

24/1/81



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

IMPORTANCIA DE UNA NUEVA REGLAMEN- TACION DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
MARIA ERENDIRA RAMIREZ VIEYRA

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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 T R O D U C C I O N .

Desde tiempos inmemoriales la tierra ha sido un factor decisivo en el desarrollo de la humanidad tanto por su influencia social, política como económica. La importancia de la producción agropecuaria es indudable, ya que tiende a satisfacer las necesidades primordiales del hombre desde la alimentación hasta el vestido.

Tal es la relevancia que ha adquirido la actividad agraria, que incluso se han creado materias especializadas sobre la misma, cuya finalidad es resolver su problemática; una de ellas el Derecho Agrario tiene como uno de sus objetivos, el estudio de las instituciones creadas por el Estado para dar solución a los conflictos originados por la distribución de la tierra y otorgar seguridad jurídica al campo; una de estas instituciones es el Registro Agrario Nacional, que a mí parecer no se ha estudiado con la profundidad que lo amerita, surgiendo así la inquietud de analizarlo.

Bajo este intento encontré que son varias las interrogantes o problemas a resolver sobre este organismo, lo que me obligó a restringir el campo de estudio sobre éste y plantearme una sola directriz: el resaltar la importancia de una nueva reglamentación del Registro Agrario Nacional. Para ello partí del análisis histórico del Registro Inmobiliario prosiguiendo en forma concreta, con los antecedentes del órgano citado, haciendo mención de los diversos ordenamientos que lo han regido.

Una vez conocidos los precedentes del Registro Agrario Nacional me di a la tarea de señalar las funciones del mismo,

de conformidad a varias leyes y reglamentos vigentes, para concluir con el examen de diversos tópicos jurídicos que van encaminados a la comprensión e interpretación del tema en cuestión.

Esta tesis no pretende presentar un proyecto de reglamentación, sino a partir de la comprensión de la realidad del Registro Agrario Nacional, vislumbrar algunos elementos que pudieran ser tomados en cuenta para la elaboración del mismo. Estos lineamientos son de carácter jurídico en su mayoría, pero como sabemos el Registro Agrario Nacional no se puede estudiar en forma aislada, ya que forma parte de un contexto en el que convergen varias instituciones con sus propios problemas los cuales también se reflejan en la actividad del Registro; estos problemas no sólo son de naturaleza jurídica, sino sociales, políticos, económicos etc., lo anterior constituyó el principal obstáculo que se me presentó durante la realización de esta investigación, por la difilcultad que implica no sólo el conocimiento de todos los aspectos, sino del planteamiento de éstos sin perder el objetivo del tema a tratar, aunado a lo expresado la carencia de información especializada y actualizada sobre el Registro Agrario Nacional.

Por último la finalidad primordial de mi trabajo de tesis es que aquél que la consulte vea en ésta un medio de acercamiento al estudio del Registro Agrario Nacional que le permita abrir nuevos espacios de conocimiento sobre el mismo, tendientes a resolver su problemática.

CAPITULO I. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

1.1. CONCEPTO DE REGISTRO.

1.2. ORIGEN HISTORICO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. En el derecho romano.

1.2.2. En el derecho germánico.

1.3. SISTEMAS REGISTRALES MAS IMPORTANTES.

1.3.1. El sistema alemán.

1.3.2. El sistema francés.

1.3.3. El sistema australiano.

1.4. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

1.4.1. Precolonia.

1.4.2. Colonia.

1.4.3. Código Civil de 1870.

1.1. Concepto de Registro.

La regulación de la actividad de los particulares constituye una de las prerrogativas del Estado, cuya finalidad es la de lograr estabilidad y buen orden en las relaciones que guardan los individuos entre sí, así crea leyes, reglamentos e instituciones, una de las cuales es tema de esta tesis.

'Etimológicamente la palabra registro proviene de las raíces latinas "Res", cosa, hecho y "Testum": memorable y de aquí registro, participio pasado de "Regere" que significa: copia, trasladar y también memoria o apuntación de cosas varias.' (1)

Por lo que Registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; se hace de igual manera referencia a los libros en donde se efectúan las anotaciones y por último, al lugar físico, edificio u oficina, en donde se acude a investigar el estado que guardan personas o bienes.

'La obligación de inscribir los bienes muebles o inmuebles en los registros constituye una limitación del derecho de dominio que se establece por parte del Estado a fin de garantizar a los administrados la seguridad en el goce y ejercicio de tales derechos.

Esta limitación en el ejercicio del derecho se le puede considerar una relación inherente al poder de policía del Estado, ya que se trata de una limitación en el ejercicio de los derechos subjetivos a fin de brindar un beneficio a la comunidad, pues tales recaudos sirven para preservar los derechos de los sujetos privados en general y de quién registra el acto o el derecho a su nombre.' (2)

1.- Ramón Roque García. Cit. por Luis Muñoz Morales. Lecciones de Derecho Hipotecario. P. 19

2.- Antonio C. Vivanco. Teoría del Derecho Agrario. tomo II. p.556.

En México existe más de treinta y cinco registros especiales, sin contar catastros, para diferentes clases de personas, cosas, bienes y derechos derivados de actos o hechos jurídicos, ya sean éstos federales, estatales o municipales.(3)

Una vez que se ha definido en términos generales la palabra registro se abocará a conceptuar al Registro Público de la Propiedad, como germen de la figura que es centro del presente estudio.

'Para captar y comprender la importancia que trasunta el registro de la publicidad inmobiliaria los autores parten de antecedentes históricos demostrativos de la preocupación que infundió a los primeros legisladores la necesidad de proteger la propiedad y el ajeo derecho de posesión. Y parten bien, porque realmente el dominio, y su correlativa posesión, ha sido, desde su advenimiento al mundo jurídico, no sólo un problema de interés particular, sino también de interés general. En efecto: la propiedad importa una cosa de apreciación en dinero; de ella se saca provecho, sea que se haya obtenido por contratación o habido por herencia, legado o donación; en fin de cuentas, la propiedad traduce una utilidad o interés que, por ir de lo particular a lo general, ha obligado al Estado a sistematizar un conjunto de medios que, por su precisa protección jurídica, congloban una eficiente seguridad jurídica. Uno de estos medios es el Registro de la Propiedad, o sea, una institución estatal que goza de fe pública puesto que el contenido de sus asientos inmobiliarios y derechos reales son fidedignos por estar copiados directamente de los títulos que se presentan para su anotación.' (4)

3.- La existencia simultánea de registros inmobiliarios municipales, estatales y federales ha dado origen a múltiples conflictos jurídicos, a raíz de que los registros locales no producen efectos completos y de carácter obligatorio en contra de terceros de otras entidades federativas debido a que esto pugnaría con lo establecido por nuestra constitución en su artículo 121, fracción primera.

4.- Argentino I. Neri. Tratado teórico y práctico de Derecho Notarial. vol.6. pp. 439,440.

El Registro de la Propiedad inmobiliaria ha adquirido un papel importante jurídicamente, tal es ésta, que inclusive - existe una rama del derecho que se encarga de estudiarlo y cuya de nominación varía según el país y la posición de los estudiosos que la abordan.

La organización y funcionamiento del Registro de la - Propiedad en España da origen a la denominación de Derecho Hipotecario, en donde la especie sustituye al género. Otros autores como Bienvenido Oliver, la nombran Derecho Inmobiliario, nombre muy amplio porque abarca diversos temas del Derecho Civil; Angel Caso la llama Derecho del Registro Público de la Propiedad; Roca Sastre la titula Derecho Inmobiliario Registral, pero todas y cada una de - las designaciones al estudio del Registro Inmobiliario parten del principio básico de todo Registro, la publicidad.

Pero, ¿ qué se debe de entender por Registro Público - Inmobiliario? ; para Roca Sastre es 'una Institución jurídica inmo biliaria, que tiene por objeto la inscripción de las constitucio - nes, transmisiones, modificaciones y extinsiones de derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales - relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de - arrendamiento y de opción.' (5) La definición antes expuesta no es de todo aplicable al funcionamiento y organización del Registro de la Propiedad en México, ya que los contratos de arrendamiento y de opción no son susceptibles de inscripción.

Don Guillermo Colín Sánchez lo conceptúa de la manera siguiente : ' el Registro Público de la Propiedad es una institu ción dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto

5.- Cit nos. Luis Muñoz Morales. Op. cit. p.19

proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.' (6)

En resumen se puede definir al Registro Público de la Propiedad como la institución de carácter administrativo cuya finalidad es la de otorgar publicidad registral a los actos jurídicos concretos, determinados por la ley como inscribibles para que éstos surtan efectos contra terceros y otorgar seguridad jurídica a la propiedad.

1.2. Origen histórico del Registro de la Propiedad.

Si bien es cierto que en el contexto histórico universal, en cuanto a la materia jurídica se refiere, destacan los pueblos romanos y germanos (de ahí que se parta de éstos para hablar de los orígenes de la institución que se estudia), no se puede ignorar que otros pueblos conocieron cierta publicidad de los actos que realizaban.

En algunos pasajes bíblicos se habla de la existencia de un cierto género de publicidad. Para el hombre hebreo, el lugar acostumbrado y la presencia de gente del pueblo resultaba suficiente para exteriorizar un acto de trascendencia como sería una compra-venta, se cita por ejemplo, en el libro de Rut, que cuando Booz ubicado en la puerta de la ciudad decide efectuar un negocio le dice a los ancianos y a todos los presentes:

'Ustedes son testigos de que hoy día Noemí me ha vendido todo lo que pertenecía a su marido Elimelec y a sus hijos, y que también he adquirido a Rut la moabita, viuda de Majalón, para conservar el apellido junto con la propiedad del difunto y para que su nombre esté siempre presente entre sus hermanos cuando se reúnan a la entrada de la ciudad. Todos los que se encontraban allí dijeron: En efecto, nosotros somos testigos. ' (7)

El pueblo hebreo conocerá, de igual forma, una cierta clase de Registro, pero exclusivamente para títulos de crédito; éste estaba destinado a la conservación de éstos, no como depósito, ya que el registro tenía una función muy activa semejante a una Bolsa de Comercio en donde se realizaban compras y ventas de los

documentos reservados; esta institución denominada *grammatophila-geion*, nombre de origen griego y que era una usanza del Oriente - fue incendiado, según se cuenta, en las revueltas de los judíos - en Jerusalén.

En los griegos el sistema de publicidad de los actos - no sólo se concretó al conocimiento de éstos por los testigos, si no que al hacerse más frecuente el uso de escrituras se arraigó - la costumbre de enviarlas a los archivos (*artehéion*), en donde se resguardaban los decretos del pueblo y de la asamblea, así como - los contratos que interesaban al Estado y en general los documentos y los títulos de propiedad; su finalidad era de índole fis - cal, para dar fe del pago de impuestos, de ahí que se considerara como un medio de publicidad imperfecto, pero efectivo.

En Egipto la actividad del hombre se encaminó en forma por demás rudimentaria a dar publicidad a los actos. El *agoráno* me (notario), archivaba originales de los documentos en su despacho, organizándolos por tomos; éstos recibían el nombre de *anagraphe* (orden del índice), el notario remitía copias del *anagraphe* - al *katagraphe*; que era un Registro en donde se anotaban las trans - ferencias de las tierras, compras, ventas, pagos de impuestos y - se autorizaban las operaciones antes mencionadas. El más famoso - *katagraphe* fue el de Alejandría.

1.2.1. En el derecho romano.

En Roma la publicidad registral, ni el Registro existieron, pero como afirman varios estudiosos del derecho, la solemnidad con que se efectuaban ciertos actos se ha equiparado por - sus características con la publicidad registral. La *mancipatio*, la

iure cesio y la traditio son las figuras jurídicas que destacan - por su condición solemne.

La mancipatio se aplicaba exclusivamente a terrenos de Italia y a algunas servidumbres rústicas en relación con éstos, - así como, a esclavos y animales de tiro y carga (res mancipi). Era una forma contractual muy solemne y en la que tomaban parte sólo - ciudadanos romanos; intervenían en ella: el adquirente, 'mancipi - accipiens', el transferente 'mancipio dans' y el librepens (porta balanza) y cinco testigos.

'Tales formalidades encuentran su explicación en el derecho primitivo, y por eso, probablemente, los cinco testigos re presentaban las cinco clases del pueblo que estaba llamado a consa - grar la adquisición. En cuanto a la portabalanza, su presencia res - ponde a que originariamente el metal que servía de precio en las - ventas se apreciaba al peso, pues era preciso pesar las piezas de - cobre groseras, que eran las únicas que estaban en uso.' (8)

El acto se llevaba a cabo mediante una serie de gesti - culaciones y pronunciamientos de palabras solemnes. Las partes colo - caban sus manos sobre la cosa que era simbolizada, procediendo a - golpear a la balanza con un pedazo de bronce.

La iure cesio otra figura ritualista, se llevaba a cabo mediante el fingimiento de un juicio: sólo participaban ciudadanos romanos; el juez declaraba la transmisión de la propiedad como re - sultado de una defensa insuficiente y en la que el actor, adquiere - te, ganaba el pleito.

8.- Eugene Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano. p.214.

Frente a la solemnidad y rigorismo de la *mancipatio* y de la *iure cesio* surge la *traditio* que por su flexibilidad repercutió en la desaparición paulatina de las figuras mencionadas.

La *traditio* se aplicaba a toda clase de bienes y se efectuaba sin formalidad alguna. La entrega de la cosa, uno de sus elementos, en un principio era material, pero posteriormente bastó con algún acto que expresase dicha entrega para que se perfeccionara, sin que en ningún momento se llegase a la inmaterialización completa.

Se puede finalizar afirmando que en el derecho romano se aplicó la publicidad registral y en consecuencia nunca existió un Registro.

1.2.2. En el derecho germánico.

La transmisión de la propiedad en el antiguo derecho germánico se ejecutó con un simbolismo material, así por ejemplo se cita que para comprar una finca era necesario trasladarse a la misma con un número variable de testigos, según fuese la extensión de ésta; 'tres, en el caso de ser una finca pequeña; seis, en el caso de tratarse de una finca mediana, y doce si la misma fuera grande, debiendo estar presente otro igual número de niños, en presencia de los cuales se entregaría el precio y se recibiría la posesión, dando a los pequeños, luego bofetadas, retorciéndoles las orejas para que de tal modo recordasen bien exactamente lo ocurrido y pudieran a testiguar en el futuro.' (9)

9.- Martín Castro Marroquín. Derecho Registral. p.41

Poco a poco se abandona ese simbolismo material y se da lugar a la intervención oficial como medida de seguridad jurídica; esta intervención con el tiempo llegó a ser el Registro.

La solemnidad ante el thinx era una ceremonia que se efectuaba ante el consejo comunal (thinx o malus), y que era presidida por el jefe de la asamblea; se realizaba exclusivamente para bienes inmuebles, en ésta el que transmitía entregaba simbólicamente la finca al adquirente con ciertos ritos y simbolismos.

El auflassung era una cesión de derechos ante el juez; fundamentalmente era la declaración del enajenante y del adquirente, una especie de jurisdicción voluntaria en la que las partes manifestaban su acuerdo, existiendo una entrega efectiva de la propiedad, es decir no prevalecía la entrega simbólica de la finca.

El consejo de las ciudades tomó la práctica de archivar oficialmente las figuras que se mencionaron; primero en archivos municipales y posteriormente en libros. El primero de éstos pertenece a la Parroquia de San Martino y es un protocolo del año 1135. Los libros eran deficientes porque registraban cronológicamente los actos efectuados, pero se fueron creando libros especiales de acuerdo a calles, municipios o casas hasta el surgimiento del folio real, vigente hasta nuestros días, sin embargo era necesario realizar la auflassung o la solemnidad ante el thinx, menos frecuente, para proceder a la inscripción.

La influencia romana se dejó sentir, pero el derecho germánico perservó instituciones como las del Registro que sirvieron de base a otras legislaciones y que a nuestro país llegaría a través de España.

1.3. Sistemas registrales más importantes.

Los ordenamientos de México, en materia de registro, - son parte de un proceso histórico y no pueden, en consecuencia, - considerarse en forma aislada del contexto universal, de ahí la - necesidad del estudio de los sistemas registrales más importan - tes, ya que a pesar de que nuestra legislación en este género tie - ne su origen en el derecho español, no se puede negar la influen - cia alemana y francesa, de igual manera que será impropio no reco - nocer la eficacia del sistema australiano.

Tomando en cuenta la eficacia que las legislaciones le otorgan a las inscripciones, los sistemas registrales se clasifican en: fundamentales e intermedios. En este trabajo de investi - gación se tratarán dos sistemas fundamentales el alemán, el fran - cés y un intermedio, el australiano.

1.3.1. El sistema alemán.

El sistema de folio real es el predominante en Alema - nia. El folio real consiste en un cuaderno en el que se anotan - las relaciones reales, no las de carácter personal, dividido en - tres secciones; la primera referente a las propiedades, la segun - da a cargas y limitaciones, por último la referente a hipotecas - y gravámenes.

El folio real se constituye en un instrumento en el - que se anotan o inscriben todos aquellos actos o contratos que - son inherentes a un mismo inmueble, evitando que el historial re - gistral de una finca se disperse en diversos libros, convirtien -

dose el folio real en una unidad básica registral.

'El sistema germánico establece, ante todo, que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado y por esta razón las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.' (10)

El procedimiento para lograr una inscripción en el sistema que se estudia tiene la característica de una jurisdicción voluntaria, en la que sólo existe una relación entre el particular, solicitante, y la autoridad; se inicia con la presentación de la demanda en la que se expresa en forma unilateral el consentimiento del afectado, sin que sea necesaria la voluntad del beneficiado por la inscripción; dicha declaración es de carácter abstracto, en otras palabras, no se hace alusión a la causa o motivo de la inscripción.

