



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**

**“ACATLAN”**

**"LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA A TERCEROS Y FACILITAR EL TRAFICO JURIDICO"**

M-0097618

**TESIS PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

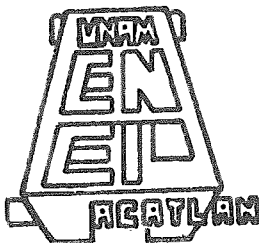
**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**MANUEL**

**GAONA**

**MACIAS**





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

"A MIS PADRES, SEÑORES SANTOS GAO  
NA PEREZ Y MATIANA MACIAS SOTO, -  
POR TODO EL APOYO INCONDICIONAL -  
QUE SIEMPRE ME BRINDARON PARA TER  
MINAR MI CARRERA, PORQUE GRACIAS  
A ELLOS HE PODIDO ALCANZAR ESTA -  
META EN MI VIDA, Y QUE REPRESENTA  
LA MAYOR HERENCIA QUE PUDIERAN DE  
JARME, A ELLOS, CON LA SATISFA---  
CION DEL DEBER CUMPLIDO"

GRACIAS.

A MIS HERMANOS, CATALINA, JUAN  
CONSUELO, ASCENSION, MARIA DE  
JESUS, ANGEL ALFONSO, MARIA DEL  
SOCORRO, SANTOS, SERGIO Y ROSA,  
PARA QUE LOGREN LAS METAS QUE -  
SE PROPONGAN EN SU VIDA, AGRA -  
DECIENDOLES TODO EL APOYO QUE -  
SIEMPRE ME BRINDARON.

MI AGRADECIMIENTO.

"A LINA, CON AMOR Y GRATITUD POR  
EL IMPULSO FINAL QUE ME DIO PARA  
ALCÁNZAR ESTE PELDAÑO EN MI CAMI  
NO, QUE TODO SEA BIEN PARA LOS -  
DOS AHORA Y SIEMPRE"

GRACIAS.

"AL LICENCIADO JUAN DEL REY Y  
LEÑERO, PORQUE GRACIAS A SU -  
ASESORIA Y DIRECCION FUE POSI  
BLE LA ELABORACION DE ESTE --  
TRABAJO"

GRACIAS.

"A LUZ MARIA Y A JEANNETE, POR LA  
TRASCIPCION MECANOGRAFICA"

GRACIAS.

A MIS AMIGOS.

MI GRATITUD.

MANUEL GAONA MACIAS.

No. DE CUENTA 8156844-8

"LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DE BIENES  
INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURIDICA A TERCEROS  
Y FACILITAR EL TRAFICO JURIDICO".

E. N. E. P. ACATLAN.

U. N. A. M.

I N D I C E .

INTRODUCCION.

CAPITULO PRIMERO

PAG.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

ANTECEDENTES HISTORICOS .....	1
A).- GRECIA .....	1
B).- EGIPTO .....	3
C).- ROMA .....	4
D).- ESPAÑA .....	11
E).- FRANCIA .....	17
F).- MEXICO .....	21

CAPITULO SEGUNDO

SISTEMAS REGISTRALES.....	30
A).- SISTEMA ALEMAN .....	32
B).- SISTEMA AUSTRALIANO .....	39
C).- SISTEMA FRANCES .....	44

CAPITULO TERCERO.

PRINCIPIOS REGISTRALES .....	49
A).- PRINCIPIO DE INSCRIPCION .....	49
B).- PRINCIPIO DE BUENA FE .....	52
C).- PRINCIPIO DE PRIORIDAD .....	52
D).- PRINCIPIO DE ROGACION O DE INSTANCIA .....	54
E).- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO .....	55
F).- PRINCIPIO DE LEGALIDAD .....	57
G).- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO .....	58
H).- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD .....	60
I).- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD .....	62
J).- PRINCIPIO DE LEGITIMACION .....	62

M-0097618

CAPITULO CUARTO	PAG.
EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	64
A).- PRESENTACION .....	69
B).- CLASIFICACION .....	71
C).- ANOTACION .....	72
D).- DISTRIBUCION .....	74
E).- CALIFICACION .....	75
1.- CALIFICACION REGISTRAL .....	75
2.- CALIFICACION FISCAL .....	80
F).- PAGO DE DERECHOS .....	81
G).- INSCRIPCION .....	82
H).- ENTREGA DE DOCUMENTOS .....	83

CAPITULO QUINTO

LA INSCRIPCION OBLIGATORIA DE LOS BIENES INMUEBLES Y SUS EFECTOS CONTRA TERCEROS .....	84
A).- INSCRIPCION OBLIGATORIA .....	85
B).- IMPORTANCIA .....	89
1.- IMPORTANCIA ECONOMICA .....	91
2.- IMPORTANCIA SOCIAL .....	91
3.- IMPORTANCIA JURIDICA .....	91
C).- ASPECTOS POSITIVOS .....	95
D).- DIVERSAS OPINIONES DE JURISTAS .....	97
E).- EL TERCERO .....	102
F).- CLASES DE TERCERO .....	104
G).- CONCLUSIONES .....	107

BIBLIOGRAFIA



## INTRODUCCION

No pretendemos con la elaboración del presente trabajo hacer grandes descubrimientos en materia jurídica registral; simplemente queremos expresar una opinión muy personal en relación con la importancia que existe en la obligatoriedad de la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, así como los gravámenes o limitaciones que los mismos reporten, para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario, así como para dar seguridad jurídica a los terceros interesados en realizar algún acto jurídico relacionado con los bienes inmuebles inscritos en la Oficina del Registro Público de la Propiedad.

