Se incluye un Capítulo "De las inscripciones y Anotaciones pre -- ventivas", en el cual se establece que serían objeto de inscripción pre -- ventiva, entre otros asuntos, los testamentos que transfieran la propie -- dad de bienes inmuebles y derechos reales, después de la muerte del tes -- tador, los nombramientos judiciales de representantes de ausentes u las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte, las cédú -- las hipotecarias, los secuestros, embargos o intervenciones de bienes in -- muebles, etc.

Por último, en lo relativo al arancel, realmente las inovacio -- nes son insustanciales, del texto original del anterior Reglamento y de sus subsecuentes reformas." (3)

" En el periódico oficial del Estado, fechado el día primero de -- Enero de 1981, apareció publicado un Decreto mediante el cual se refor -- ma el Título relativo al Registro Público de la Propiedad, del Código - Civil del Estado, en el que se indica entre otras cosas un capítulo --- acerca de la Institución del Registro Público, otro de los Títulos suje -- tos a Registro y los efectos legales del Registro, entre los que encon -- tramos como novedad: La inscripción de las declaratorias expedidas por -- el H. Congreso del Estado, de conformidad con la Ley de Asentamientos - Humanos.

Un Tercer Capítulo que se refiere al modo de hacer el Registro y de las personas que tienen derecho a pedirlo, especificándose que -- "La incorporación de los títulos en el Registro Público, para que surta -- efectos de inscripción o Registro, puede pedirse con todo el que tenga -- interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir o por el --

Notario que haya autorizado la escritura de que se trata".

Encontramos un Capítulo Cuarto sobre el Registro de bienes no inscritos y dice que este se llevará a efecto: a virtud de información de dominio, mediante información posesoria, como consecuencia de resolución judicial que lo ordene, mediante el Registro del Acuerdo Gubernamental que declare ser bien del dominio del Poder Público.

El último Capítulo es el relativo a la extinción de las inscripciones o registros.

Posteriormente, en Marzo de 1981 en el mismo periódico Oficial, se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que tiende a actualizar esa Institución, haciéndola Dependencia del Ejecutivo, a través de la Tesorería General del Estado y estructurándola con: Una Dirección, dos Subdirecciones, un Departamento Administrativo, un Departamento de Asesoría Técnica y trece oficinas registrales.

Se establecen como requisitos para ser Director del Registro Público: ser ciudadano mexicano, mayor de 25 años, abogado con un mínimo de 3 años de práctica profesional y encontrarse en pleno ejercicio de sus Derechos Civiles y Políticos. Los requisitos para ocupar los demás cargos, son los mismos que para el Director, excepto para ser Jefe de Oficina Registral, en los que se omiten los de la edad y la experiencia profesional.

Se incluye un capítulo sobre las responsabilidades del personal del Registro, en el que se indica que los registradores serán responsables de daños y perjuicios cuando obstaculicen o impidan la prestación del servicio, retarden injustificadamente un registro o anotación o si se niegan a dar constancias de documentos, etc.

Este nuevo Reglamento trae un capítulo llamado "Del Procedimiento Registral", en el cual se estipula la secuela del procedimiento, así como bajo qué requisitos se verificará el mismo.

En el capítulo de los Registros en la Primera Sección se incluyen como novedad, la adjudicación, el fideicomiso, los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad, la fusión de inmuebles, la cons

titución de régimen de condominio, etc.

En la Sección Segunda, la única adición que existe respecto del anterior Reglamento, es el Registro de los contratos de fianza.

Los registros de la Sección Tercera son exactamente los mismos ordenados en el Reglamento precedente.

En la Sección Cuarta se omiten los registros de los testimonios de las informaciones ad-perpetuum y se incluyen el registro de -- las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o un estado de quiebra que afecten los derechos de propiedad o posesión sobre bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos.

Los registros relativos a la Sección Quinta quedaron sin variación.

En la Sección Sexta, los registros que se deben efectuar son: Los Decretos del H. Congreso del Estado, declaratorias, provisiones, reservas, usos y destinos en materia de Asentamientos Humanos y los Decretos del H. Congreso del Estado relativos a Planes Estatales, Regionales y Municipales de desarrollo urbano y de zonas conurbanas.

Los registros de la Séptima Sección son los ubicados en la -- Sexta Sección del Reglamento de 1936.

Respecto a los Registros Preventivos, también son similares a los del Reglamento anterior, lo mismo el capítulo denominado "De la rectificación de los Asientos" lo encontramos en los mismos términos que el que se denominaba "De la Rectificación o Extinción de las inscripciones en el Reglamento del 36." (.4)

Para concluir; en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, de fecha 14 de Abril de 1983, aparece un Decreto emitido por el C. Gobernador Constitucional del Estado, Don Enrique Álvarez del Castillo, en el sentido de que serán atribuciones de la Secretaría General de Gobierno, entre otros, el control del Registro Público de la Propiedad.

- (1) Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
de fecha 31 de Agosto de 1883.
Integrado en la colección de Leyes.
Tomo 9, pág. 204
Biblioteca del Honorable Congreso del Estado.

- (2) Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
de fecha 12 de Febrero de 1888.
Integrado en la colección de Leyes.
Tomo 11, pág. 510
-Biblioteca del Honorable Congreso del Estado.

- (3) Reglamento del Registro Público de la Propiedad
del Estado de Jalisco,
de fecha 30 de Abril de 1936,
el cual se encuentra compilado en el Tomo LXXXV
de la Colección de Ejemplares del
Periódico Oficial "El Estado de Jalisco."

- (4) Reglamento del Registro Público de la Propiedad
del Estado de Jalisco,
de fecha 12 de Marzo de 1981
Publicado en el Periódico oficial "El Estado de Jalisco"
de esa misma fecha.

CAPITULO IIIDEFINICION Y ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Tomando en consideración que el Registro Público de la Propiedad nace, no únicamente como beneficio social jurídico y económico en bien de particulares, sino como una Institución de servicio en que el Estado interviene directamente a fin de garantizar y reconocer los derechos originados de hechos y actos jurídicos concretos inscribibles, inscribiéndolos y declarándolos legítimos, eficaces y válidos y a pesar de los continuos esfuerzos de quienes han tenido la responsabilidad de proporcionar ese servicio a la comunidad, nos damos debida cuenta que la desorganización hace que sus funciones no sean verificadas con la antigüedad que los actos ameritan.