La inscripción es de índole constitutiva, lo no inscrito no existe, ya que se considera como requisito inexcusable la inscripción para que un derecho quede constituido, transferido o extinguido; los negocios jurídicos efectuados entre particulares requieren para su existencia legal tanto para los contratantes, como ante terceros, la inscripción en el Registro de la Propiedad, además del contrato como antecedente causal y del contrato de transmisión real.

La inscripción 'es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia 10.- Ramón Sánchez Meda. El nuevo Registro de la Propiedad en México. p. 7

los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma se transmite el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo "erga omnes". ' (11)

La inscripción tiene fe pública plena, subsistiendo - la prueba en contrario en los casos de matrícula fraudulenta o - equivocada en favor de terceros de buena fe.

'La protección del registro alemán no se extiende ni a las circunstancias de hecho de las fincas..., ni a las circunstancias personales de los contratantes.' (12)

En México la eficacia de las inscripciones es meramente declarativa, sin que en ningún momento se requiera de la inscripción para la existencia del negocio jurídico y solamente los efectos de la misma se refieren a los terceros y no a las partes.

La prescripción en el sistema alemán no opera contra bienes inscritos debido a la confiabilidad del Registro, de tal forma que se tiene más seguridad en lo inscrito que en la posesión.

1.3.2. El sistema francés.

Al contrario del sistema analizado anteriormente, en el francés la eficacia de las inscripciones es de naturaleza decla

11.- Ibidem. p.10

12.- M. Castro Marroquín. Op. cit. p. 235

rativa; de condición obligatoria no para las partes sino para los jueces, notarios etc., en otras palabras para las autoridades.

El procedimiento es sencillo, el conservador - así se le denomina al registrador- se encarga de encuadernar uno de los dos ejemplares que son necesarios para la inscripción, debiendo cerciorarse de la identidad de la persona y de la cosa que se pretende inscribir, de igual forma debe examinar que el documento reúna los requisitos legales imprescindibles para su inscripción.

El principio de prioridad en el sistema de registro - que se aborda es prominente, de ahí que el registrador siga con celo un orden cronológico en la presentación de los instrumentos. Este estricto orden da lugar a que se de un perfecto tracto sucesivo, es decir de sucesión, de ordenación, con lo cual el titular queda amparado de todo aquel cambio que se quisiera realizar - sin su anuencia.

Los inmuebles quedan registrados en ficheros uno de carácter personal; por cada propietario y en el que se mencionan todas las propiedades pertenecientes a una persona y otro de índole real en relación a las fincas.

Se inscriben tanto actos traslativos, declarativos y modificativos de la propiedad inmueble, de igual manera los actos constitutivos o que exhiban derechos reales 'y aún se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales, como la promesa de venta' y 'los arrendamientos por más de doce años.' (13)

El no registrar en este sistema, supone que el titular continúa con su derecho, a lo que se le ha denominado publicidad negativa; actos como la nulidad, rescisión o la revocación afectan aún a los terceros de buena fe. Este principio no tiene aplicabilidad en México, ya que la publicidad en nuestro sistema se considera de tipo positivo y cuya finalidad básica es la protección a terceros.

La sanción por no registrar algún derecho en Francia, - 'es la no oponibilidad a terceros'. (14) Es pertinente aclarar qué se entiende por terceros en el derecho francés en relación al Registro; pues bien, los terceros son los adquirentes del titular registral que coinciden en la inscripción con prerrogativas idénticas o incongruentes a las inscritas, de tal manera que el que adquiere un derecho real o gravamen del titular registral aún conociendo el vicio es protegido por la ley. El Registro Público de la Propiedad en México considera a los terceros de buena fe a los que obtienen un derecho real o gravamen sobre bienes objeto de registro e ignoran los vicios del mismo.

Se debe concluir que el sistema que se expone tiene - por objeto poner en conocimiento de la colectividad los gravámenes o derechos reales que afectan bienes inmuebles, así como todos los actos jurídicos que impliquen enajenación o transferencia de derechos; el registro no es requisito de existencia de los actos jurídicos y tampoco es un elemento esencial para que surta - efectos entre las partes, pero sí para que perjudique a terceros, - sin que la inscripción implique que se afirmen actos nulos.

14.- Idem.

1.3.3. El sistema australiano.

Australia como cualquier otra colonia padecía los pro
plemas inherentes a la organización de la propiedad; esta era
transmitida en dos formas: la directa por títulos otorgados por
la Corona Inglesa, que eran inatacables y los derivados que como
su nombre lo dice tenían su raíz en los primeros.

Los títulos derivados al no estar debidamente regis-
trados daban origen al fraude y a la ilegalidad.

Robert Richard Torrens gobernador de Australia creó
una ley agraria en la que se establecería una forma de transmitir
la propiedad, denominada sistema Torrens o sistema australiano y
daría fin a las irregularidades, otorgando seguridad jurídica a
los títulos que amparaba.

Con este sistema todos los títulos serían directos y
para lograrlo se estableció la inmatriculación, que era el acceso
por primera vez al Registro. La inscripción era de naturaleza vo-
luntaria y tenía como finalidad demostrar la existencia de la pro-
piedad su ubicación y extensión y constituir así, un certificado
de propiedad con las mismas características que el otorgado por
la Corona Inglesa, es decir se instituyó un derecho absoluto, úni-
co e inatacable.

El título sólo es atacable por fraude o error en la
inmatriculación, teniendo un valor probatorio pleno entre las par-
tes como ante terceros. La inatacabilidad trae consigo serias des-
ventajas, debido a que en ocasiones puede ser perjudicial al ver-
dadero propietario que ignora que el inmueble ha sido inscrito a
favor de otro.

La inmatriculación tiene un procedimiento sencillo - que se inicia con la presentación de la solicitud que deberá anexar los planos y demás instrumentos que sirvan para probar el carácter de propietario del inmueble que se pretende inscribir. Es - tos documentos son analizados por peritos legales y topógrafos para comprobar la veracidad de los mismos, los cuales una vez examinados y aprobados son publicados para que cualquier persona que - estime tener derechos sobre la propiedad los haga valer, en un - término, fenecido el cual se otorga el certificado de propiedad - correspondiente.

'El título, según don Jerónimo GONZALEZ MARTINEZ, se - expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos des - criptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de so - porte a la propiedad.' (15)

Así el Estado se convierte en guardian de la propie - dad, más aún existe un fondo de indemnizaciones para el caso de - objeciones por parte de terceros afectados, dando por ende con - fianza y simplificación a todas las relaciones que tengan como ob - jetivo los bienes registrados.

El sistema facilita enormemente la transmisión de domi - nio, lo que para muchos autores es una desventaja, ya que conside - ran que la movilización territorial en ese país es excesiva y como se efectúa en forma privada, sin intervención del notario, da - lugar a abusos que tienen su origen en la ignorancia de alguno de los contratantes, pero ¿cómo se logra esa agilización en la trans - misión de la propiedad? pues bien, el propietario simplemente en - dosa el título de propiedad a favor del comprador, procediendo -

el registrador a certificar dicho endoso para garantizar la seguridad de la operación efectuada pudiendo dividir el título, en el caso de que no se pretenda transmitir toda la propiedad.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en su artículo - 2321 establece que puede efectuarse una compra-venta de un inmueble con el endoso que realice el titular en el certificado de propiedad, teniendo el registrador el deber de certificar dicho endoso, siempre y cuando se trate de inmuebles inscritos en el Registro. Este es un intento de establecer el sistema Torrens en la legislación mexicana, pero no ha tenido el éxito que se esperaba por el valor de los inmuebles que pueden ser objeto de este tipo de operación.

El sistema australiano también se ha intentado aplicar en algunos Estados de Norteamérica e Inglaterra, pero lamentablemente ha fracasado, por lo que algunos doctrinarios consideran que éste es aplicable exclusivamente a colonias o en Naciones de reciente creación.

1.4. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México.

1.4.1. Precolonias.

Por lo que toca a los posibles antecedentes en México-precolombino, no se ha descubierto nada relativo a la presencia de algún sistema publicitario de la propiedad. Los pobladores del país en esta etapa histórica no llegaron a establecer géneros de propiedad, sólo la diferenciaban las una de las otras por la calidad de sus poseedores; no obstante lo anterior, se tiene conocimiento de la existencia de planos o mapas en los cuales se localizaban y delimitaban perfectamente '.....por los colores escogidos al efecto: tierras pertenecientes a los barrios que estaban pintadas de color amarillo claro; las de los nobles de encarnado y las del rey, de púrpura.' (16)

Se afirma que estos planos fueron utilizados para resolver conflictos entre indígenas y colonos, e incluso en algunas instituciones educativas se daba cátedra para la interpretación de dichos documentos, pero sin que éstos puedan considerarse como publicidad registral.

1.4.2. Colonia.

En los primeros años de la Colonia, existió la clandestinidad en la transmisión de la propiedad, 'los primeros actos de apropiación privada de la tierra fueron repartos que los reyes con firmaron y aún hicieron directamente, como en el caso de Cortés, a

quién se le asignaron extensos territorios.... en pago de sus servi
cios. ' (17)

Por el año de 1778, por la real cédula de Carlos III - del 9 de mayo y que se hizo extensiva a las colonias de América, - se instituyó el Oficio de Hipotecas, en donde se debía de inscri
bir toda operación de esta índole; oficinas que fueron los prima -
ros vestigios del Registro Inmobiliario en América y que más tarde
se establecieron en todas las cabeceras de poblados. (18)

Estos Oficios constituían una fuente de ingresos para la Corona Española puesto que eran de propiedad privada, por ende
vendibles y renunciables.

Se llevaban registros por separado en libros, por cada Distrito y por año; los documentos que se presentaban al Oficio de bían
de ser originales con los datos generales del instrumento, es decir nombre del juez ante quién se otorgó, la calidad del contrato etc.

Para facilitar la consulta se ordenaban los libros alfabéticamente, de igual manera que se contaba con un libro índice o 'repertorio general' que permitía localizar los volúmenes y sus contenidos.

'El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e -

17.- Ibídem p.42

18.- Aunque todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino de gravámenes e hipotecas muy justificable, puesto que en España las hipotecas eran consideradas como vicios que demeritaban la cosa y cuyo encubrimiento daba lugar a múltiples fraudes.

instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fe en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni tampoco para que se tuviera como gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.' (19)

Salvo otra disposición de 1779 que ampliaba la jurisdicción de estos Oficios, el ordenamiento de 1777 rigió hasta después de la Independencia derogándose éstos al surgimiento del Código Civil de 1870.

1.4.3. Código Civil de 1870.

El Código Civil de 1870 estableció un oficio denominado Registro Público. Este Código sería influenciado por la ley hipotecaria española de 1861; estando a cargo del funcionamiento del Registro el Ministerio de Justicia.

El legislador al elaborar el mencionado Código, le otorgó una gran importancia a la función registral, acentuándose con mayor nitidez el carácter público de dicha institución; de tal forma que se indicaba como débito para el titular de éste el consentir la consulta de los registros a cualquier persona y expedir los certificados de libertad de gravámenes que fuesen solicitados.

Como se recuerda el Registro en la Colonia y durante la Independencia, tenía como finalidad recabar la información sobre aquellas fincas que eran gravadas con hipotecas, pues bien, esta función la siguió implementando el Código Civil de 1870, subtra-

yando que las inscripciones sólo producirían sus efectos en el instante que se efectuaron y para tal motivo se creó un Oficio de Hipotecas, 'se suprimió toda hipoteca tácita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.' (20)

El Código Civil de 1870 fue el primero en establecer el Registro Público de la Propiedad, continuando su regulación los posteriores Códigos Civiles de 1884 y 1928. Hay que aclarar que los reglamentos que normaron al Registro le fueron otorgando una mayor competencia en el conocimiento de los hechos y actos jurídicos inherentes a la propiedad y no exclusivamente lo relativo a las hipotecas.

Es pertinente destacar las reformas estatuidas en el gobierno de Don Venustiano Carranza, las cuales descartan el carácter constitutivo de la hipoteca y determinan su existencia independientemente de su inscripción; así su registro sólo produciría efectos contra terceros.

Las reformas más recientes del Registro Público de la Propiedad tienen por objeto modernizarlo y adecuarlo a las necesidades reales del Distrito Federal. El sistema de folio real establecido en esta reforma pretende agilizar los trámites y permitir el uso de métodos computarizados en la captura de datos. (21)

20.- Ibidem. p. 27

21.- Respecto a estas reformas es interesante señalar la opinión del autor Ramón Sánchez Medel que dice:
El 29 de diciembre de 1978, el Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados declaró a la prensa nacional (Excelsior, 30-XII-78) que el Congreso no había tenido el tiem

El ejemplo de la modernización del Registro Público — de la Propiedad del Distrito Federal, ha dado pie a que se plantee la necesidad de actualizar de igual forma el Registro Agrario Nacional, aplicando las técnicas empleadas en el multicitado Registro.

po suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas — del Código Civil, pero que a pesar de ello se había visto en la necesidad de aprobarlas. Fue así como en el mes de enero de 1979, mediante una fulminante y sorpresiva reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento del mismo Registro, se substituyó de un día para otro nuestro anterior sistema registral que a base de libros seriados numerados y foliados que regía desde hace más de un siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios u hojas sueltas.

...Nada de original ofrece en lo esencial el nuevo sistema de registro que sigue apegado a los mismos principios generales de antes, pero ahora con mayores fallas, del sistema de registro francés. No está confiado a los tribunales judiciales, sino que continúa como una dependencia administrativa. Subsiste la separación y la falta de correspondencia entre el Registro y Catastro. Sus inscripciones tienen efectos puramente declarativos.'

Termina este autor afirmando que el sistema de folio real — adoptado en esta reforma fue de puro nombre, ya que los efectos de las inscripciones son los mismos. Op. cit. pp. 17, 18, 19, 20.

CAPITULO II. ANTECEDENTES DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

2.1. GRAN REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

**2.2. LEY REGLAMENTARIA SOBRE REPARTICION -
DE TIERRAS EJIDALES Y CONSTITUCION -
DEL PATRIMONIO PARCELARIO DEL 19 DE
DICIEMBRE DE 1925.**

**2.3. REGLAMENTO DE LA LEY DE REPARTICION -
DE TIERRAS EJIDALES Y CONSTITUCION -
DEL PATRIMONIO PARCELARIO.**

2.4. CODIGO AGRARIO DE 1934.

2.5. CODIGO AGRARIO DE 1940.

2.6. CODIGO AGRARIO DE 1942.

2.7. REGLAMENTO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DEL 24 DE ABRIL DE 1938

2.1. Gran Registro de la Propiedad.

Hasta aquí, en términos muy generales, se dió un panorama histórico de la institución del Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de que al tratar el tema central de esta tesis se tengan las bases suficientes para su mejor comprensión; el conocer el por qué y el para qué de la existencia de los Registros Inmobiliarios, permitirá hacer un mejor juicio de los objetivos del Registro Agrario Nacional. Si se parte de que en un principio los Registros Públicos de la Propiedad eran los encargados de llevar un control de la propiedad rústica, no habrá duda del por qué del estudio de los precedentes de los mismos, realizado en el primer capítulo, ya que sería erróneo soslayar que la organización y regulación del Registro Agrario Nacional no tenga como principio la integración y funcionamiento del antes citado.

Corresponde abordar ahora, aquellas instituciones y ordenamientos que precedieron al Registro Agrario Nacional y que forman parte del proceso histórico que integran el estudio de éste, ya que el mismo no puede verse en forma aislada, por las razones antes expuestas.

El antecedente más remoto de la institución que se aborda se encuentra en el Gran Registro de la Propiedad de la República, estatuido por el General Porfirio Díaz en la Ley sobre Ocupación Enajenación de Terrenos Baldíos de fecha 26 de marzo de 1894, ya que fue el primer órgano que se creó para llevar a cabo un registro de la propiedad inmueble a nivel nacional.

El Gran Registro de la Propiedad de la República era -

regulado, por la ley citada, en los artículos que iban del 45 al 62. La Secretaría de Fomento fue la encargada de vigilar su buen funcionamiento.

Don Wistano Luis Orozco lo definía como 'una oficina pública establecida en la capital de la Unión, bajo la dependencia del Ministerio de Fomento, destinada a tomar razón en extracto de todos los títulos primordiales de dominio, relativos a la propiedad agraria de la República.' (22)

Se inscribían en el mismo 'los títulos primordiales de terrenos baldíos o nacionales y los expedidos en virtud de los arreglos y composiciones que hubiere hecho ya o hiciera en lo futuro la Secretaría de Fomento.' (art. 45 Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos). Entendiéndose por títulos primordiales, todos los que la Secretaría de Fomento hubiere otorgado desde la fecha en que comenzó a regir la Ley del 20 de julio de 1863; con la cual todas las cuestiones referentes a tierras baldías quedaban exclusivamente dentro de la competencia.

Como se infiere del párrafo anterior sólo se inscribían en el Gran Registro de la Propiedad títulos primordiales de dominio, ya que la inscripción de toda traslación secundaria se realizaba en los Registros Públicos ordinarios, conforme a las leyes de los Estados a que perteneciesen los mismos.