La institución del Registro Público de la Propiedad independientemente de cualquier consideración tiene en la legislación mexicana, un primordial efecto publicitario. Se trata de hacer público el estado jurídico de determinados bienes.

No resulta aventurado asegurar que la Institución del Registro Público de la Propiedad nació al percatarse el legislador de que la mera posesión no era suficiente para hacer pública la situación jurídica de un bien, especialmente de un bien inmueble.

Las condiciones especiales que privaban a fines del siglo pasado cuando la propiedad inmobiliaria se medía por bastas extensiones hicieron patente la necesidad de acudir a la institución del Registro público de la Propiedad como mecanismo que advirtiera de la situación jurídica de terrenos en los que generalmente no se apreciaban signos materiales de posesión.

Así pues, podríamos afirmar que la creación y florecimiento de la institución del Registro Público de la Propiedad, tuvieron lugar en función de satisfacer necesidades jurídicas relacionadas con inmuebles.

Los puntos centrales del Registro son indudablemente la finca y el título:

Los Títulos de propiedad se consideran inscribibles por fundarse en ellos un "derecho sobre inmueble o derecho real"; lo que nos lleva a concluir que el concepto medular de la institución registral lo constituía en los orígenes del Registro Público de la Propiedad el inmueble.

Sin embargo, las leyes posteriores a la creadora del Registro Público de la Propiedad en México, indudablemente que han ampliado las funciones de dicho órgano administrativo; pero sin negar su primordial preocupación respecto del bien inmobiliario.

## CAPITULO PRIMERO

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

#### ANTECEDENTES HISTORICOS.

##### a) GRECIA

Este pueblo, no fué ajeno al concepto de publicidad de las transmisiones inmobiliarias, que en su forma de realizarse eran públicas y se efectuaban bajo ciertas bases que variaban según el tiempo y el lugar.

Así tenemos que, por ejemplo en la isla de Rodhas, toda transmisión de la propiedad territorial requería para su validez de la inscripción de los inmuebles en los registros creados especialmente para el control de la propiedad inmueble, práctica ésta que parece representar un antecedente del moderno sistema registral constitutivo.

En Efeso, las enajenaciones y participaciones inmobiliarias se publicaban siguiendo un original procedimiento consistente en formular un cuadro en el que se comprendieran todas las operaciones y se exhibía públicamente en el templo de Diana bajo la custodia de los sacerdotes o pontífices encargados de dirigir las prácticas rituales de su religión, quienes debían conservar en sus archivos una copia del documento publicado.

En Thurrium, colonia griega ubicada en el territorio italiano, el adquirente del inmueble no entregaba al vendedor el importe correspondiente del precio hasta en tanto no fuera expedido un certificado equivalente al que ahora conocemos como Certificado de Libertad de Gravámenes por el Conservador de títulos.

Asimismo, en el Atica, esta forma de publicidad se aplicaba a los gravámenes de garantía como la hipoteca que era inscrita en piedras o tablas de madera llamadas "Horoi" que eran colocadas so

bre los predios y que podían contener una o más hipotecas. Los datos fundamentales que contenían eran: la naturaleza de la opera--ción, el importe de la deuda, el nombre del acreedor, el del deu--dor y la fecha de la constitución.

En relación a lo anterior, Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos dice transcribiendo a don Jerónimo González Martínez.

"Estudiadas fríamente las instituciones griegas, " sin manías arqueológicas", debe reconocerse que los oroi (sillares en que de--bían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojo--nes (termini di confini), y si más tarde se colocaron en los cam--pos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condi--ciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacer--la eficaz contra terceros." (1).

Se dice que en algunas regiones de Grecia, ya existían los -registros, que eran llevados por índices de inmuebles y de contra--tos, mismos que podían consultarse para saber de los gravámenes y de las enajenaciones practicadas. Las inscripciones que se hacían eran concisas y contenían la clase de operación, la situación del--predio, el precio pagado y el nombre de las personas que interve--nían en el acto; el magistrado era la persona indicada para hacer--la inscripción y podía rechazar las que él considerara como nulas.

(1) Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Apuntes para la Histo--ría del Registro Público de la Propiedad". Asociación Nacio--nal del Notariado Mexicano A.C: México 1980 Pág. 5

b) EGIPTO

En Egipto, encontramos una formalidad rudimentaria en la --- transmisión de la propiedad, encaminada a darle una elemental publicidad que consistía en escribir en las hojas de papiro la ope ración que se realizaba, así como sus modalidades y condiciones , lo que representaba una seguridad mínima, pero en todo caso pre ferable al pacto verbal que se practicaba en otros lugares.

Esta publicidad practicada por los antiguos egipcios consistía en que "al llevar a cabo la transmisión de inmuebles, los con tratantes se presentaban en las escribanías o ante la presencia - de funcionarios técnicos, se comprobaba la legitimidad del dere-- cho del enajenante y en seguida se extendía un documento que cer tificaba la transmisión."

Los egipcios crearon un archivo de adquisiciones denominadas Enkteleon Bibliozeke y estaba vigilado por funcionarios que ha--- cían las veces de registradores llamados Bibliofilakes quienes in- tervenían en todas las contrataciones inmobiliarias. Para vender o gravar las fincas registradas se requería autorización mediante constancias de que la inscripción se encontraba a nombre de la -- persona que iba a disponer de la cosa.