Las Oficinas del Registro Público en los Partidos Judiciales del interior del Estado, a diferencia de la oficina de la capital, son ejemplo de abandono, estado deplorable de los libros, pérdida de documentos, dilación en el despacho de los asuntos, todo que en suma nos hace deducir la existencia de un burocratismo entorpecedor y desesperante. Y por lo que respecta a la Dirección u Oficina General del Registro, en mucho se ha logrado mejorar el servicio, haciendo eco del clamor del Notariado, Colegios de Abogados, Instituciones de Crédito y Público en general, pero no al nivel real que se requiere a fin de poder evitar los continuos fraudes y juicios constantes en torno a la propiedad y posesión legítima.

El Tratadista Guillermo Colín Sánchez propone en su Texto --- "Procedimiento Registral de la Propiedad", las siguientes medidas para mejorar el servicio en el Registro Público de la Propiedad. (1)

" 1.- Especializar el servicio y por ende, separarlo de la función jurisdiccional.

2.- Mecanizarlo hasta donde la función y sus necesidades lo

requieran.

3.- Contar con personal capacitado y bien remunerado.

4.- Pugnar por la construcción de locales para establecer oficinas decentes y adecuadas para este tipo de trabajo.

5.- Especialmente, ajustarse estrictamente al cumplimiento de las leyes vigentes y, en su caso, promover las reformas que la situación concreta demande. "

Pero lo que realmente mejoraría sustancialmente el servicio -- del Registro Público es: El cumplimiento estricto de la Ley.

Tomando en cuenta que el Derecho Civil regula: Los bienes, la posesión, la propiedad y los medios de adquirirla, las modalidades del Derecho de Propiedad, copropiedad, servidumbres, desmembramientos de la propiedad, sucesiones, obligaciones, fuentes de las obligaciones y sus modalidades, transmisiones, efectos, contratos y sus diversas especies, revocaciones, etc. y advertido de lo anterior, atendiendo a nuestra organización jurídica la regulación mencionada resultaría ineficaz si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que en -- forma sustantiva ha establecido el legislador, se cree un procedimiento por medio del cual, la norma sustantiva tome forma en la realidad jurídica, para que de esta manera los actos puedan producir efectos naturales para los cuales fueron constituidos. Este procedimiento registral -- es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley, alcancen -- la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

El procedimiento registral debe llevarse a efecto en la Institución creada para el efecto, denominada Registro Público de la Propiedad, a la cual se le puede definir en mi opinión como: La Dependencia -- del Poder Ejecutivo del Estado, encargada de dar publicidad a los actos jurídicos realizados por las personas y que según la Ley deban surtir -- efectos contra terceros, así como también tratar de realizar el registro de todos los inmuebles del Estado (ya que existen todavía bastantes

que no están registrados porque la Ley permitía las escrituras privadas que la gente nunca se preocupó por registrar), así como facilitar dicha información al público otorgando de esta manera seguridad jurídica a los particulares en cuanto a los actos que el mismo resguarda.

- (1) Tomado del Libro. "Procedimiento Registral de la Propiedad" de - Guillermo Colín Sánchez.
Editorial Porrúa, D.F. 1972. Pág. 39. Edición Primera.

CAPITULO IV

ANTECEDENTES HISTORICOS, DEFINICION Y ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO PREPARATORIO.

El Contrato Preparatorio, también denominado, Promesa de Contrato, Anteccontrato o Contrato preliminar, es un contrato por virtud del cual una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado. Es un acto especialísimo, el único cuyo objeto es celebrar un contrato definitivo en el futuro.

"Las partes que intervienen en la promesa se denominan respectivamente, Promitente y Beneficiario. Si la promesa es unilateral, una parte es el Promitente, es decir el que se obliga a celebrar un contrato futuro determinado y la otra es el Beneficiario. Este no reporta -- obligación alguna y cuando la promesa es bilateral, ambas partes juegan el papel de Promitentes y Beneficiarios.

Desde el punto de vista práctico y jurídico, el Contrato de Promesa llena infinidad de necesidades, unas de orden simplemente material, otras de orden jurídico.

No existe ni transmisión de riqueza, ni aprovechamiento de la misma, ni tampoco utilización de servicios a pesar de que se trata de una obligación de hacer, que generalmente implica la utilización de -- servicios, como otorgar en el futuro un contrato, no tiene contenido económico.

Existen dos elementos esenciales de carácter general, que son el Consentimiento y el Objeto. En la Promesa el consentimiento debe manifestarse en el sentido de celebrar un contrato futuro, es decir, el mutuo acuerdo de voluntades debe tener exclusivamente ese contenido.

En el segundo elemento esencial del Contrato de Promesa es el objeto que consiste en una obligación de hacer, es decir, otorgar el Contrato Definitivo. El objeto por consiguiente, será ejecutar un acto

jurídico, consistente en otorgar el Contrato Definitivo, pero para - la validez de ese objeto, dada su naturaleza especialísima, la Ley - señala en el Artículo 2166 del Código Civil para el Estado, los si - guientes requisitos:

- I.- Observar la forma escrita.
- 2.- Limitarse a cierto tiempo.
- 3.- Contener los elementos característicos del Contrato Definitivo.

En el Derecho Francés al codificarse, se encuentra que el Artículo 1589 del Código Napoleónico se refiere a las promesas unilaterales, debiéndose advertir que ninguna otra disposición del Código Civil Francés se refiere a las promesas. Sin embargo, no por eso deben considerarse excluidas del Derecho Francés otras promesas aparte de la de venta.

La disposición del Artículo 1589 del Código Civil Francés fue reproducida por los Códigos de algunos Estados Italianos, pero no lo fue en el Código Civil de 1865 que, sin embargo, siguió en los lineamientos generales a aquél cuerpo de codificación vigente en Francia. El asunto relativo a las promesas quedó por lo tanto en el dominio de la doctrina. Lo mismo puede decirse de todas las legislaciones, como la nuestra, que han sido inspiradas en los Códigos Francés e Italiano.

En el Código Civil Alemán del año 1900 no existe ninguna disposición relativa en forma expresa al Contrato Preliminar o al Precontrato, como se le llama en Alemania, sin embargo aunque no hable de él, no cabe duda de su validez, si concurren los requisitos del Contrato y está suficientemente determinado el contenido del Contrato Principal - que se ha de concluir.