Para que pudiera llevarse a cabo una inscripción se requería acuerdo expreso de la Secretaría de Fomento, una vez que

que ésta hubiese verificado el cumplimiento de una serie de requisitos en los que destacan la presentación del último título traslativo de dominio o primordial lo que hacía imposible la inscripción para aquellos que carecieren del mismo o tratándose de propietarios que hubiesen extraviado éstos, ya que las copias de los mismos se encontraban en los llamados libros de gobierno destruidos, en su mayoría en las guerras civiles que se suscitaron en el país, y en el caso remoto de poderlos adquirir era mediante procesos largos y costosos, dejando como última instancia llegar a un arreglo con las Compañías Deslindadoras.

Este Registro era público lo que implicaba que cualquier persona o autoridad que lo solicitara pudiera examinar, pedir certificaciones, copias de las inscripciones y planos que se conservaban en él.

La inscripción era voluntaria, tanto para los propietarios como para los poseedores de la tierra; la falta de ésta no les privaba de derecho alguno sobre su propiedad, pero no les permitía gozar de las franquicias concedidas por la ley.

La ley otorgaba a las inscripciones realizadas en el Gran Registro el carácter de irrevocables, y el simple certificado de éstas surtía los mismos efectos legales que el título a que hacía alusión. Ninguna autoridad podría exigir la exhibición de los títulos a que la inscripción se refería, ni hacer revisión alguna, de igual manera que en ningún momento podría rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita.

Art.48. 'Toda propiedad inscrita en el Gran Registro de la Propiedad de la República, será considerada por el Gobierno Federal como perfecta, irrevocable y exenta de todo género -

de revisión. En consecuencia los efectos que la inscripción surtirá con relación al gobierno y autoridad de la Nación será que ninguna de estas sea cual fuera su categoría, ni sus agentes de cualquier especie, puedan exigir en ningún tiempo la presentación de títulos primordiales, ni menos sujetarlos a inquisición o revisión de ninguna especie, pues el simple certificado de una inscripción surtirá el efecto de un título perfecto o irrevocable, sin que en ningún motivo pueda rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita.' (Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos)

Otro derecho concedido a los propietarios de las tierras inscritas era la obligación que tenía la Secretaría de Fomento de notificar a los agentes de tierras de las propiedades inscritas con objeto de que por ningún motivo admitiesen denuncia alguna sobre las mismas, obligación que era extensible a toda autoridad. De esta manera, en forma aparente, se otorgó seguridad jurídica a la propiedad rústica que se veía frecuentemente amenazada por las actividades de las Compañías Deslindadoras.

No podían alterarse las líneas fijadas como límites al terreno inscrito, mientras no hubiese sentencia ejecutoriada que declarara lo contrario, constituyendo lo anterior otra prerrogativa concedida a los dueños de las propiedades inscritas, para dar cabal cumplimiento a la misma, la Secretaría de Fomento en el momento de la inscripción, solicitaba la presentación del plano del terreno que se pretendía inscribir, el cual debería llevar implícito el consentimiento del titular sobre los linderos de su propiedad.

Esto daba como resultado que sólo pudiera amularse o modificarse una inscripción en lo relativo a los linderos por error o fraude justificados, no procediendo el juicio correspondiente cuando lo solicitase el que se conformó con los límites señalados a la propiedad inscrita en el plano presentado para tal

efecto.

En forma aparente el Gran Registro se constituía en el guardián de la propiedad agraria del país, y se dice aparentemente porque la ley lanzaría a la borda todo lo concedido, al imponer al propietario la obligación de permitir que en todo tiempo y cual - quier persona o autoridad que lo solicitase, pudiera identificar - los límites de su propiedad; lo que no podía llevarse a cabo sino mediante los planos y títulos correspondientes, dejando sin eficacia a las certificaciones expedidas por el Gran Registro. Aunado a lo anterior, los Estados no tenían prohibido solicitar la exhibición de los títulos cuando así lo señalara el Código Civil estatal.

Las demasías que no amparaban el título o la certificación podían ser causa de denuncia porque las inscripciones eran mo dificables si contenían fraude o error, y 'si una propiedad inscri ta por mil hectáreas, pero contiene mil doscientas, habrá error en la inscripción; el denunciante lo dirá así, seguramente, en su denuncia, y se abrirá, sin duda, el juicio de rectificación.' (23)

Los efectos de la Ley de Baldíos en términos generales consistieron en el despojo de que fueron objeto pueblos, tribus y - grupos de indígenas; esta ley vino a desconocer aún más derechos - que la Ley de Desamortización, produjo latifundismo y decadencia - de la pequeña propiedad, porque al dejar 'sin límite alguno la ex - tensión denunciante y al no obligar a los propietarios de baldíos - a cultivarlos y poblarlos, se favoreció al acaparamiento de tie - rras...' (24)

23.- Wistano Luis Orozco. Op. cit. p. 574

24.- Lucio Mendieta y Nuñez. Op. cit. p. 146

'Noble y desinteresadamente se estableció el Gran Registro de la Propiedad de la República. En forma análoga a la que se empleó para detener las denuncias de bienes nacionalizables, se pensó en esta institución. Las inscripciones en él, hicieron perfecta, irrevisable e irrevocable toda propiedad. La inscripción en él pretendió dar a la propiedad territorial la seguridad más completa y a su poseedor la más absoluta tranquilidad.....' (25)

El Gran Registro de la Propiedad de la República, se configuró como el instrumento de la Ley de Baldíos para consolidar los derechos sobre la propiedad rústica, sin importar la extensión de la misma, objetivo que no pudo llevarse a cabo por las deficiencias ya señaladas.

El carácter nacional que esta ley le otorgará al Gran Registro de la Propiedad de la República, y no en cuanto a sus formas de control es lo que permite ubicarlo como antecedente del Registro Agrario Nacional.

2.2. Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario del 19 de Diciembre de 1925.

En el período gubernamental del presidente Plutarco - Elías Calles, y después de un gran silencio legislativo sobre la regulación de una institución que se encargara del registro exclusivo de la propiedad agrícola y ganadera, la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario del 19 de diciembre de 1925, publicada en el Diario Oficial el 31 de diciembre del mismo año, crea al Registro Agrario.

Es mediante esta disposición jurídica que se establece la obligación de inscribir en el Registro Agrario todas las resoluciones en virtud de las cuales, se repartiera tierra a los campesinos, dicha imposición se establecía en el artículo 21 que a la letra dice:

Art. 21. 'A fin de dar cumplimiento a los preceptos relativos de esta ley en lo referente a las posesiones definitivas se creará bajo la dependencia de la Secretaría de Agricultura y Fomento, la institución del Registro Agrario. La propiedad ejidal en favor de un pueblo, ya provenga de restitución, de dotación de las tierras, de repartimiento de los bosques y de las aguas, así como la parcelaria ejidal inalienable de que se trata en el capítulo segundo de esta ley, se comprobará respectivamente, con las inscripciones en el Registro Agrario de la resolución presidencial correspondiente para la primera y de lo conducente a ésta, y del acta de repartición de que habla el artículo 14 para lo individual. Si este se hubiese transmitido para sus herederos, se agregará la inscripción relativa en el Registro del lote de que se trate. Los Estados y Territorios Federales llevarán también el Registro de las parcelas y bienes comunales del ejido para los efectos del artículo 16 de la presente ley. '

Esta ley no le otorgó el carácter de nacional al Registro Agrario, pero estableció la obligación para los Registros Públicos locales de llevar de manera concatenada con éste, las inscripciones de las parcelas y bienes comunales.

El artículo 22 dejó al reglamento del Registro Agrario el regular la organización y funcionamiento del mismo; este numeral le confirió la naturaleza pública a dicha institución, ya que permitía que cualquier persona pudiera consultar y obtener certificaciones de las inscripciones en él realizadas.

De acuerdo a este ordenamiento, el Registro Agrario se constituyó como órgano de acreditación de los derechos sobre la propiedad rural, ya que el artículo 22 del mismo, le asignó a las inscripciones en él efectuadas la calidad de prueba plena en los juicios y fuera de ellos.

Fuera de estos dos numerales, no existe ningún otro señalamiento sobre esta institución, por lo que la principal aportación de esta ley fue la creación del Registro Agrario y el efecto que le otorgó a las inscripciones que se llevaban a cabo en éste.

2.3. Reglamento de la Ley de Repartición de Tierras Ejidales y - Constitución del Patrimonio Parcelario.

Antes de hacer referencia al reglamento enunciado, es necesario exponer que el reglamento interior de la Comisión Nacional Agraria del 26 de febrero de 1926, fue el primero en integrar al Registro Agrario en el departamento administrativo de la Comisión Agraria Mixta que era en esa fecha, la dependencia del Ejecutivo encargada de la aplicación y ejecución de las leyes agrarias, de conformidad con la Ley del 6 de Enero de 1915.

El reglamento de la Ley de Repartición de Tierras y - Constitución del Patrimonio Ejidal fue expedido el 4 de marzo de - 1926, y publicado el 5 de abril del mismo año en el Diario Oficial, en dicho reglamento, el Registro Agrario fue regulado en el capítulo cuarto relativo a las disposiciones generales, y en específico en dos numerales : el 57 y 58 respectivamente.

Disponía el artículo 57 la creación de un Registro A - grario en el cual se anotaban los datos siguientes: 'Estado, Municipio, nombre del pueblo beneficiario; fecha de resolución presidencial de dotación, ampliación o restitución, fecha de posesión definitiva, fecha de fraccionamiento aprobado por la Asamblea General, fecha de ratificación de éste por la Comisión Nacional Agraria, ubicación y colindancias conforme al acta respectiva, mejoras en el momento de recibir la parcela, avalúo catastral, notas diversas..... etc.' Este artículo hacía alusión a las resoluciones presidenciales de dotación, ampliación o restitución, dejando a un lado toda una serie de actos agrarios que en la actualidad son in- cribibles.

El numeral 58 regulaba que : 'en cada Estado el delegado de la Comisión Nacional, para la entidad que le corresponde, - llevará un registro con los mismos datos y mensualmente dará cuenta al Registro General Agrario de los movimientos que ocurran. En cada pueblo los Comisarios Ejidales llevarán en la misma forma un libro de registro con idénticos datos y tendrá obligación de comunicar al Delegado con oportunidad de todo movimiento que ocurra, - llevando siempre el visto bueno de los inspectores y la rectificación dada por la Asamblea General.'

Por primera vez se crearon los Registros Locales Agrarios subordinados a un Registro General. Se impuso también la obligación de llevar un registro a los Comisarios Ejidales y de dar cuenta de todo cambio que se efectuaba en el mismo al Delegado Agrario, lo que implicaba los primeros pasos para una coordinación entre las diferentes instituciones que de una u otra manera tenían ingerencia en la labor que llevaba a cabo el Registro Agrario.

Este reglamento, aunque muy someramente, pretendió regular y establecer la organización y funcionamiento del Registro Agrario en función a lo ya establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario y es hasta el Código Agrario de 1936 cuando nuevamente es regulada la institución referida.

2.4. Código Agrario de 1934.

El presidente de la República Abelardo L. Rodríguez, en uso de sus facultades expide el 22 de marzo de 1934 un Código Agrario; una vez reforzado el aparato administrativo que lo aplicaría, ya que la Comisión Nacional Agraria pasaría a ser el Departamento Agrario, quedando bajo la tutela de éste, el Registro Agrario Nacional. Este ordenamiento fue un verdadero esfuerzo para ordenar, depurar, precisar y actualizar todas las disposiciones expedidas con anterioridad.

Salvo otras disposiciones, se pueden particularizar los puntos básicos de este Código en los siguientes términos:

2.4.1. Se estableció la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Agrario Nacional de todos los actos por virtud de las cuales se creara o modificara la propiedad de tierras, bosques y aguas que nacieran de la aplicación de este Código.

Art. 109. 'La propiedad de tierras, bosques y aguas nacida de la aplicación de este Código, así como los cambios que sufra de acuerdo con el mismo, se inscribirán en el Registro Agrario Nacional.

2.4.2. Realizaba una enunciación de todos aquellos actos que debían inscribirse en el Registro Agrario; enunciación que no era de carácter limitativo, sino que permitía la posibilidad de registrar otros actos, de conformidad al último inciso del artículo 113.

Art. 113. 'En el Registro Agrario Nacional deberán

inscribirse:

- I.- Las resoluciones presidenciales en materia de dotación, restitución, confirmación y ampliación de tierras, bosques y aguas;
- II.- Las resoluciones presidenciales que creen nuevos centros de población agrícola;
- III.- Los acuerdos presidenciales que aprueben los proyectos de fraccionamientos ejidales y demás documentos que con ellos tengan relación;
- IV.- Los planos de fraccionamientos ejidales y demás documentos que con ellos tengan relación;
- V.- Los títulos que se expidan a favor de los beneficiarios de las parcelas ejidales;
- VI.- Las listas de sucesión a que se refiere el artículo 140 de este Código;
- VII.- Los cambios que hayan respecto a los derechos sobre las parcelas, en los términos de los artículos relativos de este Código;
- VIII.- Todas las escrituras, títulos y documentos en general que acrediten la propiedad colectiva de un núcleo de población sobre bienes inmuebles;
- IX.- Todas las escrituras y documentos en general, que en cualquier forma afecten alguna de las propiedades nacidas por virtud de la aplicación del Código Agrario;
- X.- Todos los demás documentos que especifique este Código y sus reglamentos.

2.4.3. Con antecedente en el artículo 22 de la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario, se otorgó la calidad de órgano de acreditación de los derechos sobre la propiedad al Registro Agrario Nacional, dado que se le concedía a las inscripciones y constancias expedidas por éste, la calidad de prueba plena en juicio y fuera de él.

Art. 110. 'Sólo mediante la inscripción en el Registro Agrario Nacional podrá acreditarse la propiedad de tierras, bosques o aguas que se hayan adquirido, por vía de restitución, dotación o ampliación agrícola. En la misma forma se acreditará la propiedad de las parcelas individuales de los ejidatarios y los derechos que tengan sobre corrientes de agua; así como todo cambio o limitación que los derechos agrarios sufran.'

Art. 111. 'Las inscripciones hechas en el Registro Agrario Nacional y las constancias que sobre ellas se expidan, harán prueba plena en juicio o fuera de él.'

2.4.4. Se ratificaba nuevamente el carácter público - del Registro Agrario Nacional:

Art. 112. 'El Registro Agrario Nacional será público y, por lo mismo, toda persona podrá consultarlo y obtener las - copias que solicite.'

No causarían impuestos y serían gratuitas las certificaciones que solicitasen los núcleos de población o ejidatarios, - ni tampoco se cobraría derecho alguno por las inscripciones que se tuvieran que realizar simultáneamente en los Registros Públicos de la Propiedad.

2.4.5. Se establecía por primera vez, principal aportación de este Código, que para modificar o rectificar las inscripciones realizadas en el Registro Agrario Nacional se requeriría de resolución judicial que así lo ordenara o de convenio expreso de - las partes interesadas, pero cuando las partes fueran un núcleo de población o un ejidatario en lo individual se exigía, para que pudiera surtir pleno efecto tal convenio, que fuera aprobado por el Presidente de la República, como máxima autoridad agraria, a pro - puesta del Departamento Agrario.

La organización y funcionamiento del Registro Agrario Nacional se dejaría, con toda justificación, a la elaboración de - un reglamento interno, lo anterior de conformidad con el artículo 116 del Código citado.

2.5. Código Agrario de 1940.

Muy breve fue la vigencia del Código Agrario de 1934, porque el 29 de octubre de 1940 entraría en vigor un nuevo ordenamiento expedido, por el entonces presidente de la República, Lázaro Cárdenas.

La institución que se aborda en esta tesis fue regulada en el libro sexto, capítulo primero, que comprendía los artículos que iban del 300 al 309.

El artículo 300 determinaba que las resoluciones presidenciales que concedieran dotaciones o restituciones de tierras o aguas se inscribirían como títulos de propiedad en el Registro Agrario Nacional y en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes.

Este numeral constituía la principal innovación de este Código respecto a su antecesor, en lo referente al Registro Agrario, pero en realidad es repetitivo, ya que estaba dispuesto que las resoluciones presidenciales fueran inscritas en este órgano y en los Registros Públicos de la Propiedad.

Se inscribirían en el Registro Agrario Nacional, la propiedad de tierras y aguas nacidas de la aplicación de este Código y los cambios que sufran las mismas. (art 301) Esta disposición tiene íntima relación con el artículo 305 que establecía que los actos estaban sujetos a registro:

Art.305. 'En el Registro Agrario Nacional deberán

inscribirse:

- I.- Las resoluciones presidenciales en materia de dotación, restitución, confirmación o ampliación de tierras, bosques y aguas;
- II.- Las resoluciones presidenciales que creen nuevos centros de población agrícola.
- III.- Las concesiones de inafectabilidad ganadera;
- IV.- Los acuerdos presidenciales que aprueben los proyectos de fraccionamiento en los términos del capítulo relativo de este Código;
- V.- Los planos de fraccionamientos ejidales y demás documentos que en ellos tengan relación;
- VI.- Los títulos que se expidan a favor de los beneficiarios de las unidades normales de dotación;
- VII.- Las listas de sucesión a que se refiere el artículo 128 de este Código;
- VIII.- Los cambios que haya respecto a los derechos que sobre las unidades normales de dotación en los términos de los artículos relativos de este Código;
- IX.- Todas las escrituras, títulos y documentos en general que acrediten la propiedad colectiva o comunal de un núcleo de población sobre bienes inmuebles;
- X.- Todas las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afecten algunas de las propiedades nacidas en virtud de la aplicación del Código Agrario como el usufructo de bienes comunales; y
- XI.- Todos los demás documentos que especifique este Código y sus reglamentos.

Nuevamente se le otorgó al Registro Agrario Nacional el carácter de órgano de acreditación de los derechos sobre la propiedad rural; se permitía que toda persona pudiera consultar y obtener las copias de los actos inscritos en él, lo que afirmaba la naturaleza pública de este organismo.