En este sentido, Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos - narra: "Dos clases de oficinas parece que existían: la biblioze- ke demosion logon (Archivos de negocios), en donde se conserva-- ban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de ba se a la percepción del impuesto, y la enkteleon bibliozeke (Archi- vo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratacion- inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.- Caso de enajenación o gravámen de fincas, se solicitaba autoriza- ción del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una --

instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminan con la petición de que se ordenara al fedatario la -- autenticación del mismo". (2)

Los bibliofilakes podían calificar la autenticidad del papiro y ordenaban el archivo por orden alfabético de propietario y bajo el nombre de estos se asentaban los gravámenes, derechos o cargas que puedan pesar sobre el inmueble.

Los Documentos eran registrados previo el pago de los impuestos de enajenación. Su inscripción se llevaba a cabo en el Registro Fiscal o Tamiani atendido por un funcionario público, quien -- reconocía oficialmente al adquirente como nuevo titular de la propiedad, otorgándole un número tan luego se comprobaba el pago del impuesto.

c) ROMA.

Cuna tradicional del Derecho moderno y en general de las instituciones que conocemos en la actualidad, no podía, tratándose del Registro Público de la Propiedad, dejar de aportar una luz que nos guiara en el conocimiento del tema, que nos ocupa, aunque en esta materia los romanos no representan el máximo adelanto de la época, pues su práctica publicitaria era un tanto rudimentaria, ya que no seguía ningún procedimiento encaminado exclusivamente a ese fin, -- sino que por toda publicidad se valían de las formalidades empleadas en las diferentes maneras de adquisición de la propiedad.

"En el Derecho Romano, la transmisión de la propiedad era --- siempre por actos exteriores que daban una publicidad limitada, -- sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adqui---

(2) Pérez Fernández del Castillo Bernardo Ob. Cit. Pág. 5 y 6

rentes (3).

Como podemos observar, el Derecho Romano en el tema que tratamos se caracteriza por la falta de publicidad, unicamente se pueden señalar ciertas solemnidades externas de la transmisión de los bienes que producían solo el efecto de una publicidad física que no -- reunía los caracteres de una publicidad jurídica como la conocemos hoy en día.

Siguiendo a Roca Sastre, en la evolución de la publicidad inmobiliaria romana pueden distinguirse tres períodos; el primitivo, el clásico, y el justinianeo .

PERIODO PRIMITIVO.- La transmisión de los bienes inmuebles -- adopta un carácter formalista, a base principalmente de la mancipatio y de la in jure cessio. Como es sabido, las dos constituyen -- modos civiles de adquirir la propiedad. La mancipatio con aplicación a la res mancipi y la in jure cessio, aplicable a la res mancipi y a la res nec mancipi.

En relación con la res mancipi y la res nec mancipi, Guillermo F. Margadant S. nos describe:

"Res mancipi son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con estos, esclavos y animales de tiro y - carga. Su enajenación debe tomar la forma solemne de una mancipatio (con cinco testigos, un libripens, una balanza, un pedazo de -- bronce y el uso de una serie de formulas consagradas por la tradición).

... Las res nec mancipi son las demás cosas que esten en el -- comercio". (4)

(3) Pérez Fernández del Castillo Bernardo Ob. Cit. Pág. ,6 y 7

(4) Margadant S. Guillermo F. "Derecho Romano". Editorial Esfinge Novena Edición México 1979 Pág. 230 y 231.

Como se puede observa, la res mancipi comprendia los objetos de mayor interés práctico para una primitiva comunidad agrícola.

La mancipatio llegó a ser una de las más practicadas formas de compraventa, aunque esencialmente se trataba de una permuta, consistía en que el comprador pronunciaba unas palabras sacramentales ex-profesamente, en presencia de cinco testigos y un portabalanzas o libripens, el que hacía las veces de pesador, procurando la igualdad entre la cantidad de monedas que se entregaban por la cosa comprada, y ésta, que en los casos de los bienes inmuebles se representaba simbólicamente por una porción de tierra depositada en la balanza, a la que pasándole la mano el comprador decía "Declaro que esta cosa me pertenece conforme al derecho quirritario y que la he comprado con esta pieza de bronce y esta blanza, a la vez que golpeaba un platillo con la pieza de bronce sin obtener respuesta alguna por parte del vendedor, quien tácitamente mostraba su conformidad con lo expresado por el adquirente de la cosa "otorgando con su silencio", y el precio se pagaba con lingotes que se pesaban en la balanza. Las cinco personas que actuaban como testigos deberían ser ciudadanos romanos - que tenían como misión no sólo la de testificar, sino velar por el estricto cumplimiento de todas las formalidades rituales del acto.

Es de advertir que en todo caso el formalismo romano en las transmisiones inmobiliarias actúa con entera independencia de la condición mueble o inmueble de la cosa transferida y solo ofrece una mera trascendencia publicitaria.

Ciertamente que tenía este rito un contenido religioso, como lo hace ver el carácter sacerdotal del libripens; y es esta solemnidad, la que daba a las transmisiones cierta publicidad, toda vez que el interés de la ciudad se representaba con el libripens, y con la presencia de cinco testigos.

Con esta figura, se suplía la falta de una escritura, y las



frases solemnes, los gestos, los símbolos que se empleaban, daban cierta publicidad al acto, el cual desde luego era conocido de la colectividad.

No obstante lo anterior, la mancipatio con sus gestos, el lin gote y la balanza que solo tenía el valor de símbolos, carecía de toda idea de protección a terceros.