El Primer Código que destinó una norma expresa para esta figura jurídica fue el Código Civil de Austria. Posteriormente los Códigos Civiles de Suiza e Italia legislaron también en forma expresa sobre el

Contrato Preparatorio." (1)

En los Códigos Civiles Federal y Estatal vigentes, en los Artículos 2243, 2244, 2245, 2246, 2247 del primero de ellos y sus correlativos 2163, 2164, 2165, 2166 y 2167 del Código Civil de Jalisco, respectivamente y similarmente se contempla este Contrato Preparatorio o de Promesa, en el sentido de que pueda asumirse contractualmente la obligación de celebrarse un contrato futuro, que puede ser unilateral o bilateral, en trañando una obligación de hacer, consistente en celebrar el Contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido. Se establece, así mismo, que para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, con tener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

Para mayor objetividad, transcribo a continuación lo establecido en los Artículos 2163 a) 2167 inclusive, por medio de los cuales el Código Civil para nuestro Estado Libre y Soberano de Jalisco, contempla lo correspondiente a los Contratos Preparatorios.

De los Contratos Preparatorios. La Promesa.

- 2163.- Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.
- 2164.- La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro, puede ser unilateral o bilateral.
- 2165.- La promesa de contrato solo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.
- 2166.- Para que la promesa de contratar sea válida, debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.
- 2167.- Si el Promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan origi-

nado a la otra parte.

Asimismo el Código Civil para el Distrito Federal vigente contempla el Contrato Preparatorio o Promesa por medio de lo establecido en sus Artículos del 2243 al 2247 inclusive, mismos que por no variar en lo absoluto con los relativos del Código Civil para nuestro Estado, no transcribo por economía.

- (1) Tomado del Libro "Derecho Civil Mexicano".
Tomo V, paginas 95 y 96
Editorial Porrúa.
2a. Edición.
México, D.F., 1977

CAPITULO V

ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES.

1.- CONCEPTO.

En mi opinión existe promesa de compra-venta, cuando una de las partes prometa vender una cosa determinada ó determinable y la otra parte prometa comprar esa misma cosa, en precio determinado o determinable y en un tiempo igualmente determinado.

Como se ve de lo anterior, estamos hablando de las promesas en las cuales resultan obligadas ambas partes, porque aún cuando al tratar de las especies de la promesa de compra-venta se verán los contratos unilaterales, el tema central es el contrato bilateral.

En el concepto antes enunciado, no pretendo dar una descripción del contrato, sino sólo una idea general de lo que es, resaltando el doble contenido obligacional, es decir, que quede claro que ambos promitentes quedan obligados.

"También se pretende resaltar que se trata de una promesa y no de una compra-venta, lo cual es muy importante, porque son contratos totalmente diferentes en todos los conceptos, tanto en los requisitos como en los efectos.

Por último me parece muy importante mencionar en la definición que la promesa de compra-venta debe hacerse sobre una cosa determinada o determinable.

Al desarrollar los incisos siguientes, me referiré principalmente a la promesa de compra-venta, de bienes inmuebles, por ser éstas únicamente las que interesan a nuestro estudio.

2.- ELEMENTOS

Por lo que se refiere a los elementos de existencia, o sea consentimiento y objeto, cabe hacer notar que en lo tocante al consentimiento con lo señalado en el capítulo anterior es suficiente.

Por otra parte el objeto mediato de la promesa de compra-venta en la compra-venta futura y de acuerdo con lo previsto por el artículo - 2166 del Código Civil del Estado, para que la promesa sea válida es necesario que se determinen los elementos característicos del contrato futuro. En un contrato de promesa de compra-venta lo primero que deberá estipularse es la cosa objeto de la compra-venta, la materia de ésta, el bien que el promitente comprador adquirirá en el futuro. Este bien debe ser determinado o en la promesa fijar las bases para determinarlo.

Otro requisito indispensable que se debe determinar será el precio, el cual también, si no se puede o no se quiere determinar exactamente al momento de la celebración de la promesa, se deberán fijar las bases para determinarlo al momento de celebrar la compra-venta, por ejemplo, decir que el precio será el que determine un tercero fijado de antemano por los dos promitentes.

Aparte de estos dos requisitos indispensables, también se debe fijar cualquier especialidad que deba contener la compra-venta, por ejemplo, si va a ser una compra-venta pura y simple o estará sujeta a una condición, también por ejemplo se debe fijar en qué tiempo se hará la entrega del bien objeto de la compra-venta.

Por lo que se refiere a los elementos de validez, creo que merecen ser tratados individualmente la capacidad y la forma.

En el primero de ellos, o sea la capacidad, es muy importante sobresaltar que para la celebración de un contrato de promesa de compra-venta sólo se requiere la capacidad general para contratar, aún cuando en el contrato definitivo se necesitará tener una capacidad especial, o sea la legitimación, ésta no es necesaria al celebrar la promesa, porque se puede celebrar este contrato aún cuando el promitente vendedor no sea

propietario de la cosa objeto de la compra-venta, o cuando el promitente comprador sea un extranjero y éste no tenga los permisos correspondientes para adquirir, porque no debemos olvidar que la promesa de compra-venta no es un acto de disposición o de adquisición, sino que, como cualquier promesa solo genera obligaciones de hacer.

Esta es una de las utilidades principales de este contrato, -- que se puede celebrar para asegurar una operación aún cuando en ese momento no se cuente con los elementos necesarios para hacerla, pero que en el futuro si se podrán tener.

Por lo que se refiere a la forma, la promesa de compra-venta siempre debe constar por escrito, pero será suficiente que sea por escrito privado y no como la compra-venta de inmuebles que requiere de escritura pública.

Esto es una modificación del Código Civil vigente, pues el código anterior, al no estar regulada la promesa y se podía celebrar ésta al amparo del principio de la autonomía de la voluntad, en cuanto a la forma se equiparaba al contrato definitivo y así por ejemplo la venta de bienes muebles en el código anterior era consensual, por tanto si se celebraba un contrato de promesa de compra-venta sobre uno de estos bienes, dicho contrato también era consensual. Si por el contrario se celebraba una promesa de compra-venta sobre un bien con valor superior a los quinientos pesos, entonces deberá constar en escritura pública, pues como dije, se equiparaba la forma de la promesa a la forma que debería tener el contrato definitivo y en caso de que fuera un inmueble con valor menor a los \$ 500.00, deberían constar tanto la promesa como el contrato definitivo por escritura pública.

Ahora, independientemente de la forma que le corresponda al contrato definitivo, la promesa será válida si se hace constar por escrito.

El último requisito que debe contener la promesa de compra-venta, es que esté sujeta a un término. Este requisito es importante porque si no se fijara este término, los contratantes quedarían obligados perpe

tuamente a celebrar un contrato.

3.- ESPECIES

Al hablar de la promesa de compra-venta, podemos decir que -- existen dos especies de la misma, las promesas unilaterales y las bilaterales.