Fuera de la disposición señalada en el artículo 300 no existe otra modificación. El nuevo Código se constituyó en una repetición del anterior, en lo relativo al Registro Agrario Nacional, con algunas alteraciones de estilo que no cambiaron en lo mínimo las cuestiones de fondo.

2.6. Código Agrario de 1942.

La vigencia del Código Agrario de 1940 fue efímera, - con decreto del 31 de diciembre de 1942, se promulgaría un nuevo ordenamiento, el cual entraría en vigencia en mayo de 1943.

El Código Agrario de 1942, reguló al Registro Agrario-Nacional dentro de su título sexto, capítulo único que constaba de siete artículos que iban del 334 al 340.

De la lectura de los primeros numerales, se desprende que la inscripción era obligatoria, y no potestativa de los derechos que se mencionan en ellos:

Art. 334. 'La propiedad de tierras, bosques o aguas nacidas de la aplicación de este Código, los cambios que sufra - aquélla de acuerdo con el mismo y los derechos legalmente constituidos sobre esa propiedad, se inscribirán en el Registro Agrario-Nacional.'

Art. 335. 'Sólo mediante la inscripción en el Registro Agrario Nacional podrá acreditarse la propiedad de tierras, - bosques, pastos o aguas que se hayan adquirido por vía de restitución, dotación, ampliación de ejidos, por virtud de la creación de un nuevo centro de población o por deslinde de bienes comunales. En la misma forma se acreditarán los derechos a la unidad de dotación, la propiedad de las parcelas ejidales, los derechos sobre aguas y - el cambio o limitación de los derechos agrarios.'

Las inscripciones y constancias expedidas por el Registro Agrario Nacional harían prueba plena en juicio y fuera de él.

El principio de publicidad se manifestaba con limitaciones en el artículo 337, debido a que no toda persona sea o no - tercero registral o interesado tenía acceso a consultar las inscrip

ciones existentes en los diferentes libros que el Registro lleva -
ba y a obtener copias certificadas de las mismas, ya que otorgaba-
esa facultad en forma exclusiva a quienes tenían derechos sobre -
los predios inscritos y a sus representantes.

Art. 337. 'El Registro Agrario Nacional será públi-
co, pero el acceso a la documentación que lo forma y el derecho a
obtener copias certificadas de sus constancias quedan limitados
a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus re -
presentantes.
La expedición de constancias o de certificaciones cuando interesen
a los núcleos de población o a sus miembros, integrantes, no causa
rán impuesto alguno.'

El numeral 338 hacía una enumeración de los documentos
que debían inscribirse en el Registro Agrario Nacional, dejando en
su última fracción la posibilidad de inscribir otros.

El procedimiento a seguir para modificar o rectificar-
inscripciones, ya fuera por error material o de concepto, fue nue-
vamente regulado, retomándolo del Código Agrario de 1934.

Respecto al primitivo Código de 1934 y del 40, no hubo
modificación de importancia en el Código Agrario de 1942, conser -
vándose casi íntegramente las disposiciones de sus precursores y -
que salvo raras excepciones este mismo articulado es mantenido en-
la Ley Federal de la Reforma Agraria.

2.7. Reglamento del Registro Agrario Nacional del 24 de abril de 1938.

Si bien se recuerda durante el análisis de los diversos ordenamientos jurídicos que han regulado al Registro Agrario Nacional, se hizo alusión de que todos ellos dejaban la organización y funcionamiento del mismo, a la expedición de un reglamento que lo gobernaría, pues bien éste fue expedido con fecha 24 de abril de 1938, siendo hasta la fecha el único que se conoce.

Se hará referencia con posterioridad al reglamento interior de la Secretaría de la Reforma Agraria que establece en forma general las funciones del Registro y su rango como órgano administrativo dentro del marco de organización de la misma.

El reglamento del Registro Agrario Nacional lo ubicaba como una oficina bajo la dirección del presidente de la Comisión Nacional Agraria por conducto del Oficial Mayor de la misma.

Se establecía la obligación, de parte del Registro, de llevar dos libros, cada uno por duplicado; uno para el registro de las dotaciones y restituciones de cada Estado y otro para llevar un registro parcelario individual, independientemente de un libro único para el índice de adjudicatarios de parcelas, resoluciones presidenciales y un cuaderno de documentos generales. Cada uno de estos libros llevarían en su portada la leyenda respectiva y deberían ser autorizados por el Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria. Las inscripciones eran enumeradas progresivamente, dejando un margen de diez centímetros para las anotaciones que se necesitaban. (art 2 y 4 R.R.A.N.)

Todas las inscripciones estarían escritas con claridad, sin abreviaturas, guarismos ni correcciones, utilizando el sistema de transcripción; consistente en que éstas deberían reproducir en forma íntegra los puntos resolutive del documento correspondiente y la fecha de publicación. Este sistema era también utilizado en el libro parcelario ejidal en el que se copiaba en su totalidad el acto de repartición, aunado a los datos siguientes: número de orden del registro; número de parcela asignada; su superficie de las distintas clases de tierras de que estaba integrada la parcela, superficie total, avalúo y valor fiscal, nombre del adjudicatario, edad, sexo, Estado; fecha de la pérdida de la propiedad por fallecimiento u otra causa y el nombre del sucesor inmediato. (art. 8 R.R.A.N.)

El cuaderno de documentos generales deberían llevar todos aquellos manuscritos relacionados con las inscripciones, pero principalmente los siguientes: copia del plano conforme al cual se dió la posesión definitiva; una copia del proyecto de fraccionamiento y adjudicación aprobado por la Comisión Nacional Agraria; copia del acta de repartición; lista de sucesión y de las personas con quienes viva el adjudicatario que gocen de los derechos de habitación y disfrute personal del producto de la parcela ejidal y un ejemplar o copia de las resoluciones de la Junta General de Ejidatarios cuando priven del dominio, posesión o disfrute de su parcela a algún campesino o los de la Comisión Nacional Agraria en su caso.

Las certificaciones podrían ser literales o en relación a las inscripciones o constancias hechas en los libros del Registro. La obtención de éstas podrían hacerse en forma verbal o escrita mediante oficio dirigido al Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria, el cual las autorizaba no teniendo validez las ex

Pedidas sin su aprobación.

Las certificaciones serían gratuitas si se expedían a favor de los ejidatarios, en los demás casos se pagaría la cuota correspondiente, sin que por ningún motivo se expidieran certificaciones sin que el interesado haya acreditado debidamente haber efectuado el pago del quince por ciento de las cosechas que se obtuvieren por su parcela, o su equivalente, a que se refiere la fracción sexta del artículo 20 de la Ley Reglamentaria sobre Re - partición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario del 14 de diciembre de 1925.

Por último punto relevante de este reglamento, cabe destacar que las cancelaciones de las inscripciones sólo podrían efectuarse mediante acuerdo del Presidente de la Comisión Nacional Agraria.

Este reglamento es rudimentario, pero fue un paso importante para regular la organización y funcionamiento del Registro Agrario Nacional, lo que es muy lamentable es que hasta esta fecha no se haya expedido otro que sea acorde a las funciones que lleva a cabo la institución estudiada y que presente un paso serio a la modernización de la misma.

**CAPITULO III. ATRIBUCIONES DEL REGISTRO AGRARIO NA
CIONAL.**

3.1. CONCEPTO

3.2. FUNDAMENTO LEGAL.

**3.3. ACTOS SUJETOS A REGISTRO CONFORME A
LA LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRA -
RIA.**

**3.4. ATRIBUCIONES DEL REGISTRO AGRARIO -
NACIONAL CONFORME AL REGLAMENTO IN-
TERIOR DE LA SECRETARIA DE LA REFOR
MA AGRARIA.**

**3.5. OFICINAS REGIONALES DEL REGISTRO -
AGRARIO NACIONAL.**

3.1. Concepto del Registro Agrario Nacional

El carácter eminentemente social del negocio agrario, opuesto al negocio civil, aunado a los cambios que se efectuaron en la distribución de la propiedad sobrepasaba el marco de competencia de los Registros Públicos de la Propiedad. Ahora bien, si la ley que daba nacimiento a esos actos era de índole nacional, era indispensable que existiese una institución con esa misma característica, es decir nacional, que se encargase de acreditar los actos agrarios, así surge el Registro Agrario Nacional. (26)

Las experiencias obtenidas de la aplicación de los anteriores Códigos, se vieron reflejadas en la Ley Federal de la Reforma Agraria que nace el año de 1971. En su exposición de motivos se manifiesta la preocupación de otorgarle una mayor importancia al Registro Agrario Nacional, de tal manera que se convierta en 'un instrumento auxiliar de la planeación del desarrollo económico rural' (27), para tal fin, siendo la principal aportación de esta ley, se establece una estrecha colaboración entre los Registros Públicos de la Propiedad y éste.

El Registro Agrario Nacional es nuevamente regulado en el libro sexto denominado 'Registro y Planeación Agraria', en específico en su capítulo primero llamado 'Del Registro Agrario Nacional.'

Pero, ¿qué es el Registro Agrario Nacional?; Don An -

26.- Cfr. Antonio De Ibarrola. Op. cit. p. 437

27.- Paul Lemus García. Ley Federal de la Reforma Agraria Comentada p. 18.

gel Caso lo define como 'una institución de carácter público, que tiene por objeto acreditar de modo pleno, mediante las inscripciones que en él se hagan y las constancias que de ellas se expidan la propiedad nacida y titulada, y los derechos resultantes en virtud de la aplicación de la ley agraria.' (28)

A su vez, el maestro Castro Marroquín dice: 'este Registro se refiere a las tierras, bosques o aguas que se hayan adquirido por vía de restitución, dotación o ampliación de ejidos o en virtud de la creación de un nuevo centro de población; a las parcelas individuales de los ejidatarios y a los derechos que tengan los mismos sobre corrientes de aguas, así como a todo cambio o limitación que los derechos agrarios sufran. Sólo mediante la inscripción en este Registro podrá acreditarse la propiedad de tales bienes, tales inscripciones y las constancias que sobre ellas se expidan hacen prueba plena en juicio y fuera de él. Las declaraciones de inafectabilidad agrícola o ganadera deben inscribirse en este Registro.' (29) Esta definición es emunciativa de los actos que se inscriben en el Registro Agrario Nacional, pero no aclara en forma concisa que es lo que debe de entenderse por el mismo.

Otro doctrinario, Antonio Luna Arroyo lo conceptúa como 'la dependencia de la Secretaría de la Reforma Agraria que se encarga de inscribir la propiedad de las tierras, bosques y aguas cuya situación ha creado la aplicación de la legislación agraria; los cambios que sufre la propiedad; y los derechos legalmente constituidos sobre la misma.' (30)

28.- Derecho Agrario. p. 260

29.- Op.cit. p 129

30.- Diccionario de Derecho Agrario Mexicano p. 719

Por último, cabe señalar la definición de Don Raúl Le mus García; 'el Registro Agrario Nacional, es una institución, pública, federal cuya función primordial consiste en dar publicidad a los actos y documentos inscritos, con el propósito de evitar la clandestinidad, la simulación y engaño, otorgando autenticidad y seguridad a todas las relaciones jurídicas derivadas de los mismos.' (31)

El concepto que se propone, parte de las opiniones de los autores citados y de la lectura de los artículos que regulan al órgano analizado en la Ley Federal de la Reforma Agraria.

El Registro Agrario Nacional es una institución de carácter público, nacional, dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria que tiene por objeto acreditar de modo pleno, mediante las inscripciones que en él se hagan y de las constancias que de ellas se expidan la propiedad de tierras, bosques y aguas, cuya situación ha surgido de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, así como de los derechos resultantes de la aplicación de la misma.

De lo anterior se desprende, que su naturaleza jurídica radica en que es un organismo centralizado de carácter federal, en virtud de que la eficacia de sus inscripciones comprenden todo el territorio nacional, es decir tienen validez en toda la República; por lo que su jerarquía es superior al de los Registros Públicos de la Propiedad.

31.- Op. cit. p. 470

3.2. Fundamento legal.

De conformidad con el artículo 27 constitucional en su fracción décimo primera, inciso 'A' se crea una dependencia del Ejecutivo Federal encargada de aplicar las disposiciones que comprende el citado numeral, así mismo como las leyes reglamentarias que se expidieran con posterioridad; esta institución es la Secretaría de la Reforma Agraria, que a su vez, y de acuerdo con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 41, fracción quinta, tiene la facultad de 'hacer y tener al corriente al Registro Agrario Nacional. ' (art. 41, frac. V L.O.A.P.F.)

Para ello, con fundamento en la facultad reglamentaria otorgada por el artículo 89, fracción primera de la Carta Magna, el Ejecutivo Federal expide un reglamento interior para la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se señala al Registro Agrario Nacional como una de las instituciones que conforman dicha Secretaría.

De lo anterior, se infiere que el fundamento legal del Registro Agrario Nacional se encuentra en los mismos argumentos jurídicos que dan vida y funcionamiento legal a la Secretaría de la Reforma Agraria. Por lo que el Registro Agrario Nacional es una dependencia subordinada a la Secretaría de la Reforma Agraria, cuya legitimidad se encuentra en el consenso general de la población rural sobre la necesidad de que exista un ente encargado de informar y otorgar seguridad jurídica a los actos agrarios que por su naturaleza legal y por su duplicidad en los últimos años era imposible que absorbieran los Registros Públicos de la Propiedad.

3.3. Actos sujetos a registro conforme a la Ley Federal de la Reforma Agraria.

La Ley Federal de la Reforma Agraria realiza una enunciación de los actos sujetos a registro; para simplificar ésta y evitar confusiones se partirá de la clasificación que realiza el autor Medina Cervantes, la cual parte de la organización del Registro Agrario Nacional. Así se tiene que los actos supeditados a registro quedan comprendidos en tres apartados que son:

- A) De inscripción.
- B) De registro.
- C) De información. (32)

A) De inscripción.

Para poder entender este apartado es necesario explicar, en primer término, qué debe entenderse por la palabra inscripción. La inscripción es un acto procedimental en virtud del cual el registrador, persona encargada de realizar dicho suceso, deja constancia fehaciente del acto que se presenta para tal efecto: se lleva a cabo mediante la observación de ciertos requisitos legales y cuyo efecto es otorgar legitimidad y publicidad al hecho citado, se materializa en forma escrita, en libros o folios destinados para lo mismo.

La inscripción forma parte de un procedimiento registral consistente en una serie de etapas, todas ellas concatenadas

entre si, de tal forma que un acto es antecedente de otro; 'desde_ que una persona solicita la inscripción de un título, hasta suspen diendo o denegando la inscripción, se sucede una serie de actos re gulados por el Derecho... A esta sucesión reglada de actos llama - mos procedimiento registral. ' (33)

Como resultado de la condición de servicio público _ que guarda el Registro Agrario Nacional, la inscripción adquiere _ la calidad de acto administrativo. En cuanto a los actos agrarios _ que son objeto de inscripción, estos quedan comprendidos en tres _ apartados que a razón son:

1.- Actos.

En este apartado se encuentra:

a) Todas las resoluciones que reconozcan, creen, modi fiquen o extingan derechos. (art 446, frac. primera. L.F.R.A.)

b) Las Ejecutorias que pronuncie la Suprema Corte de _ Justicia de la Nación en los juicios de conformidad por motivo de _ conflictos por límites de bienes comunales. (art 446, frac. segun - da. L.F.R.A.)

c) Los decretos de expropiación de bienes ejidales o _ comunales. (art. 446, frac. tercera. L.F.R.A.)

Sin dar una explicación exhaustiva de todos y cada uno de los documentos o actos que se señalan, porque ésto desviaría _

3).- José Luis Lacruz Berdejo. La naturaleza de la función regis - tral y la figura del registrador. p. 61

el objetivo de la tesis, si se cree conveniente indicar, aunque en términos generales, qué es lo que se debe entender por los mis mos.

Una resolución es el acto judicial en virtud del cual el juez o tribunal acuerda alguna petición de las partes, decidiendo el negocio en lo principal o algún incidente o determina algo relativo al proceso. El Presidente de la República de acuerdo con nuestra Constitución Política tiene facultades jurisdiccionales en materia agraria, con base en éstas dicta resoluciones de tal naturaleza, por lo que se afirma que una resolución presidencial se ajusta exactamente a los preceptos de validez de una sentencia. Entre las resoluciones presidenciales que quedan comprendidas en este inciso se señalan las siguientes: las de dotación de tierras y aguas; ampliación de ejidos, restitución, confirmación y titulación de bienes comunales.

Asimismo quedan enmarcadas en este punto las resoluciones que los gobernadores dictan en primera instancia (art. 2 y 9 frac. primera, L.F.R.A.) entre las que se pueden destacar: las de adjudicación de derechos agrarios; nulidad de fraccionamientos de bienes comunales; nulidad de actos y documentos que contravengan leyes agrarias; conflictos sobre posesión y goce de unidades de dotación.

2.- Títulos.

a) Los títulos primordiales de comunidades (art. 446 frac. quinta, L.F.R.A.)

b) Los títulos primordiales de propiedad sobre sola -

res de las zonas urbanas (art. 446, frac. sexta, L.F.R.A.)

c) Los títulos de derechos agrarios (art. 446, frac.-cuarta, L.F.R.A.)

d) Certificados de derechos agrarios (art 446, frac.-cuarta, L.F.R.A.)

e) Certificados de inafectabilidad agrícola o ganadera (art 446, frac. séptima, L.F.R.A.)

f) Títulos de propiedad que se expidan en virtud de - la aplicación de los bienes de una herencia.