"La publicidad en la mancipatio la efectuaba aparte de las formas simbólicas que entrañaba, la presencia de los cinco testigos, ya que él (libripens) más bien actuaba de pesador o de fiel - contraste del metal entregado a cambio, cuya operación efectuaba - ante los concurrentes, dichos testigos debían ser púberes y ciudadanos romanos y su número correspondía a cada una de las tribus o clases en que se dividía el pueblo romano; además habían de ser rogados (testes rogati); estos testigos estaban presididos por uno - de ellos o de otra persona (antestatus), el cual debía velar por - que se cumplieran las formalidades prescritas para la validez del acto". (5)

La In Jure Cessio consistía en la aplicación del Derecho - para concluir un procedimiento contencioso simulado de vindicación entre el comprador que hacía las veces de actor; y el vendedor que actuaba como demandado, se resolvía mediante el allanamiento de este a las pretensiones reivindicatorias del adquirente en el juicio, que se ventilaba ante la presencia del pretor o magistrado, y la presencia del adquirente y transferente, quienes presentaban el objeto de la compraventa, o en su caso, la cosa que simbólicamente lo representara. Con todo ese ámbito preparado y ante el pretor, el adquirente con el carácter de vindicante, afirmaba que la cosa era suya en estos términos: "declaro que esa cosa me pertenece" tocándola con una varita significativa del dominio que ejercía sobre ella, en tanto que el transmitente por toda respuesta guardaba silencio sin enfrentar oposición al vindicante, por

(5) Roca Sastre Ramón Ma. "Instituciones de Derecho Hipotecario". Tomo I Casa Bosch Editorial Barcelona 1954 Pág. 103

lo contrario, daba un paso hacia atrás en señal de abandono de la cosa, lo cual indica allanamiento a la vindicación y cesión de su derecho a la contraparte. En seguida actuaba el pretor de acuerdo con la actitud de las partes comparecientes declarando la propiedad del acto sin necesidad de dictar sentencia con base en la confesión tácita del enajenante. La In Jure Cessio, que significaba abandono ante el magistrado, se aplicaba a la res mancipi y a la res nec mancipi; y a diferencia de la mancipatio se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos ni del libripens".

"La mancipatio era diferente a la in jure cessio. Una de sus diferencias principales era por lo que se refiere a su juego procesal que no imponía obligación alguna al transferente frente a la posibilidad de evicción. La in jure cessio como medio publicitario es más intenso que la mancipatio, puesto que a diferencia de ésta constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial o sea rodeada de todo el aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente más directo de las transmisiones efectuadas ante el juez, que después desembocaron en el sistema de la registro". (6)

Como podemos observar, la in jure cessio era una simulación de juicio reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente pronunciaba las mismas palabras que en la mancipatio, -- tocando también la cosa, pero aquí los trámites tenían lugar ante el magistrado, en presencia del transmitente, aunque sin asistencia de testigos. La declaración del adquirente, ante la cual el enajenante guardaba un silencio formal absteniéndose de contestar no obstante la intimación del magistrado, engendraba los efectos jurídicos apetecidos, mediante el fallo confirmatorio del magistrado; era mejor dicho un proceso judicial amigable ya que no se pretendía establecer, ni aún supuestamente, una relación jurídica contenciosa que se hubiera de solventar mediante una sentencia, pues tanto el -

(6) Roca Sastre Ramón Ma. Ob Cit. Pág. 25. cfr

magistrado como las partes sabían de antemano lo que querían y lo que tenían que hacer.

PERIODO CLASICO.- "Se caracteriza por el abandono de las formas de publicidad en las transmisiones en general. La *mancipatio* y la *in jure cessio* son cada vez menos practicadas y la *traditio* o entrega de la cosa enajenada va predominando en los usos romanos hasta alcanzar gran arraigo". (7)

La *Traditio*.- La *mancipatio* y la *In Jure Cessio* fueron más tarde de sustituidas por la tradición; que consistía, en tratándose de cosas materiales, en la entrega, suponiendo que el que tiene el bien en su poder tiene la propiedad. Pero como en realidad no todas las cosas pueden entregarse, y menos aún los derechos, fué preciso inventar fórmulas equivalentes y de aquí la tradición fingida en sus especies de simbólica, *longa manu*, *brevi manu*, y *constitutum in possessionem*, la tradición por ministerio de la ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

No toda tradición era traslativa de la propiedad, se podía entregar una cosa a título de alquiler o préstamo de uso; allí había solamente traslación de la tenencia. Para que se transmitiera la propiedad se necesitaba: 1).- entrega material de la cosa, 2).- *Justa causa traditionis* y 3).-Cosa susceptible de tradición por este medio.

Dentro de las formas de transmisión de la propiedad, enumeradas anteriormente, es indudable que la exteriorización del acto determinaba su publicidad. Admitiendo que ella fuese un resabio de las costumbres antiguas al exigir el consentimiento del *populus* representado por los testigos o por el magistrado, en su caso; sea que los intereses tributarios obligasen a una especie de contralor en las enajenaciones; sea que la persona del propietario contribuyente debiese ser precisamente determinada, lo cierto es que en el

(7) Roca Sastre Ramón Ma. Ob. Cit. Pág. 27

sistema romano, se encuentran los primeros lineamientos institucionales que presiden a la publicidad de los derechos reales.