Las primeras serán cuando resulte obligada una sola de las partes, ya sea el promitente comprador o el promitente vendedor y entonces podemos decir que dentro de este primer grupo habrá promesas de compra-- y promesas de venta.

Promesa de compra será cuando el contrato estipule que solamente el futuro comprador quedará obligado a comprar determinada cosa y el futuro vendedor no adquirirá la obligación de vender.

La promesa de venta será, cuando en el contrato se estipule -- que solamente el futuro vendedor adquirirá la obligación de vender y el futuro comprador no adquiere la obligación de comprar.

En ambos casos, me refiero a un contrato y por tanto tendrá -- que haber acuerdo de voluntades y no simplemente la externación de voluntad de una de las partes, pues de otro modo no podríamos hablar de -- contrato, sino que serían declaraciones unilaterales de voluntad.

También debemos decir que la parte que no resulta obligada por el contrato, podrá al término fijado exigir el cumplimiento del contrato del cual es beneficiario.

La promesa bilateral de compra-venta será aquella en la cual -- las dos partes contratantes resultan obligadas.

Sobre estas dos especies de la promesa de compra-venta ha surgido una discusión doctrinaria, que consiste en determinar si son posibles las dos especies o solo una de éstas." (1)

En el derecho francés es en donde se ha desarrollado más esta -

teoría y en dicho derecho a contrario del nuestro, se sostiene la idea de que solo las promesas unilaterales pueden ser consideradas como contratos preparatorios y que las promesas bilaterales de compra-venta no son contratos preparatorios, sino verdaderos contratos definitivos, --- traslativos de dominio.

A este respecto me parece muy interesante transcribir la opinión de Planiol y Ripert sobre estas dos especies de contratos.

"Carácter unilateral de la convención.- La promesa de venta es una convención esencialmente unilateral. Si quien la obtiene consiente inmediatamente en comprar, no habrá promesa de venta, sino venta perfecta en total, lo cual produciría inmediatamente sus efectos. Sería -- una venta mal calificada o erróneamente redactada, aquella en que las partes dijese, "Prometo vender.... prometo comprar.... en lugar de: "vendo..... compro...." Puede afirmarse que nunca se hace esto en la práctica, sólo la promesa unilateral es un contrato usual, por tanto, -- también erróneamente los autores modernos han pensado que el código francés reglamenta los efectos de la promesa sinalagmática de vender y de -- comprar y que el código no prevé las promesas unilaterales de venta. -- Han sido engañados por los términos "consentimiento recíprocos", que explicaremos más adelante. Por el contrato es indudable, primero que los au tores antiguos no se ocupan sino de las promesas unilaterales, únicas que se encuentran de hecho, tanto antes como después del código civil fran -- cés; segundo, que el mismo tiene por objeto resolver una controversia que surgió únicamente con motivo de las promesas unilaterales" (2).

"Promesas Sinalagmáticas.- Esas promesas son compra-ventas en -- que los contratantes han empleado una terminología defectuosa, en lugar -- de vender y comprar, las partes han declarado que una de ellas promete -- vender y la otra promete comprar, pero una vez producido el concurso de -- consentimientos y estando de acuerdo sobre la cosa y el precio, de confor midad con el artículo 1583 el contrato es en efecto una verdadera compra-venta.

A veces los contratos denominados (promesas de compra-venta) es tán sujetos a un plazo o a una condición, esas modalidades no impiden que

el contrato entrene una compra-venta, a término condicional. Esto es así, por ejemplo: cuando las partes, desean de que su contrato solamente adquiera el carácter definitivo cuando se haya celebrado por escrito y otorgado en documento auténtico, llaman promesas de venta al convenio preliminar, ese convenio es una verdadera compra-venta sujeta a la condición de la redacción posterior del escrito. Lo propio ocurre cuando una de las partes es una sociedad y los contratantes denominan (promesa de venta) al convenio celebrado, el cual, celebrado por el representante de la sociedad, no será definitivo hasta la ratificación de un Consejo de Administración o de la Asamblea General.

No hacfa falta un artículo especial en el Código francés para equiparar esas promesas sinalagmáticas a la verdadera venta, -- bastaba con aplicarles el principio general que determina la naturaleza de un acto jurídico conforme a sus elementos más bien que conforme a la denominación que las partes hayan adoptado.

En virtud de ese principio, las promesas sinalagmáticas de venta producen todos los efectos de la venta, especialmente la -- transmisión de la propiedad queda cumplida y los riesgos pasan a cargo del comprador, las reglas de la garantía también serán aplicables en su integridad y si se trata de inmuebles, la venta será eficaz -- contra los terceros solamente después de haber sido transcrita en el Registro."(3)

Esta opinión de Planiol y Ripert no es aplicable en nuestro derecho, en primer lugar en nuestro código no existe un artículo como el 1589 del código francés que dispone que la promesa de venta equivale a la venta cuando hay consentimiento recíproco acerca de la cosa y el precio, por el contrario, en nuestro Código Civil para el Estado 2163, autoriza expresamente a celebrar contratos futuros y no pone ninguna limitación a la materia del contrato, es decir, no limita a ciertos contratos. Aún cuando no existiera este artículo en nuestro derecho si se podrían celebrar estos contratos con base en la libertad de formas contractuales, a la autonomía de la voluntad.

En mi opinión si existe compra-venta desde el momento en que se fija precio y cosa, razón ésta que me hace pensar en la necesidad de registrarla desde ese momento, siempre que se trate de inmuebles.

4.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

" En una promesa bilateral de compra-venta, la obligación de ambas partes es celebrar la compra-venta prometida y el derecho de ambos es el de exigir a la otra parte que cumpla con su obligación.

Es común en este contrato que se pacte que el promitente comprador reciba una cantidad determinada de dinero al momento de celebrar el contrato. Este dinero puede ser recibido en varios conceptos: Primero puede ser en concepto de arras, es decir, como garantía de que el -- promitente comprador cumplirá con su obligación y en caso de que no lo haga, el dinero quedará en poder del promitente vendedor como pena convencional.

Segundo, es también común que el beneficiario de la promesa otorgue al promitente vendedor una cantidad de dinero, el cual queda en favor del promitente vendedor como premio por otorgarle la promesa al beneficiario.

Tercero, si el dinero lo recibe el promitente comprador como abono del precio, estaremos en presencia de un principio de ejecución del contrato.

Los contratos unilaterales de promesa de compra o de venta, la obligación que generan es la misma, es decir otorgar el contrato, únicamente que en este caso, solamente queda obligada una de las partes.

5.- EFECTOS.