El título en materia registral es el contrato o acto que da origen al derecho sujeto a registro. En este apartado quedan comprendidos los instrumentos por medio de los cuales se obtiene la propiedad de alguna cosa o se comprueba la titularidad - de la misma.

Ahora bien, en cuanto a los certificados de derechos agrarios pueden definirse como aquellos documentos expedidos por las autoridades agrarias en donde se hace constar la calidad de - una persona determinada como sujeto de derechos agrarios. Por último, los certificados de inafectabilidad son documentos que se expiden a propietarios de predios rústicos a fin de establecer que dichos predios, ya sean agrícolas o ganaderos, están exentos de - contribuir a una dotación, dada su extensión y objeto a que están destinados.

3.- Documentos.

a) Los documentos y planos que comprueben la ejecución de trabajos u obras de mejoramiento de los terrenos comprendidos dentro del ejido y de las efectuadas en la pequeña propiedad (art.446, frac. octava, L.F.R.A.)

b) Todas las escrituras y documentos en general, que en cualquier forma afecten la propiedad nacida o titulada por virtud de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, incluyendo a la que se refiere a las Unidades de Producción que cita la Ley de Fomento Agropecuario (art.446,frac.novena, L.F.R.A.)

c) Todos los demás documentos que disponga la Ley Federal de la Reforma Agraria y sus reglamentos (art. 446, frac. décima, L.F.R.A.)

La Ley Federal de la Reforma Agraria en su artículo 446, fracción décima, da la posibilidad de que otros documentos puedan ser inscritos en el Registro Agrario Nacional; por lo que se puede afirmar que esta ley, en cuanto a la inscripción de actos en la institución analizada, es de carácter enunciativa y no limitativa, ya que da la opción de que varios instrumentos sean viables de inscribirse, como serían: el reglamento interno del ejido, reglamento de la parcela escolar, grupos de trabajo, sectores de producción rural, sociedades de solidaridad social, asociaciones rurales de interés colectivo etc.

B) De Registro.

La registración es una declaración de carácter analí-

tico efectuada por el registrador, el cual hace del conocimiento de terceros una determinada situación jurídica, cuya fuente se encuentra en un acto agrario que se inscribió y que dió como resultado la obligación de registrar otros; forma parte del proceso registral, en el que un acto da origen a una serie de eventos relacionados de tal forma que todos tienen su cimiento en su anterior.

El artículo 448 de la Ley Federal de la Reforma Agraria enumera en forma concreta cuales son los actos que quedan integrados en este apartado, así señala:

Art 448. 'El Registro Agrario Nacional, deberá :

I. Registrar los títulos y demás documentos que amparen la propiedad de los predios identificados por medio del Catastro Rural levantado por la Secretaría de la Reforma Agraria y llevar clasificaciones alfabéticas por nombre de propietarios y geográfica de ubicación de predios, con indicaciones sobre su extensión y calidad de tierras;

II. Registrar a todos los comuneros y ejidatarios beneficiados, a los campesinos que hayan quedado con sus derechos a salvo y a los jornaleros agrícolas;...'

Los actos señalados en el precepto anterior tienen su antecedente en los indicados con antelación, en lo relativo a la inscripción, por lo que se puede aseverar que en este apartado el Registro Agrario Nacional efectúa la labor de recaudación de aquellos documentos que de una u otra manera tienen ingerencia en la configuración de los actos inscritos.

La fracción primera del numeral ya transcrito es el resultado de la reforma efectuada en 1983, la cual tenía como finalidad que los títulos y demás documentos que amparen la propie-

dad de los predios identificados por medio del Catastro Rural levantado por la Secretaría de la Reforma Agraria fueran inscritos en el Registro Agrario Nacional. (34)

- 34.- 'El terreno para aprobar las reformas había sido preparado un año antes con la adición al artículo 27 constitucional de los apartados XIX y XX. En éstos, el Estado reforzaba su papel de promotor y rector del sector agrario; El apartado XX dice: "El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su incorporación en el desarrollo nacional... Asimismo, expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria..." (subrayado nuestro)
- ... Así pues, con el respaldo legal de los apartados XIX y XX del art. 27, el presidente envió, como ya se mencionó, la iniciativa con las propuestas de reformas a la LFRA. En la exposición de motivos, De la Madrid señala que son dos los conceptos rectores de las reformas: la agilidad (en los trámites agrarios) y la justicia agraria. Ambos conceptos son retomados del "Foro de Consulta en Materia Agraria."
- Con respecto a la agilidad en los trámites agrarios, se plantea modificar las atribuciones que tenía el Ejecutivo, delegando funciones en el Secretario de la Reforma Agraria, en las Comisiones Agrarias Mixtas, así como descentralizando la tramitación de expedientes dando, supuestamente, mayor autonomía a los Estados y a sus Gobernadores.
- En relación al criterio de "justicia", encontramos que lo más importante el Estado, maneja la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra para el gobierno el llamado "sector social", según las reformas aprobadas, tiene la necesidad de "modernizarse" y ser "definitivamente productivo", para lo cual, los campesinos deberán aumentar su capacidad de gestión y autogestión, consolidar su independencia económica y financiera y optimizar al máximo el aprovechamiento de sus recursos. El criterio para llegar a la "justicia" es explícitamente productivista, sin atender a la problemática social y política del campesinado.
- Umberto Durán Alcántara. Análisis y perspectivas de las reformas a la Ley Federal de la Reforma Agraria. Revista Lex . pp. 32-33.

El Catastro Rural es uno de los programas que en materia agraria ha impulsado el gobierno federal, en coordinación con los ejecutivos locales y gracias a él será posible identificar - geográficamente los predios rústicos y a sus propietarios o poseedores favoreciendo con ello la expedición de la documentación necesaria para otorgar seguridad jurídica al campo.

Hay que hacer una diferencia entre el Catastro Rural y el Registro Agrario Nacional; el primero solamente se encargará de llevar un inventario de la riqueza territorial del país, en el que se determinarán las fincas rústicas mediante una descripción-gráfica, así como sus características económicas y sociales, éste se instituye esencialmente con fines fiscales; el Registro Agrario Nacional, como ya se ha visto, tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los actos en él inscritos. Es indispensable que el Registro y el Catastro se coordinen respetando sus naturalezas, ya que mientras el Catastro da la sustancia física y material, el Registro permite conocer la sustancia jurídica; esto dará una mayor exactitud entre la realidad material (Catastro) y la realidad jurídica (Registro).

Es conveniente también mencionar, por parecer acertada, la crítica que realiza el maestro Mendieta y Nuñez a este artículo al establecer que las obligaciones a que está sujeto el Registro Agrario Nacional parecen exageradas e inútiles, ya que requeriría para efectuarlas de una infraestructura muy compleja que hace imposible el cumplimiento de las mismas.

'El artículo 448 dispone que el Registro Agrario Nacional llevará nada menos que "la clasificación alfabética por nombres de propietarios y geográfica de ubicación de predios, con indicaciones sobre su extensión y calidad de tierras. La parte final de este precepto aclara que se trata de predios agrícolas; pe

ro su número es enorme, pues los minifundios se cuentan por millones. Para cumplir esta disposición sería preciso analizar los Registros Públicos de la Propiedad de todos los Estados y Territorios, a fin de copiar de ellos cuanto se pide en la fracción I del artículo citado. Esta sería la base indispensable para que surtiera efecto el aviso que según el artículo 451 deben dar los Notarios al Registro Agrario Nacional de la "traslación de dominio de terrenos rurales que autoricen en su protocolo, pues de otra manera ¿cómo podrán hacerse las anotaciones correspondientes?

Y lo que es realmente asombroso es que se ordena en la fracción II del artículo 448 "Registrar a todos los comuneros y ejidatarios beneficiados, a los campesinos que hayan quedado con sus derechos a salvo y a los jornaleros agrícolas. No hay manera de identificar a los campesinos que han quedado con sus derechos a salvo desde que se inició la Reforma Agraria hasta la fecha, pues no se les extendió ningún documento al respecto.

Pero en donde la imaginación de los legisladores llega al colmo es cuando se ordena el registro de "todos los jornaleros agrícolas" que son millones y muchos de ellos se trasladan de un lugar a otro en busca de trabajo dentro del país o emigran a los Estados Unidos principalmente.

Si por "jornalero agrícola" se entiende únicamente a los que trabajan en una finca, rancho, pequeña propiedad, hacienda, o al servicio de los ejidos, podría obligarse a los propietarios aun cuando la Ley no los obliga, a registrarlos; pero ¿qué finalidad tendría esto? Los "jornaleros agrícolas" se mueren y sería cosa de ver al Registro Agrario Nacional dar de baja en sus registros a los fallecidos para estar al día. ¿Y cómo se enterará de esos fallecimientos?

Es indudable que cuanto se pide que registre el Registro Agrario Nacional, tiene por objeto, entre otros, aportar material que debidamente procesado sirva para la planeación agraria; pero los legisladores extremaron su optimismo en el artículo 448 que está destinado a quedar sin efecto por lo que respecta a buena parte de sus disposiciones.' (35)

C) De información.

El Registro Agrario Nacional tiene como una de sus -

funciones la de informar al público en general, de aquéllos actos que se inscribieron; siendo esta función una de las manifestaciones que tiene el principio de publicidad que es inherente a todo Registro.

'En rigor, la sociedad exige que la red de facultades ostentadas por el sujeto del derecho sobre las cosas sea conocida por todos. Es harto importante, en un mundo de bienes económicos limitados, un preciso conocimiento de cuáles sean los titulares de aquéllos. Y este interés no sólo radica en los demás miembros de la comunidad, ni siquiera en las personas que están interesadas en traficar con ellos, sino ante todos en el órgano director de la comunidad: en nuestra situación actual, el Estado, especial sujeto afectado en conocer la capacidad económica de sus ciudadanos para distribuir equitativamente la exigencia de sus ingresos.' (36)

El Registro Agrario Nacional se configura como un organismo que otorga seguridad jurídica a los actos que inscribieron los titulares de derechos constituidos; ofreciendo un mecanismo que permite conocer a los terceros el contenido de las inscripciones, se conforma por tanto, en un sistema de información estadística. Es en este apartado que quedan comprendidos los datos que recauda el Registro Agrario Nacional referente a : terrenos nacionales, baldíos y demasías; aunque no se niega la importancia de estos datos para fines de dotación y ampliación, se presume irrealizable la labor que se designa al Registro.

36.- Francisco Mesa Martín. El Registro de la Propiedad significa do y función. p.5

3.4. Atribuciones del Registro Agrario Nacional conforme al reglamento interior de la Secretaría de la Reforma Agraria.

Hasta aquí se han comentado las atribuciones que la Ley Federal de la Reforma Agraria le designa al órgano estudiado, pero como se afirmó en el punto relativo al concepto, el Registro Agrario Nacional es una institución que se encuentra bajo la tutela de la Secretaría de la Reforma Agraria, la cual también le señala en su reglamento interior las funciones que debe efectuar y su colocación dentro de su estructura administrativa.

Los reglamentos son actos formalmente administrativos y materialmente legislativos; participan de los mismos atributos de la ley, sólo en cuanto a su naturaleza impersonal, general y abstracta. El reglamento no es de carácter autónomo, sino que tiene como finalidad la exacta observación de la ley.

El reglamento interior de la Secretaría de la Reforma Agraria contiene el poder disciplinario de la misma y tiene como finalidad el regular el orden y la coordinación en los servicios que presta.

Como remembranza, los reglamentos interiores de la Secretaría de la Reforma Agraria expedidos en 1960 y 1963 regulaban al Registro Agrario Nacional como una oficina más, sin darle la importancia debida de conformidad a las labores que realizaba, pero se destacaban por la regulación que hacían de las funciones que eran encomendadas a la institución aludida. A partir del reglamento interior de 1977, salvo el de 1980, todos los demás, incluyendo el actual, sitúan al Registro Agrario Nacional como una dirección general.

El reglamento vigente fue expedido en el año de 1985 - por el presidente Miguel de la Madrid, de conformidad con los artículos 13, 14, 16, 17, 18 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Como ya se había señalado, este reglamento coloca al Registro Agrario Nacional como una Dirección General, que se encarga de regular el artículo 24 que a la letra dice:

Art 24. 'La Dirección General del Registro Agrario Nacional, tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Registrar los títulos y demás documentos que se establecen en el libro sexto, título primero de la Ley Federal de la Reforma Agraria;
- II.- Normar y mantener actualizados los trabajos del Catastro Rural;
- III.- Emitir las consultas y certificaciones relacionadas con el artículo 442 a 453 de la Ley Federal de la Reforma Agraria;
- IV.- Administrar, operar y archivar los diversos equipos relacionados con el Catastro Rural;
- V.- Coordinar las relaciones de colaboración con los Registros de la Propiedad de las entidades federativas;
- VI.- Coordinar las relaciones de colaboración con los colegios de Notarios Públicos y con éstos en lo particular;
- VII.- Organizar, normar y operar el sistema registral, que permita una mejor atención a los usuarios y al público en general;
- VIII.- Normar, organizar y operar la captura, procesamiento y archivo de títulos, planos y demás documentos que generen las diversas unidades de la dependencia, por los medios más modernos que se tengan al alcance; y
- IX.- Los demás que le señalen los superiores jerárquicos y otros ordenamientos legales y que sean afines a las que anteceden. '

De la lectura del artículo anterior caben destacar algunos puntos. De las fracciones segunda y cuarta se infiere que el Catastro Rural queda bajo la custodia de la Dirección General del Registro Agrario Nacional; aunque las labores del Catastro Rural tengan relación con las realizadas por el Registro Agrario Nacio -

nal, no es conveniente que éste se encargue de coordinarlas, por - que implica una carga más, aunado a la serie de obligaciones que - le señala la Ley Federal de la Reforma Agraria que hacen suponer - difícil la efectividad de las actividades encomendadas al organisa- - mo analizado.

Ahora bien, las fracciones séptima y octava del nume- - ral que se aborda, conjuntamente con el artículo 448 fracción ter- - cera y párrafo final son las bases legales para llevar a cabo la - modernización del Registro Agrario Nacional, tema que será tratado - en el capítulo siguiente.

El citado reglamento no señala cómo se debe de organi- - zar el aparato administrativo encargado de cumplir con las atribu- - ciones, cuál sería la jerarquía de sus diferentes unidades y cuál - les sus respectivas atribuciones; no establece ningún procedimien- - to, ni en materia de inscripción, modificación o cancelación, para - subsanar, al menos en parte, la falta de un ordenamiento interno - actualizado de organización y funcionamiento del Registro Agrario - Nacional; se limita a señalar nuevamente las facultades que le in- - dica la Ley Federal de la Reforma Agraria. También cabe destacar - que pese a que ya se había instrumentado la desconcentración admi- - nistrativa del Registro Agrario Nacional, este reglamento no hace - mención sobre las oficinas regionales, ni a la colaboración que - debe llevarse a cabo entre éstas y la institución estudiada,

3.5. Oficinas desconcentradas del Registro Agrario Nacional.

En el período gubernamental del Lic. José López Portillo, y dentro del programa de desconcentración administrativa instrumentada por el mismo, se llevó a cabo la desconcentración de actividades del Registro Agrario Nacional, para tal efecto se crearon oficinas regionales en las jurisdicciones que comprenden cada una de las delegaciones de la Secretaría de la Reforma Agraria. El acuerdo que establece dicha desconcentración fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de abril de 1979, teniendo como fundamento lo dispuesto por los artículos 16, 17 y 41 fracción quinta de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 40, 50 y 51 del reglamento interior de la Secretaría de la Reforma Agraria.

El artículo primero de este decreto, establece la desconcentración en los siguientes términos:

Art. 1. 'Se crean de manera desconcentrada las oficinas regionales del Registro Agrario Nacional. La competencia territorial de las oficinas regionales será la misma que los que tienen las Delegaciones de la Secretaría de la Reforma Agraria.'

El numeral segundo determina la relación que las citadas oficinas tienen con la Secretaría de la Reforma Agraria. Dice así :

Art. 2. 'Las Oficinas Regionales estarán jerárquicamente subordinadas a la Secretaría de la Reforma Agraria, quien conservará las facultades de decisión, política, planeación y nom-

bramiento, así como las de reformar, modificar, revocar, nulificar y revisar, en su caso, las resoluciones dictadas por aquellas. El Secretario ejercerá estas facultades a través de la Dirección General del Registro Agrario Nacional.'

Las facultades conferidas a las oficinas regionales es tan indicadas en el artículo tercero que a la letra dice:

Art. 3. 'La Dirección General del Registro Agrario-Nacional delega en las oficinas regionales las siguientes facultades:

1.- Registrar:

- a) Los cambios totales o parciales, temporales o definitivos de los componentes de los Comisarios Ejidales y Comunales y de los Consejos de Vigilancia, así como las autoridades que resulten de la división o fusión de ejidos;
- b) La designación, cambio o revocación de sucesores efectuados por el titular de derechos agrarios;
- c) Las transmisiones de derechos agrarios individuales;
- d) Las permutas de parcelas;
- e) Las cooperativas, sociedades, uniones mutualistas y cualquier otro tipo de asociación que adopten los núcleos de población rural y los propietarios de predios rústicos;
- f) Los fraccionamientos de tierras derivadas de la aplicación de los bienes de una herencia;
- g) Los títulos de propiedad que se expidan adjudicando bienes expropiados;
- h) Las ejecutorias pronunciadas por tribunal competente que creen, modifiquen o extingan derechos agrarios que sean inscribibles en el Registro Agrario Nacional;
- i) Los documentos y planos que comprueben la ejecución de trabajos u obras de mejoramiento mencionados en los artículos 71 y 256 de la Ley Federal de la Reforma Agraria;
- j) Las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afecten las propiedades rústicas o tituladas por virtud de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, incluyendo contratos privados;
- k) Los documentos y operaciones que sobre la propiedad rural autoricen los Notarios, así como tomar nota de los avisos registrales y notariales que recitan con motivo de la autorización o registro de esas operaciones; y
- l) Los terrenos nacionales, los denuncios como baldíos, demasías,-

las pequeñas propiedades, las tierras comunales y ejidales dentro de la jurisdicción territorial que les corresponda.