PERIODO JUSTINIANO.- "En esta fase del derecho en materia de publicidad se sigue el mismo sistema de la época clásica, y aún más acentuado por el predominio de la traditio. En la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento pero el ámbito y valor traslacional de este elemento es dudoso y al menos en el derecho intermedio fué nulo". (8)

Roca Sastre nos dice consultando a Arangio Ruíz, "El derecho Justiniano innova con plena conciencia al rodear la transmisión -- inmobiliaria de formalidades accesorias particulares. El respeto a la traditio por el derecho clásico, es sorprendente. La mancipatio es pública por que se desenvuelve en el mercado, en presencia de -- cinco testigos, y la in jure cessio, es pública por que se desarrolla en el tribunal; pero esta publicidad, no podía tener eficacia -- en un basto ambiente como el de la Italia de Augusto o como el Orbis Romanus de Caracalla. El Derecho Justiniano, establece, para los actos de transmisión de inmuebles, el requisito de la escritura y favorece, en gran manera la práctica introducida en el último siglo que tales transferencias fueran insinuadas en los gesta o sea -- en los procesos verbales redactados en las cancellerías de los tribunales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público". (9)

"Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera pre valecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito e incluso, con su registración en Juzgados, Consejos u Otros -- organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria, es-- taba exenta de formalidades propiamente dichas. La registración --

(8) Roca Sastre Ramón Ma. Ob. Cit. Pág. 29

(9) IBIDEM

era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar - solo para efectos probatorios o de mera documentación. Substantialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado no requiriendo para su validez y eficacia el cumplimiento de formalidad alguna y con este carácter fué vivido este sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio". (10)

En resumen, podríamos decir, conceptuando las formas de transmisión principales que se presentan en Roma que:

La Mancipatio es la adquisición de manera solemne que exigía la presencia del enajenante y adquirente además de cinco testigos, ciudadanos romanos púberes y de un portabalanza. El adquirente tomaba en sus manos la cosa que iba a adquirir y decía: "Declaro que esta cosa me pertenece conforme al Derecho quiritaro y que la he comprado con esta pieza de bronce y con esta balanza", al mismo tiempo -- golpeaba con su pieza uno de los platillos de la balanza.

La In Jure Cessio era la forma de adquirir la propiedad que -- consistía en el abandono que hacía el vendedor con el comprador en una forma ficticia.

La Tradición consistía en la entrega material de una cosa por el vendedor al comprador bajo ciertas condiciones.

#### d) ESPAÑA

En armónico paralelo con el Registro Civil mediante el cual se dota de caracteres de autenticidad, permanencia y publicidad al estado civil de las personas, aparece el Registro de la Propiedad --

(10) Roca Sastre Ramón Ma. Ob. Cit. Pág. 30 cfr

Inmueble y de sus modificaciones o gravámenes para análogos fines , siendo aquel complemento de la personalidad, así como éste lo es de dicha propiedad inmueble.

La evolución de la publicidad inmobiliaria española escribe -- Roca Sastre, se puede sintetizar en tres períodos o etapas; la primera de publicidad primitiva, la segunda de influencia romana y la tercera de carácter registral.

PERIODO DE PUBLICIDAD PRIMITIVA.- Antes de la invasión romana, la transferencia de inmuebles se caracteriza por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Con la dominación se introdujo el sistema de la traditio, claro que este no imperó en forma absoluta.

Durante la conquista de los visigodos perduró el Derecho Romano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de transmisión-primitiva. La invasión Arabe con la Reconquista reproduce con mayor fuerza el robustecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En éstos se consideraban diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la Robración o Robratio que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura. Entre los fueros que regulaban la Robración se pueden citar los siguientes:

El Fuero de Alcalá de Henares.- Exigía que la compraventa de bienes raíces se hiciera constar por escrito publicando su contenido en día domingo.

El Fuero de Alcalá de Tormes.- Establecía que la Robración se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes.

El Fuero de Plasencia.- Ordenaba que quien quisiera vender -- debía pregonar la venta por tres días en la ciudad.

Esta forma de publicidad debió subsistir hasta que se impuso - la fórmula romana de la traditio, misma que estaba exenta de toda - solemnidad.

PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.- "Como resultado de la recepción científica del Derecho Romano se eliminaron las formas solemnes de publicidad, perdurando unicamente al lado de la traditio, la institución de la insinuatio en materia de donaciones.

Pero claro está que al intensificarse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el comercio en general, el sistema Romano de clandestinidad y por ende ausente de publicidad no pudo - ya sostenerse, por-lo que, para asegurar las adquisiciones de bienes y constitución de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias". (11)

PERIODO DE REGISTRACION .- Como ya anotamos anteriormente, el pueblo español, empeñado en una lucha de reconquista durante buena parte de la edad media, no pudo dar forma a una institución del Registro, ya que un día las tierras eran de un bando y mañana no se sabía si serían de otro.

Si bien en España no se dió especial importancia al registro - de los bienes inmuebles en sí, si se dió importancia al registro - del derecho real de hipoteca. Es así como por Real Cédula de Carlos I. y la Reina Doña Juana, se da a la hipoteca y se le reconocen sus caracteres distintivos hasta hoy día, al mismo tiempo se establece el llamado registro de hipotecas.

El Registro de Hipotecas, aparece no sólo como un elemento probatorio de las mismas, sino que surge tambien como un requisito -- constitutivo de la hipoteca.

La razón por la cual se expide esta Real Cédula, fué el evitar los innumerables fraudes que día con día se verificaban hasta esa época, debido precisamente a la falta de Registro.