Hemos visto que la promesa solo tiene un efecto, que es, la -- creación de una obligación de hacer, consistente en celebrar un contrato futuro, en el caso de la promesa de compra-venta, el efecto será obligar a una o a las dos partes a celebrar en el futuro un contrato de compra - venta.

Sobre este tema, pueden plantearse dos cuestiones interesantes, la primera será determinar cuál es la utilidad de este contrato, en otras palabras, que para celebrar una promesa de compra-venta en la cual ya se determinan los elementos característicos de la compra-venta, que son cosa y precio, en vez de celebrar de una vez el contrato definitivo. La segunda cuestión es determinar cuáles son las diferencias entre los dos contratos.

La utilidad que tiene este contrato es que es un medio que la Ley otorga para asegurar en el futuro, la celebración de un contrato. -- Puede ser que las partes o una de ellas quieran celebrar una compra-venta pero por el momento no pueden celebrarlo, entonces celebran una promesa para "amarrar el trato", asegurando así jurídicamente la celebración futura de una compra-venta.

Por lo que se refiere a las diferencias entre la compra-venta y la promesa de compra-venta, la controversia se suscita porque el Código Civil para el Estado establece que hay compra-venta cuando existe acuerdo entre precio y cosa y en la promesa de venta si ya se fija el precio y la cosa, obviamente existe consentimiento sobre esto.

La primera y fundamental diferencia es que la promesa de compra venta solo crea obligaciones de hacer y la compra-venta crea obligaciones de dar que consisten en la transmisión de la cosa objeto del contrato al comprador y del precio al vendedor.

Otra diferencia muy importante es en cuanto al consentimiento, en la compra venta el consentimiento consiste en la voluntad de transferir la propiedad de una cosa determinada a cambio del precio y en la promesa de compra-venta, el consentimiento consiste en la voluntad de celebrar en el futuro un contrato.¹¹ (4)

Estas dos cuestiones son más que suficientes para diferenciar - los dos contratos, pues son totalmente distintos en cuanto al consentimiento y en cuanto al objeto que son los elementos de existencia de todo contrato, lo cual es una razón más para no tener que esperar a la celebración del contrato definitivo para registrarlo, ya que es un contrato apar

te que debería incluso tener su propia sección en el Registro Público de la Propiedad.

- (1) Tomado del Libro "Derecho Civil Mexicano".
Tomo V de Rafael Rojina Villegas.
Páginas 88 a 95. Editorial Porrúa. 3a. Edición.
México, D.F. 1977
- (2) Tomado del Libro "Derecho Civil Mexicano"
Tomo V de Rafael Rojina Villegas.
Página 110, Editorial Porrúa.
3a. Edición. México, D.F. 1977
- (3) Tomado del Libro "Teoría General de los Contratos"
de Marcel Planiol. págs. 193 y 194.
Editorial Cajica.
Puebla, Pue. 1947.
- (4) Tomado del libro "Derecho Civil Mexicano".
Tomo V, pág. 115 a 118 de Rafael Rojina Villegas
Editorial Porrúa. México, D.F. 1947.

CAPITULO VI

PROBLEMATICA ACTUAL DE LA REALIZACION DE CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRA-VENTA SOBRE INMUEBLES.

Hoy en día las personas ante la inestable situación económica del país, les urge por una parte, asegurar su operación recibiendo a la mayor brevedad la mayor cantidad de dinero posible (vendedores), y por otra parte, las personas quieren tener todas las seguridades posibles al entregar su dinero, así como no dejar ir aquella oportunidad (compradores). Así pues, una vez puestos de acuerdo en cuanto a precio y cosa, buscan un Notario para que les haga su escritura "urgentísimamente", pero al entrevistarse con él, descubren que la cosa no es tan fácil y el Notario les pide para la elaboración de sus escrituras una serie de requisitos tales como: recibos de pago del impuesto predial, pago del recibo de agua que demuestre estar al corriente, certificados de no adeudos fiscales, certificado de libertad o gravámen, avalúo bancario aceptado por catastro, antecedentes de propiedad, etc., que en el mejor de los casos si los interesados se dan a la tarea de tramitarlos por ellos mismos, tardarán aproximadamente 20 días en obtenerlos y si el Notario los agiliza tardaría más o menos 10 días para su obtención, más cinco días para la elaboración de su escritura aproximadamente, lo que en resumidas cuentas tardaría entre 20 o 30 días llevar a cabo la operación.

Pero ambas partes el unísono responde "pero es que me urge" y el vendedor comienza a pensar si yo invirtiera ese dinero en un mes me daría la cantidad de "x" de intereses y el comprador: "me urge porque si la casa sube su valor en un mes ya no me ajustará para comprarla" y al unísono preguntan ¿cómo le podremos hacer?. Bueno contesta el Notario, pues con un contrato de promesa de compra-venta en el cual se hace constar que usted promete vender y usted promete comprar tal o cual finca y que el vendedor promete firmar la escritura correspondiente en un plazo de "x" días... y usted le entregará la restante cantidad de "x" el día de la firma de la escritura.

Me parece muy bien, contestan ambos, pero continúan pensando; el comprador ¿y si resulta que su casa tiene alguna hipoteca? y si resulta que este señor "al rato va y hace otro contrato igual con otras personas y nos deja a todos sin casa y con problemas?" y surge la pregunta: "Oiga, ¿pero esto queda registrado, verdad?" y la respuesta por parte del Notario es: "no porque la Ley no admite estos contratos como títulos registrables".

De esta situación derivada de la práctica cotidiana en una Notaría surge la siguiente idea: ¿y si registráramos el contrato celebrado entre estas personas para que al recibir el aviso respectivo el registrador se bloqueara el registro por lo menos hasta el plazo en que se señale que se llevará a cabo la escritura definitiva y solo para el caso de que se realizaran otras ventas, ya que en caso contrario fácilmente un vendedor puede celebrar un contrato de promesa de compra venta con 10 o más personas en un mismo día y recibir de todos la mitad del precio y -- quedar pendiente la otra mitad al firmar la escritura y consumir así un fraude para todos los supuestos promitentes compradores, que confusos se preguntan ¿pero si yo ya le di X cantidad, ¿pero si él me entregó la llave? En la realidad ¿qué sucede jurídicamente ante esto?, ya que es una situación que está a la orden del día y que no sería remoto que ante la compleja sociedad que estamos creando y la manera aparentemente fácil de resolver los problemas que adoptamos, nos sucediera a nosotros o a nuestros familiares? y ¿no sería bueno que la ley permitiera registrar esos contratos para estar más seguros? ¿qué sucedería si el vendedor se encuentra con otro comprador y se la vende a él en un precio mayor y me deja a mí sin casa?, pues que el comprador supuesto tendría que mandar al vendedor la devolución del dinero con que haya "amarrado", ya que si el otro adquirente lo hace de buena fe su adquisición es válida si se hizo la escritura correspondiente y se registró debidamente, dando lugar a un juicio que podría resultar largo y costoso y dejando definitivamente al comprador burlado, en estado de indefensión.