II.- Cancelar y marginar las inscripciones que obren en sus archivos, por acuerdo superior o por determinación judicial, en los términos que señale la Ley Federal de la Reforma Agraria o sus reglamentos.

III.- Llevar las clasificaciones de las inscripciones que obren en sus archivos, por acuerdo superior o por determinación judicial, - en los términos que señale la Ley Federal de la Reforma Agraria o sus reglamentos.

IV.- Tramitar:

a) Las rectificaciones o modificaciones de las inscripciones en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria; y

b) La expedición de credenciales definitivas que acrediten a los ejidatarios con ese carácter.

V.- Expedir constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que obren en sus archivos.

VI.- Las demás que expresamente les señale el Secretario de la Reforma Agraria o las leyes o sus reglamentos.'

El artículo cuarto robustece en gran medida lo señalado por el numeral tercero; éste es muy similar al 124 constitucional e indica:

Art. 4. 'Las facultades que no se encuentran conferidas a las oficinas regionales, se entenderán reservadas a la Dirección General del Registro Agrario Nacional.'

Los demás artículos señalan las facultades de los titulares de las oficinas regionales del Registro Agrario Nacional, - así como los requisitos para poder aspirar a algún puesto.

Cabe destacar que aunque encomiable la labor de intentar desconcentrar las funciones del Registro Agrario Nacional, - ésta no se ha llevado a cabo; porque no se trata de una verdadera desconcentración, si se entiende por ésta 'la transferencia a un-

órgano inferior o agente de la administración central de una competencia exclusiva, o un poder de trámite, decisión, ejercicio por los órganos superiores, disminuyendo, relativamente, la relación de jerarquía y subordinación.' (37)

Para considerar a un órgano administrativo desconcentrado no se requiere que tenga presupuesto propio, ni que cuente con personalidad jurídica, ni tampoco que sea independiente respecto a la institución central, pero si requiere gozar de la facultad de decisión en la que las autoridades centrales no tengan más atribuciones que las de revisar la legalidad de los actos que efectúa y no la oportunidad de los mismos, de tal forma que estos tengan la firmeza de actos de autoridad.

Ahora bien, según el artículo segundo de dicho acuerdo 'las oficinas Regionales estarán jerárquicamente subordinadas al Secretario de la Reforma Agraria, quien conservará las facultades de decisión, política, planeación y nombramiento, así como las de reformar, modificar, revocar, nulificar y revisar, en su caso, las resoluciones dictadas por aquellas.....', de donde se desprende que tales oficinas no cuentan con atribuciones propias de un órgano desconcentrado administrativamente, lo que significa que la desconcentración operada fue meramente burocrática, muy discutible - aún, ya que mientras que la Dirección General del Registro Agrario Nacional, según datos de 1982, contaba con 324 empleados, las oficinas regionales en todo el país contaban con 72, lo que pone en duda también la llamada desconcentración burocrática.

37.- Enrique Sayagués. Cit. por. Andrés Sierra Rojas. Derecho Administrativo. tomo II. p. 499.

**CAPITULO IV. IMPORTANCIA DE LA LABOR DEL REGISTRO
AGRARIO NACIONAL.**

**4.1. PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU OPERATIVI
DAD EN MATERIA AGRARIA.**

4.1.1. Publicidad.

4.1.2. Inscripción.

4.1.3. Especialidad.

4.1.4. Consentimiento.

4.1.5. Tracto sucesivo o Tracto Conti
nuo.

4.1.6. Rogación.

4.1.7. Prioridad.

4.1.8. Legalidad.

**4.2. EFICACIA DE LAS INSCRIPCIONES EN EL -
REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

**4.3. OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS
Y DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PRO
PIEDAD FRENTE AL REGISTRO AGRARIO NA-
CIONAL.**

**4.4. MODIFICACION Y RECTIFICACION DE LAS -
INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO AGRARIO-
NACIONAL.**

**4.5. LA NECESARIA MODERNIZACION DEL REGIS-
TRO AGRARIO NACIONAL.**

4.1. Principios registrales y su operatividad en materia agraria.

Para llevar a cabo la función encomendada al Registro Agrario Nacional se requiere de una ordenación y sistematización - que se traducen, al igual que en otros Registros de índole inmobiliario en un procedimiento registral; el cual debe entenderse como el '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.' (38)

El procedimiento registral a su vez, tiene sus bases y fundamentos en una serie de principios sobre los cuales gira y se desarrolla el mismo; se constituyen éstos en juicios hipotéticos - que prescriben conductas como medios para el logro de un fin determinado. El procedimiento registral tiene como efecto inmediato la - publicidad del acto jurídico y como mediato la seguridad jurídica, pero esta finalidad no sería llevada a cabo sin el cumplimiento cabal de los principios que lo sustentan.

En el procedimiento registral que efectúa el Registro Agrario Nacional los principios registrales adquieren características particulares como resultado de la naturaleza del acto jurídico agrario, eminentemente social en contraposición al civil esencialmente privado e individual, de tal forma que mientras que la función de un Registro Inmobiliario va encaminada a otorgar seguridad jurídica a la propiedad individual y por ende sus bases o principios se generan en torno a la protección de los intereses particulares; la del Registro Agrario Nacional, al igual que los primeros,

38.- Guillermo Colín Sánchez. Op. cit. p.76

otorga seguridad jurídica a los actos en él inscritos, pero toma matices propios dada la complejidad de la organización rural en donde la intervención del Estado es necesaria y evidente para una mejor distribución de la propiedad rural.

Para Carral y Teresa son ocho los principios que rigen el procedimiento registral:

4.1.1. Principio de publicidad.

La palabra publicidad tiene diversas acepciones, la registral se concreta a permitir el conocimiento de la situación jurídica que guarda cualquier inmueble. 'Cuando se habla genéricamente de publicidad, se alude a aquellos medios que sirven para dar a conocer a los terceros la realización o la existencia de los hechos jurídicos; y que son consecuencia de su publicación en los periódicos o algunos de ellos de su inscripción en registros especiales....' (39)

La publicidad desde sus orígenes tenfa por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, se advierte que para ser obedecido, se da a conocer 'a todo mundo'. (40)

La publicidad fue asumida como uno de los fines del Estado ante la exigencia de la sociedad de tener seguridad en el tráfico jurídico de la propiedad inmueble; así la publicidad ya no era un anuncio, una propaganda, sino que se convierte en la fórmula de garantizar una relación, mediante la constancia en un orga -

39.- Giuseppe Branca. Instituciones de Derecho Privado. p.89

40.- Guillermo Colín Sánchez. Op. cit. p.81

nismo reconocido por el Estado (Registro) de los actos jurídicos - efectuados por los particulares, se constituye ésta en una finalidad de interés público que coexiste con fines de naturaleza privada.

No deja de ser importante hacer la diferencia entre la publicidad y la forma, ya que en varias ocasiones se confunden; - mientras que la publicidad es un medio de dar a conocer un acto jurídico, es algo externo, la forma es un medio querido por la ley o por las partes para lograr externar la voluntad, el incumplimiento de la primera trae a lo sumo la inoponibilidad de un negocio, en - cambio la segunda trae consigo su invalidez, nulidad relativa.

'Como declara Iacruz Berdejo: "Si la publicidad tiene- como fin esencial llevar al público el conocimiento de ciertos hechos, actos o situaciones jurídicas, se comprende que no pueda - atribuirse el carácter de publicidad a las simples formas solemnes de que deben ser revestidos ciertos actos, por cuanto tales formas están preordenadas en interés de las mismas partes, y aún cuando - de ellas resulte una cierta garantía para los terceros, al constatare de modo indubitado la exigencia del negocio jurídico, esto - nada tiene que ver con la cognoscibilidad del negocio por los terceros a que da lugar su publicación. Es más: forma solemne y publi- cidad pueden considerarse como dos conceptos contrarios, aunque no contradictorios.' " (41)

Como se ha afirmado la publicidad tiene por objetivo, - en síntesis, la seguridad en las operaciones sobre inmuebles: segu- ridad jurídica en cuanto permite conocer las condiciones legales -

41.- Cit. pos. Francisco Mesa Martín. El Registro de la Propiedad significado y función. p. 12

de las cosas; seguridad económica porque las operaciones sobre inmuebles dan lugar a inversiones en dinero que se traducen en un interés social y un recurso fiscal, ya que el Estado tiene conocimiento de los cambios sufridos en el patrimonio de las personas. (42)

Para el Registro Agrario Nacional se encuentra consagrada en su artículo 445 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, al manifestar que será público; teniendo acceso toda persona a la información que éste guarda y a solicitar las copias que se requieran, no causando derecho alguno cuando se expidan a favor de los núcleos de población, de ejidatarios o comuneros.

En toda reglamentación que se proponga para regular la actividad del Registro Agrario Nacional debe estar explícito el principio de publicidad y aunque se llegase a poner en práctica la mecanización de dicha institución no debe permitirse que la información se transmita exclusivamente por conducto del empleado, es indispensable que el interesado tenga contacto directo con la misma para que pueda estar plenamente convencido de lo manifestado, así el cumplimiento de este principio dará como resultado lograr el objetivo mediano de todo Registro, la seguridad jurídica.

4.1.2. Principio de inscripción.

'Este principio se expresa en la materialización del acto registral en los libros principales para que se produzcan sus efectos jurídicos; se manifiesta en dos formas como el acto de ins

42.- Para Colín Sánchez la publicidad no constituye propiamente un principio, sino que es el resultado de la inscripción misma, es decir, se funda en la existencia de un acto a priori para su nacimiento.

cribir y como todo asiento efectuado en el Registro.' (43)

La función de la inscripción en el sistema registral mexicano consiste en la publicación de la existencia de un derecho real que ha nacido extrajudicialmente para que pueda producir sus efectos contra terceros, se constituye en un fundamento de oponibilidad, en cuanto que los efectos jurídicos del acto no perjudican a terceros, salvo que haya sido inscrito.

'La inscripción genera a su favor una muy fuerte presunción juris tantum de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del mencionado acuerdo abstracto traslativo.' (44)

'La inscripción es voluntaria, ya que requiere petición de parte para llevarla a cabo; no hay obligación de efectuarla en un tiempo determinado, de igual forma que no existe sanción alguna al que la realiza, titular de un derecho, poder hacer válido el mismo ante todo mundo.' (45)

De acuerdo al sistema registral en México y en razón al principio que se aborda, el registrador no transcribe íntegramente el título que se desea inscribir, sino la esencia del mismo.

El principio de inscripción en el Registro Agrario Nacional se enuncia como 'el acto mediante el cual se deja constancia en los libros principales y documentos de apoyo de los actos o

43.- Guillermo Colín Sánchez. Op. cit. p.82

44.- Ramón Sánchez Medel. Op. cit. p.39

45.- Luis Carral y Teresa. Op. cit. p.82

hechos jurídicos agrarios que constiuyan, modifiquen o extingan de rechos sobre la propiedad agraria. Y los correlativos a ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios sobre las tierras, bosques o aguas.' (46)

En comparación al Registro Público de la Propiedad este principio adquiere matices particulares en la institución que se aborda, en primer término porque la inscripción no adquiere en todos los casos el carácter de oponibilidad, ya que algunos actos agrarios no requieren de su inscripción para que surtan efectos frente a terceros.

En segundo lugar las inscripciones pueden ser de carácter obligatorio como las que establece el artículo 446 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, o de índole voluntario como serían la de los contratos de aparcería y de arrendamiento que pueden llevar a cabo los sujetos agrarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la ley citada.

Independientemente que en diferentes artículos de la Ley Federal de la Reforma Agraria quede determinado este principio, es indispensable señalar el cómo se va a efectuar el mismo, quién lo llevará a cabo, cuáles son los requisitos que se deben cumplir para la inscripción, qué parte del acto se va transcribir en los libros correspondientes, los efectos de la inscripción; en otras palabras establecer las pautas a seguir para el cumplimiento del mismo: todo ello sólo podrá llevarse a cabo mediante la realización de un nuevo reglamento para la institución. Es necesario impedir que la política de un funcionario determine lo anterior, existiendo bases legales para ello.

46.- Ramón Medina Cervantes. Op. cit. p. 464

4.1.3. Principio de Especialidad.

La especialidad no constituye propiamente un principio, sino que queda comprendido dentro de la actividad del registrador consistente en la precisión, determinación o individualización del acto que se busca inscribir.

'En sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral - finca.' (48)

Este principio aplicable a toda clase de Registro, comprendido entre ellos al Registro Agrario Nacional no lo establece en forma precisa la Ley Federal de la Reforma Agraria, pero en términos generales el artículo 448 lo menciona implícitamente, sin que esto demerite su importancia, ya que es inherente a toda sistema registral y desde luego que tiene plena vigencia en el quehacer cotidiano del Registro Agrario Nacional.

4.1.4. Principio de Consentimiento.

Para que pueda procederse a la inscripción, cancelación o modificación de un acto jurídico se requiere del consentimiento, es decir de la voluntad expresa del titular del derecho correspondiente o en todo caso la orden del órgano jurisdiccional competente previo desahogo de un procedimiento en el que el interesado haya sido oído.

En materia agraria, en lo relativo al Registro Agrario Nacional, el consentimiento se expresa a través del 'Estado - por conducto de la Secretaría de la Reforma Agraria - con base en - una resolución presidencial - otorga el consentimiento expreso para - transmitir el dominio de las tierras, bosques o aguas a favor de - los sujetos agrarios. Esta manifestación de la voluntad del Estado, trae concatenada la autorización para que el registrador la inscriba en el Registro Agrario Nacional.' (49)

Este principio tiene varias deficiencias de aplicación en la institución motivo de estudio; esencialmente en lo relativo a la cancelación, ya que no se fijan las bases para llevarla a cabo; con el fin de que se pueda proceder a cancelar una inscripción debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro porque las prevenciones del artículo 14 constitucional están por encima de cualquier precepto legal; se debe conceder al particular la oportunidad de intervenir con objeto de hacer la defensa de sus intereses: esta intervención se concreta en la posibilidad de rendir pruebas y producir alegatos y aún en el supuesto que la cancelación sea ordenada por autoridad judicial o que se encuentre contenida en resolución presidencial debe ser resultado de un juicio previo en el que se haya oído al titular del derecho. Por ende, parece muy significativo volver a mencionar la importancia de reglamentar esta institución; reglamentación que debe contener las bases legales para llevar a cabo la cancelación de una inscripción.

4.1.5. Principio de Tracto sucesivo o Tracto continuo.

El tracto sucesivo 'es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por lo que el titular queda inmunizado, protegido contra todo cambio no consentido por él.' (50)

Si el objeto de todo Registro es otorgar seguridad jurídica a la propiedad inmueble, por ello las inscripciones que se realizan tienen efectos erga omnes, es claro que la ley no permita que se inscriba nada sin que el titular del derecho inscrito lo transmita, es decir, todo nuevo asiento debe tener un antecedente, así se configura una serie ininterrumpida de actos que permiten conocer la historia completa del derecho inscrito.

'Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.' (51)

En el Registro Agrario Nacional este principio no está explícitamente determinado, pero se lleva a cabo en la práctica diaria.

4.1.6. Principio de Rogación.

De conformidad con este principio el registrador requiere para proceder a inscribir cualquier derecho, la instancia

50.- Luis Carral y De Teresa. Op. cit. p.246

51.- Idem.

de parte, es decir, no basta con la existencia del acto o del conocimiento de su existencia por el registrador para que se inscriba, se necesita que la parte interesada así lo solicite o en todo caso la autoridad judicial lo ordene. 'El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento pues una vez hecha la presentación los trámites ulteriores se efectúan de oficio.' (52)

El responsable del Registro Agrario Nacional requiere de petición de parte, (Comisarios Ejidales, pequeños propietarios, dependencias de la Secretaría de la Reforma Agraria etc.) y o de autoridad judicial para efectuar una inscripción.

Existen algunas polémicas en cuanto a la aplicación de este principio en la materia que se aborda, en razón de considerar que los encargados del Registro Agrario Nacional pueden proceder de oficio al inscribir todas las resoluciones presidenciales mediante las cuales se resuelva cualquiera de las acciones agrarias (art. 8- de la L.F.R.A.) . La afirmación anterior se considera errónea, ya que en este tipo de resoluciones la Nación, como propietaria originaria, transmite su derecho delegando esa facultad al poder Ejecutivo, Presidente de la República, que a su vez la deposita en la Secretaría de la Reforma Agraria que se convierte en parte interesada para efectos del Registro, con lo que se concluye que el reg - istrador nunca actúa de oficio para inscribir un derecho.

4.1.7. Principio de Prioridad.

Este principio parte del apotegma clásico de que el primero en tiempo es primero en derecho, en la preferencia que se obtiene al inscribir un documento de conformidad al tiempo en que fue presentado.

Para llevarlo a cabo se requiere que a la presentación del documento el registrador anote día y hora de entrada. La eficacia de este principio depende del cumplimiento de los requisitos legales requeridos para su inscripción.