En el Fuero Juzgo, no se hace especial mención de los bienes raíces en relación con la garantía hipotecaria; en el Fuero Viejo de Castilla, se menciona la hipoteca como una forma especial de garantía real, y en el llamado Fuero Real se estableció una hipotecatécita en favor del Rey sobre todos los bienes de sus subditos. Pero todo esto, no podía tener una efectividad real debido a la falta de ese registro que si bien insisto, no fué en relación con los bienes raíces, si fué respecto de un gravamen real impuesto sobre ellos.

No debe de perderse de vista precisamente que es en relación con los derechos reales que hace su aparición el llamado registro.

Pero volviendo sobre la Cédula de Carlos I. debe de apuntarse la nota característica de que tal registro no es público, sino que solo permite al comprador exigir a su co-contratante un Certificado de Libertad de Gravámenes con relación a la finca sobre la cual se va a establecer el derecho real de garantía. No obstante estas deficiencias propias de toda institución que se inicia, tiene a su favor el mérito de ser la primera disposición que estableció un sistema de registro, sistema que no existía hasta entonces.

Esta Cédula sirve de ejemplo a posteriores monarcas, y es así como para 1558 en Valladolid, se expide por Felipe II. una ley, la Ley I que en su título 16, Libro 10, da disposiciones similares a las contenidas en la Cédula de Carlos I. Años después, en 1713, Felipe V pone de nueva cuenta en vigor la Ley anterior.

Las Cortes de Toledo en 1539 establecieron un registro para todos los censos, tributos e hipotecas en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción, mediante la pragmática del mismo año. Esta



pragmática se refería únicamente a los pueblos de la Corona de Castilla, lo cual, unido al plazo de seis días, que se dió para hacer la inscripción, y no haberse incluido el concepto general de gravámenes que las cortes expresaron bajo la palabra imposiciones, hizo estéril la reforma, si bien con ella aparecieron las palabras Registro y Registrador, inaugurándose un sistema de naciente publicidad para los gravámenes de la propiedad inmueble.

El Consejo de Castilla de 1715 elevó consulta a Felipe V. que publicó una pragmática, confirmando la observancia de la de 1539, ampliando los Registros a todos los pueblos donde hubiera Escribano de Ayuntamiento y fijando penas para los funcionarios infractores.- A propuesta del Consejo de Castilla se dió una instrucción por Pragmática de 5 de febrero de 1768, restringiendo los registros a la -- cabeza de partido, estableciendo reglas para llevarlos y ordenándose se inscribieran en ellos "todos los documentos de imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces o -- considerándose tales, que constaran gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaran tales bienes, escrituras de mayorazgo, u obras pías o gravamen, con expresión de ello y su liberación o re-- dención".

Como se puede observar, esta orden real ya hace referencia a -- la inscripción no solo de hipotecas, sino de otros actos jurídicos, incluyendo las ventas de bienes inmuebles.

Se atendía en consecuencia a la jurisdicción de los escribanos, a los cuales se les confería la guarda de los libros que al decir de la disposición real, "debían estar empastados y forrados, debiendo -- haber tantos libros, cuantos fueran los pueblos que cayeran bajo la jurisdicción del escribano".

Entre sus obligaciones, tenía el escribano la de poner los -- asientos por orden de fechas, y se debía presentar la primera copia del título que diera el escribano, ante aquel con el cual se hubiere celebrado el acto.

En caso de pérdida o de extravío del documento, se debía sacar otra copia con autorización del juez competente expresando en la inscripción los siguientes datos: a) .- Fecha del documento b).- Generales del otorgante. c) .- Tipo del contrato, ya fuera de compra venta, de hipoteca, fianza o cualquier otro gravamen. d).- La especificación de los bienes raíces materia del contrato, con el dato ya importantísimo de la superficie y colindancias.

Todos estos datos los debía anotar el escribano del Ayuntamiento en los libros respectivos, además de que debía llevar un índice por orden alfabético, de las inscripciones, por los nombres de las personas que imponían gravámenes, anotando también los bienes gravados y su nombre si lo tuvieran, así como el lugar donde estuvieran ubicados y, finalmente, el folio del registro en que se hizo la inscripción.

Con el fin de conservar los datos de registro se exigió a los escribanos de cada lugar mandar al Corregidor o Alcalde mayor del partido, una matrícula de los instrumentos de que constaba su protocolo, para poder saber si había dejado de registrarse algún documento de los exigidos por la Ley. Estos datos deberían de ser rendidos cada año. Asimismo, para conservar los Libros del Registro, se ordenó que deberían guardarse en las Casas Capitulares, bajo la responsabilidad del Escribano de Ayuntamiento, y de los Municipios de Justicia.

Nuevas legislaciones vinieron a derogar el contenido de las anteriores Cédulas, y es así como el 31 de diciembre de 1820 se crea el impuesto de hipotecas, modificado el 23 de mayo de 1845, otorgándole a la inscripción un carácter obligatorio con finalidades fiscales. En 1861 se dicta la Ley Hipotecaria, inspirada fundamentalmente en la legislación Germana y que fué reformada por la Ley de 1906; esta, a su vez, suprimida por la Ley de 1909. El 30 de diciembre de 1944 se dictó nueva Ley que fué derogada por la Ley del 8 de febrero de 1946, que rige en la actualidad.