Pero, ¿qué sucede con esta situación jurídicamente hablando?, que nos encontramos ante una Promesa de compra-venta con principio de ejecución y en la promesa de compra-venta entendemos por principio de -

ejecución, cualquier acto encaminado a dar cumplimiento al contrato de compra venta prometido. Hay principio de ejecución cuando el promitente comprador paga parte o la totalidad del precio, o el promitente vendedor entrega la posesión de la cosa antes de celebrar el contrato prometido.

La Suprema Corte de Justicia ha determinado en Jurisprudencia que estas promesas de compra-venta en las cuales haya principio de ejecución, se consideran como compra ventas definitivas, lo cual es lógico, pues ya no estamos en presencia de una promesa, pues esta solo genera, como hemos visto obligaciones de hacer y si las partes han comenzado a ejecutar la compra-venta es porque esta ya existe. A continuación transcribo dicha jurisprudencia.

"Si el adquirente de un inmueble entra en posesión del mismo y cubre parte del precio de la operación de compra-venta, la existencia del contrato es indudable, aunque revistiendo un carácter informal, por la falta de otorgamiento de escritura pública ante Notario, sin que tal circunstancia impida en forma alguna que produzca sus efectos, toda vez que el cumplimiento de esta última particularidad solo implica una ratificación de voluntades de los contratantes manifestada en la celebración del acto jurídico, cuya evolución se perfecciona a través de dicha solemnidad." (1).

La promesa de compra-venta solo requiere para su validez, aún cuando se trate de bienes inmuebles, que conste por escrito, sin embargo, la compra venta sobre inmuebles requiere la escritura pública, lo cual nos conduce a que siempre que haya una promesa de compra venta sobre bienes inmuebles con principio de ejecución, lo que tendremos será una compra-venta afectada de nulidad relativa por falta de la forma prescrita, o sea la escritura pública.

Ligado con la forma está el Registro Público de la Propiedad, el cual como todos sabemos fué creado para proteger los intereses de los terceros y para dar publicidad a los actos sujetos a registro. También como todos sabemos la sanción por la no inscripción de un acto sujeto a registro es que éste no podrá producir efectos en perjuicio de terceros,

situación que podría mejorar admitiendo que tales contratos se registren, protegiendo así al comprador y cualquier otro tercero que intenta comprar el mismo inmueble en el "inter" de la celebración del contrato a la firma de la escritura.

De acuerdo con lo anterior, para que la compra-venta de inmuebles produzca efectos contra terceros es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y si no se hace, solo producirá efectos entre las partes.

Ahora bien, ¿ la promesa de compra venta es registrable?. - Antes de dar una respuesta debemos ver cuáles son los actos sujetos a registro.

El Artículo 2937 del Código Civil para el Estado, establece:

"ARTICULO 2937.- Se incorporarán al Registro Público y surtirán los efectos de inscripción o registro:

I.- Los títulos por los cuales se cree, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del patrimonio de la familia.

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

IV.- Los títulos en que consten la reserva de dominio sobre inmuebles y la condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del Art. 2228.

V.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2788.

VI.- La escritura constitutiva de las sociedades y asociaciones civiles, la que las reforme y los nombramientos de mandatarios generales por éstas otorgados.

VII.- Las declaraciones expedidas por el H. Congreso del Estado, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos.

VIII.- Las fundaciones de beneficencia privada.

IX.- Las resoluciones judiciales o administrativas y de árbitros o arbitradores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I.

X.- En los juicios testamentarios e intestados, el auto o la resolución del juez que declare la validez del testamento, declare a los herederos legítimos o reconozca a los mismos y nombre o reconozca el nombramiento de albacea.

En los casos previstos en la fracción anterior se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

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

XII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles.

XIII.- Las resoluciones judiciales en que se admita una demanda cuyos efectos, en caso de prosperar, alteren la situación de bienes o derechos cuya inscripción sea indispensable en el Registro, la que no se decretará si no se otorga previamente fianza que prudentemente fijará el juez, para garantizar los daños que resulten por la inscripción.

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

Los Notarios Públicos ante quienes pasan actos que conforme a

La Ley deban ser registrados en las Oficinas del Registro Público de -
 La Propiedad para que surtan efectos ante terceros, expedirán para el
 Registro un testimonio con sus anexos, debidamente autorizado, el cual
 deberá ser incorporado en los términos de este Código y del Reglamento
 del Registro Público de la Propiedad.

Los jueces, en los casos en que sus resoluciones deban re -
 gistrarse, darán los avisos a que se refiere el ART. 2956, comprendien=
 do en ellos los datos necesarios para fijar el carácter de litigiosos -
 que desde ese momento corresponde a los bienes en cuestión y la natura
 leza y el alcance del litigio entablado."

De la lectura de este artículo se desprende claramente que la
 promesa de compra-venta no es registrable, aún cuando exista principio
 de ejecución y se considere compra-venta, pues en este caso, le haría
 falta la forma prescrita por la Ley.

Este es otro de los problemas que plantean, pues como decía --
 mos, la compra-venta para que surta efectos contra terceros debe regis -
 trarse y el considerar como compra-venta la promesa de compra-venta con
 principio de ejecución nos da como resultado una compra-venta, la cual -
 no puede registrarse y por tanto no puede surtir efectos contra terce -
 ros.

Ahora bien, en otros Estados ya se está tomando la medida de -
 registrar dichos contratos, razón que me alienta a sostener con mayor en
 tusiasmo la idea que este trabajo propone y que se mencionará en el capí
 tulo correspondiente. Solo como dato para comprobar lo anterior, a conti
 nuación transcribiré los artículos correspondientes al contrato de prome
 sa del Código Civil de Chihuahua que a la letra dice:

"DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS. LA PROMESA."

Artículo 2126.- "Puede asumirse contractualmente la obligación
 de celebrar un contrato futuro."

Artículo 2127.- "La promesa de contratar o sea el contrato pre
 liminar de otro puede ser unilateral o bilateral."

Artículo 2128.- "La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato respectivo de -- acuerdo con lo ofrecido, salvo lo establecido en los artículos 2130 y - 2131 de este Código."