El principio de prioridad no permite la coexistencia de derechos contradictorios o la alteración de la preferencia de estos, de lo anterior puede afirmarse que la prioridad evita dos tipos de contradicciones; la excluyente 'cuando no se permite la inscripción de un acto, por ser incompatible con el inscrito con anterioridad en el registro' y la de superioridad de rango cuando 'se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente como ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.' (53)

Este principio también es aplicable en la actividad -- del Registro Agrario Nacional y tiende, de igual forma, a evitar -- los dos tipos de contradicciones señaladas con anterioridad.

4.1.8. Principio de Legalidad.

El registrador para llevar a cabo este principio realiza un examen externo del título; verificando que cumpla con las

53.- Luis Carral y De Teresa. Op. cit. p. 247

formalidades extrínsecas exigidas de conformidad al acto que se trate, cerciorandose que el mismo pueda ser susceptible de inscribirse, cumpliendo de este modo otro principio, el de especialidad, precisando e individualizando lo que se pretende inscribir.

'Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo jurídico.' (54)

Para el autor Colín Sánchez la legalidad constituye la directriz del sistema registral del país; va encaminada a impedir que sean objeto de registro aquellos actos que no han cumplido con los requisitos señalados por las normas que los regulan, la crisis de ésta provocaría una enorme discordancia entre lo inscrito y lo real. (55)

'La calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en el previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del registro.' (56)

'En general, la doctrina jurídica Morell y Terry, - don Jerónimo González, Sanz Fernández, Nuñez Lagos, Roca Sastre, - Campuzano, Cossío y Corral, etc., se manifiestan en el sentido de justificar la intervención registral en que el Registro no cumpliría su misión, ni respondería a sus fines de creación, si an el mismo pudieran admitirse actos o contratos nulos o de eficacia dudosa y amenazados de una posible nulidad, que quitaría toda seguridad o certidumbre al dominio y a los derechos reales con perjuicio

54.- Ibidem p. 249

55.- Cfr. Guillermo Colín Sánchez. Op. cit. p. 84

56.- José María Chico y Ortiz. La función calificadora: sus analogías y diferencias con otras. p. 7

evidente del crédito territorial. En suma, todos los autores citados, y muchos otros más se centran en la necesidad de respetar el principio de legalidad para que sobre su cumplimiento pueda operar el principio de publicidad y permitir el juego de la "seguridad del tráfico jurídico." No otro es el criterio que inspira la conocida frase de Nuñez Lago de que "el título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido." ' (57)

En materia agraria este principio se encuentra señalado en el artículo 444 de la L.F.R.A. que presume la legalidad de los actos inscritos, mientras no se demuestre lo contrario.

El Registro Agrario Nacional carece de reglas a seguir para llevar a cabo la calificación registral, aplicandose la política que en ese momento dicte el funcionario en el cargo, situación lamentable y que debe corregirse, reglamentandose la actividad del mismo para que tenga las bases necesarias para que su labor sea más eficaz y apegada a derecho.

4.2. Eficacia de las inscripciones del Registro Agrario Nacional.

Al igual que el Registro Público de la Propiedad los efectos jurídicos de las inscripciones efectuadas en el Registro Agrario Nacional son declarativos, ya que éstas constituyen únicamente un medio de acreditar los derechos sobre tierras, bosques y aguas del territorio Nacional nacidos de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, siendo ésta su principal función, - en otras palabras el acto jurídico agrario existe independientemente de que se inscriba o no en el Registro.

Así, el primer efecto jurídico que se puede apreciar es el que se expresa en el artículo 443 de la L.F.R. A. que es el de acreditar de una forma plena la titularidad de un derecho, ya sea de un ejidatario, comunero o pequeño propietario.

'La inscripción en el Registro es el corolario de los actos jurídicos agrarios, que se generan en el seno de las instituciones agrarias y de la interdependencia que los sujetos agrarios desarrollan con dichas instituciones. La inscripción en el Registro y las constancias que se expidan tienen fuerza legal ante terceros similar a los testimonios de las escrituras públicas. Sin menosprecio de otras formas probatorias con un mayor grado de dificultad para su aceptación ante terceros, autoridades judiciales y administrativas. La inscripción convalida y fortalece los actos jurídicos agrarios, que independientemente de la legalidad y fe pública que le imprime el registro, siguen existiendo. La dificultad estriba en el respeto y probarza de los efectos jurídicos.' (58)

En segundo término, se señala el regulado por el artí

culo 444 L.F.R.A. , el cual otorga a las inscripciones y a las -
constancias expedidas por el Registro la naturaleza de pruebas -
plenas fuera y dentro del juicio.

El criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Na-
ción reafirma lo expresado con antelación en ejecutoria que dice:

'Registro Agrario Nacional. Sus inscripciones no -
constituyen prueba única para acreditar el derecho sobre determi-
nados bienes. Si de conformidad con el artículo 443 de la Ley Fede-
ral de la Reforma Agraria, "La inscripción en el Registro Agrario
Nacional acreditará los derechos de ejidatarios, comuneros y pe-
queños propietarios, sobre tierras, bosques, pastos o aguas...; -
de dicho precepto no se infiere que esa inscripción sea el único-
medio probatorio para acreditar los respectivos derechos.
Considerarlo así supone una concepción equivocada del Registro -
Agrario Nacional, que como institución análoga al Registro Públi-
co de la Propiedad tiene como finalidad fundamental dar publici-
dad a los actos jurídicos para que puedan surtir efectos frente -
a terceros, de tal suerte que las inscripciones respectivas tie-
nen efectos declarativos y no constitutivos, pues los derechos -
proviene del acto jurídico que se inscribe y no de la inscrip-
ción en sí misma considerada. Por tanto, en derecho agrario, como
en derecho privado, el medio por antonomasia para acreditar de -
terminados derechos es el testimonio de la escritura pública res-
pectiva o el documento privado en que el acto se hizo constar. Am-
paro en revisión 3009 /77 Ramón Nava Jiménez 11 de Enero de 1979.
Unanimidad 4 votos. Ponente Carlos Ríos Rodríguez. Secretaria Ma-
ría Antonieta Anzuela Guitrón.'

Aunado a lo anterior y en específico a las constan -
cias o certificaciones mediante las cuales el registrador da fe -
de los contenidos registrales, éstas se constituyen en documentos
públicos de conformidad con el artículo 327 del Código de Procedi-
mientos Civiles, por lo tanto tienen valor probatorio pleno.

4.3. Obligaciones de los Notarios Públicos y los Registros Públicos de la Propiedad frente al Registro Agrario Nacional.

Los fines del Registro Agrario Nacional trascienden las simples tareas registrales, se constituyen en un instrumento para la planificación; lo que requiere que aquellas instituciones que recauden información sobre la propiedad agraria canalicen la misma a éste, a fin de que se convierta en un banco de información actualizado sobre la tenencia de la tierra en nuestro país.

El legislador previendo lo anterior, estableció una serie de obligaciones a los Registros Públicos de la Propiedad y a los Notarios Públicos, conformando éstas la innovación más importante con respecto a los anteriores Códigos Agrarios y que quedan expuestas en los artículos que van del 449 al 452 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

De conformidad con el artículo 451 L.F.R.A. los Registros Públicos tienen bajo su responsabilidad el de informar al Registro Agrario Nacional sobre los registros de operaciones y documentos que hayan efectuado relativos a la propiedad rústica, notificando su extensión y ubicación.

Por su parte, los Notarios Públicos deberán dar a aviso de las operaciones y documentos que autoricen y tramitar a cargo de los contratantes, la inscripción en el Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rurales que autoricen en su protocolo.' (art 451 L.F.R.A.) Un ejemplo de los actos en los cuales interviene el Notario Público y que quedan comprendidos dentro de lo señalado por la Ley Federal de la Reforma Agraria, es cuando un núcleo de población, además de las tierras y

aguas dotadas por Resolución Presidencial, adquiere como persona jurídica, en vía civil, nuevas tierras diversas a las dotadas en una operación compra-venta o un acto donación. También compete a los Notarios Públicos que en toda escritura que extiendan sobre bienes rústicos incluyan una anotación marginal cuando el objeto del contrato que se otorgue ante su fe se encuentre señalado como afectable para satisfacer las demandas agrarias, dicha anotación deberá llevar transcrita íntegramente la cláusula agraria. La cláusula agraria tiene por objeto la protección de terceros adquirentes, con el fin de que se les informe de los riesgos de futuras afectaciones y se les brinde mayor seguridad.

El numeral 452 L.F.R.A. establece moderadas sanciones por incumplimiento a las obligaciones antes citadas; sanciones consistentes en multas que van de mil a diez mil pesos para los Notarios y destitución del cargo para los empleados del Registro Público de la Propiedad, sin perjuicio, en ambos casos, de las que les correspondan conforme a las leyes locales.

Muy pertinente es señalar el comentario de Don José Hinojosa Ortiz respecto al artículo arriba indicado, que dice: 'establece sanciones difíciles de aplicar por las autoridades agrarias, ya que se trata de funcionarios y auxiliares de las administraciones locales que no dependen de la Federación. Los Notarios se defienden alegando que la falta de inscripción es imputable a sus clientes, quienes se niegan a pagar los gastos relativos. A los clientes o partes en los traslados de dominio no se les impone sanción por oponerse a la inscripción aquí ordenada.' (59)

La indispensable relación que existe entre los Registros Públicos de la Propiedad y el Registro Agrario Nacional dieron como resultado las obligaciones impuestas a los primeros y - en contrapartida, el artículo 449 L.F.R.A. las señala a las autoridades agrarias y que estriban en informar a los Registros Públicos de la Propiedad de las 'resoluciones que expidan por virtud de las cuales se reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos - sobre bienes rústicos.' (art 449 L.F.R.A.)

Todo lo anterior tiene como objeto primordial el mantener actualizados los Registros, ya sea el Agrario o los Públicos de la Propiedad, a fin de que otorguen la seguridad jurídica para lo cual fueron creados.

4.4. Modificación y rectificación de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional.

Durante el desarrollo de la función registral, el registrador suele cometer varios errores al inscribir un acto o el acto mismo contener alguna anomalía. Para llevar a cabo la rectificación o modificación de estos errores se requiere del cumplimiento de una serie de formalidades, ya que el contenido de los documentos inscritos reflejan una verdad jurídica, la cual no puede ser transformada, sino en los términos que previene la ley para no violar los preceptos 14 y 16 constitucionales.

El legislador previendo lo anterior señaló en el artículo 453 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, qué clases de modificaciones o rectificaciones se pueden realizar y que autoridades tienen la facultad de efectuarla.

El artículo 453 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, substancialmente idéntica al 340 del Código Agrario de 1942, se integra por dos párrafos. El primero contiene la regla general en el sentido de que para modificar o rectificar las inscripciones en el Registro Agrario Nacional, por error material o de concepto, se requiere la resolución presidencial que la ordene, cuando implique un cambio substancial del fondo de la inscripción.

El segundo párrafo establece una norma de excepción respecto a la regla general del primero, al señalar que: "Los errores comprobados, CUYA CORRECCION MODIFIQUE SUBSTANCIALMENTE EL FONDO DE LA INSCRIPCION, podrán corregirse por acuerdo del Secretario de la Reforma Agraria y bajo su estricta responsabilidad." Esta segunda hipótesis contempla el caso en que el error cometido, al subsanarse no lesiona ningún derecho. Un típico ejemplo que, con frecuencia, se presenta al efectuarse los asientos en el Registro, es aquel en que "Juan Martínez", en calidad de sucesor preferente del titular de una parcela, al fallecer éste, gestiona el traslado de dominio en su favor y al practicarse la inscripción por error, se -

inscribe como "Juana Martínez"; la rectificación del asiento no es substancial porque no lesiona derechos de ninguna persona únicamente se subsana un error que, de persistir afectaría trámites ulteriores.' (60)

Todos los documentos inscritos pueden ser modificados, ya que la ley así lo señala y establece el procedimiento a seguir para corregir errores de fondo y de forma.

Cuando el error sea de fondo o de concepto se requiere de resolución presidencial o convenio entre las partes interesadas, pero cuando una de estas partes sea un núcleo de población o individuo integrante de él, sólo surtirá efectos si lo agrueba el Presidente de la República, a propuesta del Secretario de la Reforma Agraria. Hay que señalar que la Ley Federal de la Reforma Agraria es omisa en lo relativo a establecer cuales deberán ser los requisitos de contenido del convenio para que este tenga validez.

Si se trata de equivocaciones de forma, es decir aquellas cuya corrección no modifique substancialmente el fondo de la inscripción, se exige acuerdo del Secretario de la Reforma Agraria.

De conformidad con el acuerdo presidencial, publicado el 9 de abril de 1979 en el Diario Oficial en el que se desconcentran las actividades del Registro Agrario Nacional, los jefes de las oficinas regionales tienen la facultad de tramitar las rectificaciones o modificaciones de las inscripciones cuando el error sea exclusivamente de forma.

El efecto jurídico de la modificación o rectificación de una inscripción es que los derechos que el acto inscrito contiene no tendrán obstáculo para que surtan plenamente sus consecuencias entre las partes, como ante terceros, ya que al subsanarse el error que contenían permitirá reflejar la situación jurídica real del bien inmueble rústico que se trate.

Es necesario establecer en el nuevo reglamento del Registro Agrario Nacional cada uno de los pasos que deben verificarse para llevar a cabo la modificación o rectificación de una inscripción; dicho ordenamiento debe contener : los requisitos para solicitarla, la capacidad jurídica exigida a los solicitantes, documentos que se deben acompañar, autoridades que pueden efectuarla, término para llevarla a cabo etc. Todo lo anterior, con el fin de que se cumpla plenamente lo señalado por el artículo 453, porque aunque en la práctica tenga verificativo lo anterior, es importante que se regule para evitar que se preste a malos manejos y a dudas por los constantes cambios a que se ve sujeto.

4.5. La necesaria modernización del Registro Agrario Nacional.

Se ha comentado durante el desarrollo de este trabajo de tesis la importancia de una nueva reglamentación para el Registro Agrario Nacional; pareciera redundante nuevamente mencionar - el punto, pero esto tiene como finalidad el dejar claro el porqué éste debe tener prioridad.

Como se ha señalado, el Registro Agrario Nacional es una institución que permite otorgar seguridad jurídica a la propiedad agraria, probablemente es la materia agraria en donde se requiere más de esa seguridad jurídica en la propiedad inmueble, porque la tierra como medio de producción tiende a satisfacer las necesidades primordiales de alimentación y de vestido; la inseguridad en la tenencia de la tierra trae consigo no sólo problemas de carácter económico, sino también sociales y políticos que al llegar a su crisis pueden ser el punto de partida de una Revolución social. De ahí de la importancia de que las instituciones que tienen como finalidad otorgar seguridad jurídica a la propiedad agraria estén acordes a las necesidades imperantes en el campo mexicano.

Ahora bien, como se vió, el único reglamento que hasta este momento tiene el órgano citado data de 1938, fecha en donde apenas se estaba edificando este organismo, por ende, no contempla varias de las facultades y obligaciones que le corresponden al Registro Agrario Nacional de parecer con la Ley Federal de la Reforma Agraria, esto ha ocasionado que en la práctica se aplique el criterio del titular de la institución, lo que es lamentable y debilita la seguridad jurídica, la cual debe estar, más aún en el Registro, presente en el desarrollo de su actividad.

Los usuarios del Registro Agrario Nacional deben saber en cada momento cuales son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala fe de sus dirigentes puedan ocasionarles perjuicio.

La realización de una reglamentación adecuada para el Registro Agrario Nacional no sólo inmiscuye el conocimiento pleno de los procedimientos a seguir para hacer uso del mismo, implica una limitación y determinación de las facultades y deberes de éste, lo que evitaría, en gran medida, los malos manejos y la desinformación de los usuarios y la aplicación de la técnica jurídica en las labores de esta institución.

Por último, para hacer comentario sobre el tema, encabezado de este inciso, se considera fundamental que el Registro Agrario Nacional cuente con la maquinaria (computadoras, etc.) necesaria para la rápida recaudación de datos y para evitar el deterioro de la documentación que resguarda.

Una de las notas características del presente siglo es el notable desarrollo de la tecnología y de la ciencia, esto puede ser útil en las actividades que realiza la institución en la implementación de nuevos sistemas electrónicos de computación para la captura de datos. El fundamento legal para llevarla a cabo ya está prevista en el artículo 418, inciso primero y segundo de la Ley Federal de la Reforma Agraria lo que resta es aplicarla adecuadamente para que no se vulneren los principios de publicidad y la seguridad jurídica, esencia de la existencia del Registro. El uso de estas técnicas no deben implicar que el usuario deje de tener contacto directo con la información que solicita, por que violaría el principio de publicidad; el no poder consultar la fuente misma, sino es por conducto del registrador no da segu-

ridad que lo manifestado por éste sea verdadero.

Es pertinente aclarar que tampoco sería adecuado el -
desplazar al registrador por la máquina, porque aunque en muchas-
ocasiones la actividad del registrador sea sinónimo de burocracia,
lentitud e ineficacia, es también reflexiva, consciente, intuiti-
va y humana, actividad que no puede efectuar una máquina por más-
perfecta que sea, ya que aunque ésta trabaje lógicamente y pueda-
determinar el significado de una norma no la puede suplir en caso
de una laguna, ni adecuarla a los diversos significados de la mis-
ma al caso concreto.

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

A partir del análisis del tema en cuestión es posible emitir las siguientes conclusiones:

PRIMERA. Durante el desarrollo histórico se ha visto que la preocupación del hombre por la protección de la propiedad y la posesión, no sólo ha sido objeto de atención particular, sino que se ha constituido en una causa de interés social; esa inquietud la ha asumido el Estado y por diversos medios ha pretendido otorgar protección jurídica a ésta, así la tutela de la propiedad se convierte en una prerrogativa de éste y en una limitación a los derechos de la propiedad del sujeto, todo ello con una finalidad; la de garantizar la seguridad y goce de esos derechos.