Clemente de Diego, en su obra Derecho Civil Español, relata : "Realmente los redactores de la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861, comprendieron la necesidad de fundar sus reformas, en los -- principios de publicidad, especialidad y determinación, y así, con estas directrices, nació el registro de la hipoteca. Decían "si -- esta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben o no se inscriben, desaparecerán todas las garantías que pueda tener el acreedor hipotecario". (12).

e) FRANCIA.

La clandestinidad que existió en el Derecho Romano, con motivo de -- las enajenaciones, no fué del todo absoluta, ya que los medios para la transmisión de la propiedad daban por sí mismos cierta -- publicidad, pues la Mancipatio tenía testigos, la In Jure Cessio se efec-- tuaba ante el Magistrado y por Tradición se le daba posesión al -- accipiens. En Francia, por el contrario si existió una clandesti-- nidad absoluta como consecuencia del sistema de las tradiciones ci-- viles, por medio del Constituto Posesorio y del Precario, que crea-- ron grandes peligros para el que compraba un inmueble, pues como -- las ventas podían realizarse sin tradición real, había el peligro -- de existencia de una venta anterior sobre el mismo inmueble y no -- estaba nunca seguro de tratar con el propietario. Lo que decimos -- de los peligros del comprador lo repetimos con respecto a quienes -- querían adquirir sobre algún inmueble un gravámen real, pues no es-- taban seguros de tratar con el verdadero propietario, ya por que -- hubiere vendido con anterioridad, o por que nunca fuere propietario, y por otra parte, podían existir sobre el mismo inmueble gravámenes anteriores.

(12) De Diego Clemente Felipe "Derecho Civil Español" Curso Elementa--  
tal. Librería General de Victoriano Suárez. Madrid Pág. 488

En la Jurisdicción del Parlamento de Flandes, se organizó un sistema de publicidad por medio de registros, siendo este sistema una transformación de la antigua solemnidad feudal de "Vest et de Vest", usada primero para asegurar al señor feudal el pago de sus provechos cuando se investía un nuevo vasallo. Este sistema francés de publicidad se redujo a una simple escritura en los registros del Escribano, y se conservó como una garantía útil a los terceros, que encontraban en ella un medio seguro de informarse del verdadero nombre del propietario.

Existió asimismo en Bretaña, otro sistema que consistía en una publicidad muy simple, pues con ocho o quince días de intervalo, se hacían tres bandos o anuncios los domingos, dándoles a todos los terceros la oportunidad de hacer valer sus derechos durante la publicación de dichos bandos, y el que no hiciera valer ningún derecho en este tiempo, traía como consecuencia la pérdida del mismo, dando así al adquirente una situación inamovible, ya que se le otorgaba como prueba un Certificado de Bandos. Este sistema parece provenir de algunos textos romanos.

En 1591 durante el reinado de Enrique III. se expide en Francia un decreto por el cual, todos los contratos de compraventa, arrendamiento y los actos jurídicos como el testamento, que excedieran de una cuantía de cinco escudos, quedaban sujetos a Registro Público.

Desgraciadamente dicho Edicto dejó de aplicarse siete años después, pues se afectaban demasiados intereses de personas que con miras a acaparar la riqueza sobre todo la territorial, no podían continuar con sus operaciones clandestinas.

A decir de Planiol y Ripert, "Más adelante Luis XIII en agosto de 1626, da en Nantes un Edicto por el cual estableció escribanías especiales para la inscripción de los contratos, los cuales se copiaban en un Registro Público. Así Bretaña logró un sistema-

publicitario semejante a nuestra moderna transcripción". (13)

Sin embargo en el antiguo derecho francés, nació una institución llamada Insinuación de las Donaciones, que aunque tendiente a proteger la conservación de los patrimonios familiares y no al interés del crédito público, a la que se le dió una publicidad organizada, que se desarrollaba de la siguiente manera: Se inscribían en registros especiales llevados en las escribanías, y la sanción de la falta de insinuación consistía en que no podía ser opuesta a tercero, siendo perfecta entre las partes. Esta institución tiene gran semejanza con nuestro actual sistema de Registro Público de la Propiedad, ya que una donación no insinuada o inscrita, no puede ni podía ser opuesta a terceros de buena fé. Esta formalidad según Colin y Capitant, fué creada por la Ordenanza de Viller-Cotterets de 1539, reproducida por la Ordenanza de Moulins, y después por otra Ordenanza llamada de las Donaciones en 1731.

"Colbert, con una tendencia social de evitar los abusos que se cometían por los pudientes e integrantes del reino, publica su conocido edicto de marzo de 1673, en el cual ya se establece un Registro para determinar con él la preferencia de los acreedores. Dispuso así ese Decreto en el artículo 21 que:

Los acreedores, cuyos créditos hubiesen sido registrados serán preferidos en los inmuebles sobre los cuales hubiesen hecho sus anticipos, a los acreedores no registrados, aunque fueran anteriores o privilegiados".

Pero como todo lo que afecta a las clases pudientes, ese Decreto no tuvo vigencia sino efímera, pues al año un mes escaso de

(13) Planiol y Ripert. "Derecho Civil". Tomo V. Editorial Porrúa-Hermanos y Cía., S.A. México 1945 Pág. 311

su publicación, hubo de ser derogado". (14).

A la caída de la Monarquía, los revolucionarios franceses se preocuparon también del problema del Registro y la Publicidad, y así la Ley del II Brumario año VII, de lo. de noviembre de 1778, creó la Institución de la Transcripción, con la cual se buscaba organizar en toda forma un régimen hipotecario, y dar por ese medio a los acreedores la seguridad de que la persona que le ofrecía como garantía un inmueble, era real y verdaderamente su propietario.