Artículo 2129.- "Para que la promesa de contratar sea válida- debe constar por escrito, limitarse a cierto tiempo y precisarse en ella los elementos constitutivos del contrato definitivo."

Artículo 2130.- "La promesa de contratar relativa a bienes inmuebles o derechos reales, cuyo contrato definitivo deba ser inscrito en el Registro Público a fin de que produzca efectos con relación a tercero, deberá ser inscrita a su vez para producir tales efectos."

Artículo 2131.- Si el promitente o el causahabiente, en caso - de promesa inscrita en el Registro Público de la Propiedad, rehusan firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el Juez, salvo el caso de que la celebración del contrato sea legalmente imposible, pues entonces la promesa que dará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte."

De la lectura de estos artículos se deduce que en dicho Estado si se pueden registrar esos contratos de promesa de compra-venta de bienes inmuebles, de donde surge la siguiente pregunta: "Por qué en Jalisco no son registrables? ¿Porqué no se pueden registrar si es para bien y - seguridad jurídica de la sociedad?.

- (1) Amparo directo 5671/69. 25 de Noviembre de 1972
5 votos. 3a. sala, séptima época. volumen 47. cuarta parte.
Tomada del libro Prontuario Civil de Ejecutorias y Jurisprudencia.
Septima época. Tomo I, página 616. Enrique González Pech. Guada
lajara, Jal. 1978.

CAPITULO VII.

CONCLUSIONES

- 1a.- El Registro Público de la Propiedad es una Institución que -- sirve para dar la publicidad correspondiente, producir efectos contra terceros, así como dar la seguridad jurídica necesaria a todos aquellos actos jurídicos que sobre bienes inmuebles se realizan y que de acuerdo a la Ley deben registrarse.
- 2a.- Es notorio que el Registro Público de la Propiedad, como Istitución, ha venido evolucionando a través de los tiempos en -- forma satisfactoria hasta llegar a nuestra época y más no obstante lo anterior, es notoria la necesidad de actualizar aún más los sistemas registrales que existen para hacerlos más dinámicos, así como acordes a las necesidades actuales.
- 3a.- El Contrato Preparatorio es una institución jurídica muy importante, fundamental y necesaria, desde los tiempos de nuestros ancestros y hasta nuestra época. Su función primordial -- es la de contratar y asegurar derechos y obligaciones varias -- que se pactan a futuro por no poderse realizar inmediatamente por cualquier circunstancia.
- 4a.- Es notoria la importancia de todos aquellos actos jurídicos -- que se realicen versando sobre bienes inmuebles y este caso -- especial los Contratos Preparatorios de Compra-Venta que se -- realicen sobre bienes inmuebles.
- 5a.- Es notoria la poca legislación existente sobre los Contratos-Preparatorios y que existen infinidad de lagunas al respecto.
- 6a.- De la lectura de los artículos correspondientes de nuestro -- Código se desprende que en Jalisco los contratos preparato -- rios de compra-venta sobre inmuebles no son registrables.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

- 7a.- Es evidente la falta de seguridad jurídica y la intranquilidad social que esto provoca con respecto a la preservación de los derechos pactados por medio de la realización de los diversos Contratos Preparatorios que existen versando sobre bienes inmuebles, en este caso los de compra-venta, ya que la Ley no otorga medios que otorguen dicha seguridad, ocasionando a las partes contratantes y a la sociedad misma, infinidad de problemas, daños y perjuicios.
- 8a.- En otros Estados, por ejemplo Chihuahua, se está previniendo esto, ordenando ya, el registro de los Contratos Preparatorios de compra-venta sobre inmuebles.

CAPITULO VIII

PROPOSICIONES

PRIMERA.- Que se modifiquen los artículos 2165, 2166, 2167, 2937, 2947 del Código Civil para el Estado de Jalisco en vigor, para quedar - en la siguiente manera:

Artículo 2165 "La Promesa de Contrato da origen a obligaciones -- de hacer consistentes en celebrar el Contrato respectivo, de acuerdo con lo ofrecido en él, obligándose además los contratantes a aportar los --- elementos necesarios que para obtener su forma y efectos jurídicos finalmente determina el artículo siguiente".

Artículo 2166.- Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo y cuando se trate de contratos preparatorios de compra-venta que versen sobre bienes inmuebles deberán ser inscritos debidamente en el Registro Público de la Propiedad para - que produzcan efectos contra terceros".

Artículo 2167.- "Si el Promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía -- los firmará el Juez, salvo el caso de que no se hayan cumplimentado debidamente los requisitos que para su validez determina el artículo 2166 y en lo relativo a contratos preparatorios que versen sobre compra-venta de bienes inmuebles, cuando por falta de registro ordenado en el artículo anterior o por cualquier otra causa el bien ofrecido haya pasado a un tercero de buena fé, entonces dicha promesa quedará sin efecto, -- siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que - se hayan originado a la otra parte.

Por lo que ve al artículo 2937 del Código Civil del Estado, se --

propone se modifique adicionándole una fracción que sería la XIV y la que hoy es XIV, se recorra en su orden numérico pasando a ser la XV, quedando dicho artículo como sigue:

2937.- Se inscribirán en el Registro Público y surtirán los efectos de inscripción o registro.

I.- Los títulos por los cuales se cree, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La Constitución del patrimonio de familia.

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

IV.- Los títulos en que consten la reserva de dominio sobre inmuebles y la condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del Art. 2228.

V.- Los contratos de prenda que menciona el Artículo 2788.

VI.- La escritura constitutiva de las sociedades y asociaciones civiles, la que las reforme y los nombramientos de mandatarios generales por éstas otorgados.

VII.- Las declaratorias expedidas por el H. Congreso del Estado, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos.

VIII.- Las fundaciones de beneficencia privada.

IX.- Las resoluciones judiciales o administrativas y de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I.

X.- En los juicios testamentarios o intestados, el auto o la resolución del juez que declare la validez del testamento, declare a los herederos legítimos o reconozca a los mismos y nombre o reconozca el nombramiento de albacea.

En los casos previstos en la fracción anterior se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

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

XII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuam promivódas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles.

XIII.- Las resoluciones judiciales en que se admita una demanda, cuyos efectos en caso de prosperar, alteren la situación de bienes o derechos cuya inscripción sea indispensable en el Registro, la que no se decretará si no se otorga previamente fianza que prudentemente fijará el juez, para garantizar los daños que resulten por la inscripción.

XIV.- Los contratos preparatorios de compra-venta que versen sobre inmuebles sin importar el precio de éstos.