El Registro de la Propiedad Inmueble tiene su origen en el derecho germánico, pero sería erróneo el negar que algunas civilizaciones conocieron cierta clase de publicidad, sin que ésta pueda considerarse como publicidad registral, más bien se trataba de solemnidades a las que estaban sujetos ciertos actos para su celebración y cuya finalidad era darlos a conocer a toda la comunidad.

SEGUNDA. El Registro de la Propiedad es una institución creada por el Estado con el fin de proteger a la propiedad; su objetivo inmediato es dar publicidad a los actos jurídicos que la ley señala como inscribibles y como mediate la seguridad jurídica; la eficacia de las inscripciones en él efectuadas dependerán de la importancia que les otorgue la ley y del sistema registral de que se trate.

En México la institución del Registro Público de la Propiedad llegó por conducto de los españoles y fué por primera vez regulado en el Código Civil de 1870, continuando su regulación en los subsecuentes hasta la actualidad.

TERCERA. El carácter nacional del Gran Registro de la Propiedad de la República es lo que permite ubicarlo como el antecedente más remoto del Registro Agrario Nacional más que en cuanto a sus formas de control porque aunque su objetivo fue el de otorgar seguridad jurídica a la propiedad al igual que el Registro Agrario Nacional, esta propiedad tenía su fuente en el despojo de que fueron objeto pueblos, tribus y grupos de indígenas, que dieron como resultado el acaparamiento de grandes extensiones de tierras en pocas manos, constituyéndose en unas de las causas que desencadenó la Revolución de 1910 y el cambio en la distribución y organización de la propiedad.

Propiamente el origen del Registro Agrario Nacional se encuentra en la Ley sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal del 19 de diciembre de 1925. Esta ley no le otorgaría aún el carácter de nacional al Registro Agrario, pero a partir de la misma, se constituía en un organismo de acreditación de los derechos agrarios.

CUARTA. El primer Código Agrario que reguló al Registro Agrario Nacional fue el del 22 de Marzo de 1934, sus principales aportaciones fueron:

- a).- El carácter nacional que se otorga por primera vez a este órgano;
- b).- La obligatoriedad de las inscripciones de los ac

tos por virtud de los cuales se creara o modificara la propiedad de tierras, bosques y aguas que nacieran de la aplicación de ese Código.

c).- Su principal innovación es el establecer un procedimiento para cancelar las inscripciones efectuadas en el Registro Agrario Nacional.

Las disposiciones del mencionado Código, respecto al Registro Agrario Nacional, fueron conservadas en los posteriores de 1940 y 1942 con algunas modificaciones de estilo que no alteraron en lo mínimo las cuestiones de fondo y salvo raras excepciones, su mismo articulado es conservado en la Ley Federal de la Reforma Agraria.

QUINTA. El Registro Agrario Nacional es una institución de carácter público, nacional, dependiente de la Secretaría de la Reforma Agraria que tiene por objeto acreditar de modo pleno, mediante las inscripciones que en él se hagan y de las constancias que de ellas se expidan, la propiedad de tierras, bosques y aguas, cuya situación ha surgido de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, así como los derechos resultantes de la aplicación de la misma. Su naturaleza jurídica radica en que es un organismo centralizado de carácter federal, en virtud de que la eficacia de sus inscripciones comprende todo el territorio nacional; su legitimidad se encuentra en el consenso general de la población campesina sobre la necesidad de que exista un órgano encargado de dar publicidad y otorgar seguridad jurídica a los actos agrarios que por su naturaleza y por su duplicidad en los últimos años era imposible que absorbieran los Registros Públicos de la Propiedad.

SEXTA. Si bien es cierto que las actividades que efectúa el Registro Agrario Nacional y el Catastro Rural se complementan, también lo es que tienen naturalezas y objetivos diversos; - el Catastro tiene como finalidad el identificar geográficamente - las riquezas de una región, determinando las propiedades y sus características económicas, políticas, sociales, fiscales, etc. En cambio, el Registro tiene como meta el otorgar seguridad jurídica a la propiedad mediante la publicidad de los actos jurídicos en él inscritos, por ende ambas instituciones deben de organizarse - en forma independiente y no como lo señala el reglamento interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, el cual indica que el Catastro queda bajo la tutela de la Dirección General del Registro Agrario Nacional, lo que es inconveniente por la ya señalado y - por la carga de obligaciones impuestas al Registro Agrario Nacional lo que hace suponer imposible su labor. La organización independiente de ambas instituciones permitirá su correcto funcionamiento, lo expresado no implica el que no deban de coordinarse, - ya que la colaboración de éstos es indispensable para lograr un conocimiento pleno de la realidad física y jurídica de la propiedad rural del país.

SEPTIMA. Como consecuencia del Acuerdo presidencial del 9 de abril de 1979, la actividad del Registro Agrario Nacional se desconcentró administrativamente, para tal efecto se crearon oficinas regionales de éste, sin embargo no se trata de una verdadera desconcentración, ya que las citadas oficinas carecen de prerrogativas propias de un órgano de tal naturaleza; para que se pueda hablar de una desconcentración, las oficinas regionales deberían gozar de facultades de decisión en las que las autoridades centrales sólo intervinieran para revisar la legalidad de los actos que éstas efectúan y no duplicar todo el proceso, como ocurre en la práctica.

OCTAVA. La actividad del Registro Agrario Nacional al igual que otros Registros tiene una ordenación o sistematización que se traduce en un procedimiento registral; éste a su vez encuentra su fundamento en una serie de principios sobre los cuales gira y se desarrolla; que lamentablemente no están reconocidos en su totalidad por el reglamento, no obstante su trascendencia a nivel práctico, por lo que se hace indispensable su establecimiento tomando las particularidades propias del acto agrario.

NOVENA. La eficacia de las inscripciones efectuadas en el Registro Agrario Nacional es de carácter declarativo, ya que son un medio de acreditar los derechos constituidos sobre tierras, bosques y aguas del territorio nacional nacidos de la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria, debido a que el acto agrario existe independientemente de que se inscriba o no el Registro.

Por su parte, la Ley Federal de la Reforma Agraria otorga a las inscripciones y a las constancias expedidas por el Registro Agrario Nacional la naturaleza de pruebas plenas fuera y dentro del juicio, sin que esto signifique que sea el único medio de acreditar dichos derechos.

DECIMA. El Registro Agrario Nacional carece de una reglamentación actualizada y acorde a las funciones que realiza, ya que hasta este momento el único ordenamiento que lo ha regulado data de 1938 y su articulado aún no comprende varias de las atribuciones que actualmente le señala la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Es indispensable reglamentar al Registro Agrario Nacional, pues no debe dejarse al criterio personal de un directivo

vo el establecimiento de las reglas a seguir para el funcionamiento de éste; ya que es imprescindible que el usuario conozca en todo momento sus derechos y obligaciones. La reglamentación permitirá señalar en forma precisa cuales son las facultades de este organismo e indicará de la misma forma sus limitaciones; también debe contener implícitos los principios registrales e indicar todos los requisitos para efectuar una inscripción, modificación o cancelación; las instancias que se deben agotar, términos etc., respetando siempre las garantías de legalidad y de audiencia que señalan los artículos 16 y 14 constitucionales.

En resumen el reglamentar al Registro Agrario Nacional permitirá que su función sea más apegada a derecho, a fin de cumplir con sus fines la publicidad y la seguridad jurídica.

UNDECIMA. Cuando se hizo mención de la necesaria modernización del Registro Agrario Nacional se refirió a la aplicación de las técnicas más avanzadas en la captura y archivo de datos para facilitar la labor y cuidado de materiales que resguarda la citada institución; el marco legal para efectuarla ya se encuentra señalado en la Ley Federal de la Reforma Agraria, sin embargo su aplicación no ha sido plena, por lo que es imprescindible tomar medidas para lograrlo tanto en las oficinas centrales como en las regionales, quizás esto implicaría un gran costo, pero a largo plazo redundaría en una mayor eficacia y se cumpliría con la finalidad del Registro Agrario Nacional.

Es preciso señalar que la aplicación de estas técnicas no debe ocasionar la violación de los principios registrales, en especial el de publicidad, que debe llevarse a cabo en contacto directo del usuario en función de la información que solicita para que éste tenga seguridad en lo inscrito, así mismo -

tampoco debe traer como consecuencia el desplazamiento del hombre por la máquina, ya que la actividad del registrador es indispensable; pues una máquina por más perfecta que sea no puede dar los diversos significados que una norma lleva implícitos, ni adecuarla a las distintas situaciones que se presentan, ya que como se sabe el hombre es el único ser capaz de apropiarse de su realidad y transformarla.

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

FRANCA, Giuseppe. Instituciones de Derecho Privado, trad. Pablo Lacedo, 6 ed, México, Porrúa, 1978, 674 pp.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 9 ed, México, Porrúa, 1986, 266 pp.

CASTRO MARROQUIN, Martín. Derecho de Registro, México, Porrúa, 1962, 204 pp.

COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad 2 ed, México, Porrúa, 1979, 426 pp.

CHAVEZ PADRON, Martha. Ley Federal de la Reforma Agraria. Comenta da, 15 ed, México, Porrúa, 1985, 478 pp.

OHICO Y ORTIZ, José María. La función calificadora: análogos y diferencias con otras, Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México, Centro de Estudios Hipotecarios, 1980, 35 pp.

FABILA, Manuel. Cinco siglos de legislación agraria, tomo I y II, México, CEHAM, 800 pp.

FONTES GARCIA- CALAMARTE, Enrique y DE LA VIÑA FERRER, José Luis. Burocracia y Registro de la Propiedad, Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México, Centro de Estudios Hipotecarios, 1980, 23 pp.

IBARROLA, Antonio de. Derecho Agrario: El campo base de nuestra patria, 2 ed, México, Porrúa, 1983, 946.

HINOJOSA ORTIZ, José . Ley Federal de la Reforma Agraria, México, Harla, 1979, 435 pp.

IACRUZ HERDEJO, José Luis. La naturaleza de la función registral y la figura del registrador, Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Internacional de Derecho Registral , México, Centro de Estudios Hipotecarios, 1980, 131 pp.

LEMUS GARCIA, Raúl. Derecho Agrario Mexicano, 6 ed, México, Porrúa, 1987, 318 pp.

LEMUS GARCIA, Raúl. Ley Federal de la Reforma Agraria. Comentada, 4 ed, México, Limsa, 1979, 502 pp.

LOPEZ MEDEL, Jesús. Naturaleza de la función Registral, Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México, Centro de Estudios Hipotecarios, 1980, 56 pp.

LUNA ARROYO, Antonio y ALDERREGA, Luis G. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, México, Porrúa, 1982, 967 pp.

MARGADANT FLORIS, Guillermo. El Derecho Privado Romano: como introducción a la cultura jurídica contemporánea, 11 ed, México, Esfinge, 1982, 530 pp.

MEDINA CERVANTES, José Ramón. Derecho Agrario, México, Harla, 1987, 537 pp.

MENA Y SAN MILLAN, José María de . Calificación Registral de los documentos judiciales. Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México ,

Centro de Estudios Hipotecarios, 1980, 130 pp.

MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario de México y la Ley - Federal de la Reforma Agraria, 20 ed, México, Porrúa, 1985, 667 pp.

MESA MARTIN, Francisco. El Registro de la Propiedad significado y función, Comunicación presentada a la Comisión Primera del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México, Centro de Estudios Hipotecarios, 1980, 32 pp.

OROZCO, Luis Wistiano. Legislación y jurisprudencia sobre terrenos baldíos, tomo I y II, México, El Caballito, 1974, 1154 pp.

PEREZ LASALA, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral, 11 ed, - Argentina, De Palma, 1965, 746 pp.

PETIT, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano, trad. Mamuel Rodríguez Carrasco, México, Cárdenas Editores, 1980, 762 pp.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil: Teoría general de las obligaciones, tomo III, 11 ed, México, Porrúa, 1982 , 535 pp.

SERRA ROJAS, Andrés. Derecho Administrativo, tomo I, 12 ed, México, Porrúa, 1983, 765 pp.

VIVANCO, C, Antonio. Teoría del Derecho Agrario, tomo II, Argentina, Librería Jurídica, 1967, 775 pp.

O T R A S O B R A S .

La Biblia. trad. Ramón Ricciardi, España, Ediciones Paulinas, 1974, 473 pp.

Diccionario Porrúa de sinónimos y antónimos de la Lengua Española, 2 ed, México, Porrúa, 1986, 365 pp.

Diccionario Kapelusz de la Lengua española, México, Kapelusz, 1979, 1517 pp.

P U B L I C A C I O N E S .

DURAN ALCANTARA, Humberto. Análisis y perspectivas de las reformas a la Ley Federal de la Reforma Agraria, en Revista Lex, UNAM, Revista del Area de Derecho de la ENEP- ARAGON, vol I, trimestral, N° 1, 1985, p 23-41.

D O C U M E N T O S O F I C I A L E S .

CONFEDERACION NACIONAL CAMPESINA. Reunión Nacional de Análisis sobre la problemática del sector social agrario, México, 1984, 22 pp

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA. Jurisprudencia y Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Materia Agraria, México, 1984, 339 pp. (Colección Justicia Agraria)

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA. Ponencia del Registro Agrario Nacional, Subdirección del Registro Agrario Nacional; Recursos y programas de trabajo, México, 1984, 36 pp.

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

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Talleres gráficos de la Nación, 1987, 171 pp.

Ley Federal de la Reforma Agraria, 29 ed, México, Porrúa, 1987, 656 pp. (Colección leyes y códigos de México)

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 14 ed, México, Porrúa, 805 pp. (Colección leyes y códigos de México)

Ley sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario del 19 de diciembre de 1925, México, Diario Oficial del 31 de diciembre de 1925.

Código Agrario del 23 de septiembre de 1940, México, Diario Oficial del 29 de octubre de 1940.

Código Agrario del 31 de diciembre de 1942, México, Diario Oficial del 27 de abril de 1943.

Decreto del presidente Miguel de la Madrid Hurtado en el que se reforma el Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, Diario Oficial del 27 de Agosto de 1985.

Acuerdo del Secretario de la Reforma Agraria, Antonio Toledo Corro, que crea las Oficinas Regionales del Registro Agrario Nacional, Diario Oficial del 19 de abril de 1979.

I N D I C E .

| | Pág. |
|--|------|
| Introducción. | 1 |
| Capítulo I | |
| El Registro de la Propiedad Inmobiliaria. | |
| 1.1. Concepto de Registro | 4 |
| 1.2. Origen histórico del Registro Público de la Propie <u>d</u> ad | 8 |
| 1.2.1. En el derecho romano | 9 |
| 1.2.2. En el derecho germánico | 11 |
| 1.3. Sistemas registrales más importantes | 13 |
| 1.3.1. El sistema alemán | 13 |
| 1.3.2. El sistema francés | 15 |
| 1.3.3. El sistema australiano | 18 |
| 1.4. Antecedentes del Registro Público de la Propiedad <u> en México</u> | 21 |
| 1.4.1. Precolonia | 21 |
| 1.4.2. Colonia | 21 |
| 1.4.3. Código Civil de 1870 | 23 |
| Capítulo II | |
| Antecedentes del Registro Agrario Nacional. | |
| 2.1. Gran Registro de la Propiedad | 27 |
| 2.2. Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Eji <u>d</u> ales y Constitución del Patrimonio Parcelario del 19 de abril de 1925 | 33 |
| 2.3. Reglamento de la Ley de Repartición de Tierras Eji <u>d</u> ales y Constitución del Patrimonio Parcelario | 35 |
| 2.4. Código Agrario de 1934 | 37 |

| | |
|---|-------|
| | Pág . |
| 2.5. Código Agrario de 1940 | 40 |
| 2.6. Código Agrario de 1942 | 42 |
| 2.7. Reglamento del Registro Agrario Nacional del 24 abril de 1938 | 43 |

Capítulo III
Atribuciones del Registro Agrario
Nacional.

| | |
|--|----|
| 3.1. Concepto | 48 |
| 3.2. Fundamento Legal | 51 |
| 3.3. Actos sujetos a registro conforme a la Ley Federal de la Reforma Agraria | 56 |
| 3.4. Atribuciones del Registro Agrario Nacional confor- me al Reglamento Interior de la Secretaría Reforma Agraria | 62 |
| 3.5. Oficinas Regionales del Registro Agrario Nacional. | 65 |

Capítulo IV
Importancia de la labor del Registro
Agrario Nacional.

| | |
|---|----|
| 4.1. Principio registrales y su operatividad en materia agraria | 70 |
| 4.1.1. Publicidad | 71 |
| 4.1.2. Inscripción | 73 |
| 4.1.3. Especialidad | 76 |
| 4.1.4. Consentimiento | 76 |
| 4.1.5. Tracto sucesivo o Tracto continuo | 78 |
| 4.1.6. Rogación | 78 |
| 4.1.7. Prioridad | 80 |
| 4.1.8. Legalidad | 80 |
| 4.2. Eficacia de las inscripciones en el Registro Agra- rio Nacional | 83 |

| | Pág. |
|--|------|
| 4.2. Eficacia de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional | 83 |
| 4.3. Obligaciones de los Notarios Públicos y de los Registros Públicos de la Propiedad frente al Registro Agrario Nacional | 85 |
| 4.4. Modificación y rectificación de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional | 88 |
| 4.5. La necesaria modernización del Registro Agrario Nacional | 91 |
| Conclusiones | 94 |
| Bibliografía | 101 |