XV.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados. Los Notarios Públicos ante quienes pasen actos que conforme a la Ley deban ser registrados en las oficinas del Registro Público de la Propiedad para que surtan efectos contra terceros, expedirán un testimonio con sus anexos debidamente autorizado, el cual deberá ser incorporado en los términos de este Código y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Los Jueces en los casos en que sus resoluciones de litigios que desde ese momento corresponde a los bienes en cuestión y la naturaleza y alcance del litigio entablado.

Con respecto al Artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, se propone adicionarlo con una fracción más que serfa la IV, quedando dicho artículo de la siguiente forma:

2947.- Sólo se incorporarán:

I.- Los testimonios de escritura pública y otros documentos auténticos.

II.- La sentencias y providencias judiciales y administrativas certificadas legalmente.

III.- Los Encargados del Registro Público de la Propiedad en los casos de autorizaciones o certificaciones de firmas que deban asentar en documentos privados por mandato del Artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, quedan liberados de la obligación de tomar nota en el Libro del Registro de Certificaciones de las referentes a estos actos y de dar los avisos relativos al Archivo de Instrumentos Públicos.

IV.- Los contratos preparatorios de compra-venta que versen sobre bienes inmuebles previa ratificación hecha por las partes ante el Encargado de dicha oficina de los mismos, con el fin de dejar constancia de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y a falta de este requisito por orden de una Autoridad Judicial competente que así lo determine.

SEGUNDA.- Se propone también se modifique el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de fecha 12 de marzo de 1981, vigente aún, en lo correspondiente a su artículo 30 y el artículo 54 del mismo para quedar dichos artículos de la siguiente forma:

ARTICULO 30.- El Registro Público se compondrá de siete secciones denominadas:

I.- De títulos o documentos, contratos preparatorios de compra venta relativos a bienes inmuebles o derechos reales.

II.- De hipotecas, prendas y créditos refaccionarios o que deban tener preferencia sobre el valor de un inmueble.

III.- De arrendamiento.

IV.- De resoluciones o diligencias judiciales o administrativas y de resoluciones de árbitros o arbitradores.

V.- De sociedades y asociaciones civiles y fundaciones de beneficencia privada.

VI.- Los planes, declaraciones y demás disposiciones expedidas -- por el H. Congreso del Estado de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos.

VII.- De testamentos ológrafos.

Y en relación con el artículo 54 de dicho reglamento se propone -- adicionarle una fracción entre la segunda y tercera actuales, recorriendo su orden numérico para que la nueva fracción sea la número III y la -- queera la III sea la IV y así sucesivamente, debiendo decir dicho artículo como sigue:

54.- Se incorporarán en la Sección Primera y surtirán efectos de -- inscripción o registro, los documentos en que consten los actos o derechos siguientes, relativos a bienes raíces.

I.- Venta, permuta, donación, cesión, subrogación, adjudicación, -- dación en pago y fideicomiso.

II.- Usufructo, uso, habitación y servidumbre.

III.- Los contratos preparatorios de compra-venta que versen sobre -- bienes inmuebles.

IV.- Las capitulaciones matrimoniales sobre inmuebles y la disolu -- ción de la sociedad legal o conyugal.

V.- Los testimonios de las informaciones ad perpetuum y posesorias -- promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto por el Código de

Procedimientos Civiles del Estado.

- VI.- La constitución del patrimonio de familia.
- VII.- Las resoluciones expropiatorias de bienes inmuebles.
- VIII.- Los títulos en que consten la reserva de dominio sobre inmuebles y las enajenaciones en las que se sujeta la transmisión de propiedad o condiciones suspensivas o resolutorias.
- IX.- El cumplimiento de las condiciones a que se refiere la fracción anterior.
- X.- Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión.
- XI.- Los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad.
- XII.- La fusión de inmuebles.
- XIII.- La constitución de régimen de condominio.
- XIV.- La división o transformación de terrenos en lotes o fracciones mediante la realización de obras de urbanización de conformidad con las leyes de la materia.
- XV.- Y en general todos los documentos en los que se modifique o transmita el dominio de bienes inmuebles o derechos reales que impliquen desmembramientos de la propiedad.

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

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Tomo V. México, D.F. 1977. Tercera Edición. Editorial Porrúa.

PLIANOL MARCEL Y RUPERT GEORGES. Teoría General de los Contratos. Puebla, Pue., 1947. Editorial Cajica. Traducción al 12a. Edición hecha - por José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr.

COLIN SANCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, D.F. 1972. Editorial Porrúa.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.

Puebla, Pue. 1983.

Editorial Cajica, S.A.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Puebla, Pue. 1985. Agosto.

Editorial Cajica, S.A.

ENRIQUE GONZALEZ PECH. Prontuario Civil de Ejecutorias y Jurisprudencias. Séptima época. Tomo I

Guadalajara, Jal., 1978. 1a. Edición.

González Pech Editores, S.A.

"ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA"

Tomo IV y Tomo XII

Editorial Bibliográfica Omeba.

Buenos Aires, Argentina.

LA CRUZ BERDEJO JOSE LUIS LIC.

DE ASIS SANCHO REBULLINA FRANCISCO LIC.

"Derecho Inmobiliario Registral"

Editorial Librería Bosch.

Barcelona, España 1968

COLIN SANCHEZ GUILLERMO LIC.

"Procedimiento Registral de la Propiedad"

Editorial Porrúa.

México, D.F. 1972

LECHUGA GIL VICTOR MANUEL LIC.

"Terceros Frente al Registro Público de la Propiedad"

Editado por la Dirección del Registro Público de la

Propiedad del Gobierno del Estado de México.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO

Colección de Leyes Mexicanas.

Serie Leyes del Estado de Jalisco.

Editorial Cajica, S.A.

Puebla, Pue. 1975.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

PARA EL ESTADO DE JALISCO.

de fecha 31 de Agosto de 1883.

Integrado en la colección de Leyes

Tomo 9, pág. 204

Biblioteca del H. Congreso del Estado de Jalisco.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
PARA EL ESTADO DE JALISCO.

de fecha 12 de Febrero de 1888

Integrado en la colección de Leyes

Tomo 11, pág. 510 de la Biblioteca del Congreso del
Estado.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE JALISCO

de fecha 30 de Abril de 1936

mismo que se encuentra copilado en el Tomo LXXXV de la
Colección que comprende los Ejemplares del periódico -
oficial "El Estado de Jalisco".

Biblioteca del H. Congreso del Estado de Jalisco.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL ESTADO DE JALISCO,

de fecha 12 de Marzo de 1981

publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"
de la misma fecha.

Biblioteca del H. Congreso del Estado de Jalisco.