Como tal garantía se obtiene por medio de la publicidad, se estableció la presunción de que se consideraba propietario a la persona que aparecía en el registro, sin importar que con antelación hubiese enajenado la propiedad, si dicho acto de enajenación no había sido inscrito. Así, su artículo 26 dispone que:

"Los actos traslativos de bienes y derechos susceptibles de hipoteca, deben ser transcritos en los Registros de la Oficina de la Conservación de Hipoteca, en la jurisdicción en que se hallen los bienes. Hasta entonces no puede oponerse a los terceros que hubiesen contratado con el vendedor y que se hallen ajustados a las disposiciones de la presente ley".

Pero esta interesante y útil reforma obtenida por la revolución fué olvidada o se pretendió olvidarla por los redactores del Código de Napoleón no obstante la grandeza de éste Ordenamiento. Así, no obstante que el sistema de publicidad instaurado por la Ley del II Brumario fué ciertamente una de las mejores reformas de la revolución. "Cuando se confeccionó el Código Civil, debió ha-

(14) Colín Ambrosio y Capitant H. "Derecho Civil" Tomo II Vol.I Instituto Editorial Reus 2ª Edición Madrid 1942 Pág. 1023.

berse mantenido sin vacilación, sin embargo la fuerza de la rutina-  
estaba ahí, que se suprimió". (15)

"En las discusiones que se presentaron al confeccionar dicho -  
Código, se nota el interés de los autores de no resolver en el fon-  
do el problema de si la transcripción era o no necesaria, y como -  
consecuencia de este estado de incertidumbre surgieron una serie de  
controversias, pues mientras algunos parecen suponer su existencia,  
otros la niegan; en virtud de lo anterior, el Gobierno se vió en la  
necesidad de modificar el Código, y a ese respecto en 1840 ante la  
Corte de Casación, Dupin decía: "Quien presta sobre una hipoteca ,  
nunca está seguro de ser pagado; quien compra, jamás está seguro de  
pagar al verdadero-propietario". Así fué como el 23 de marzo de -  
1855 fué votada la ley que restableció el sistema de transcripción-  
obligatoria, otorgándole a la falta de Registro una ineficacia sim-  
plemente relativa del título no transcrito; esta Ley fué puesta en  
vigor el 1º de enero del año siguiente". (16)

f) MEXICO.

La historia de nuestro país, tanto para efectos de historia -  
general como para los efectos del tema que nos ocupa, se acostumbra-  
dividirla en tres grandes períodos o épocas, conocidas con los nom-  
bres de Precortesiana, Colonial y la del México Independiente; y --  
así, para seguir esa misma división histórica, anotaremos algunos ante-  
cedentes sobre la propiedad y la publicidad de ésta.

EPOCA PRECORTESIANA.- El primer problema que se nos presenta -  
es el de saber si en esta época existió o no la propiedad pri-

(15) Planiol y Ripert. Ob. Cit. Pág. 313 cfr

(16) Planiol y Ripert. Ob. Cit. Pág. 316 cfr

vada, y al respecto nos encontramos historiadores como Santiago Magariños Torres, que dice: "La sociedad mejicana aborigen, según hemos dicho, era sencillamente tribal y comunista, teniendo por tanto, este mismo carácter su régimen de propiedad ...El concepto moderno del derecho de propiedad fué completamente extraño a los grupos sociales de América. Ni entre los Aztecas ni entre los Incas existieron desigualdades sociales, basadas en la mayor o menor riqueza. Las palabras rico y pobre no tenían equivalente en sus lenguas".

Tales aseveraciones son falsas desde dos aspectos, a saber ; Desde el punto de vista de que no conocieran las palabras equivalentes a rico y pobre, y desde que no conocieran la propiedad privada.

Son falsas desde el primer punto de vista, pues si leemos la Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España de Bernal Días del Castillo, se encuentra que cuando vinieron a estas tierras los primeros frailes franciscanos vino con ellos Fray Toribio Benavente conocido también como Fray Toribio Motolinía al cual... Pusiéronle este nombre de Motolinía los caciques y señores de México que quiere decir en su lengua El Frayle pobre por que cuanto le daban por Dios lo daba a los indios...". (17).

Y también es falso que no conocieran la propiedad privada, -- pues existen datos bastantes para demostrarlo.

Así el Maestro Lucio Mendieta y Nuñez, afirma que "Cuando llegaron los conquistadores españoles capitaneados por Cortés a las tierras de Anáhuac, tres pueblos eran, por su civilización y por su importancia militar, los que dominaban la mayor parte de lo que actualmente constituye el territorio mexicano. Eran estos tres pue

(17) Díaz del Castillo Bernal. "Historia Verdadera de la Conquista de la Nueva España". Tomo II. Editorial Porrúa, S.A. Tercera Edición. México 1964. Pág.262.



blos el azteca o mexicana, tepaneca y acolhua o texcocano".

Estos reinos, sigue diciendo al autor citado, tenían una organización semejante; siendo el rey la autoridad suprema en torno del cual se agrupaban las diversas clases sociales también en orden jerárquico: los sacerdotes; los guerreros de alta categoría; - la nobleza en general y después el pueblo, la masa enorme de individuos sobre cuyos hombros pesaban las anteriores clases.

Agrega el Maestro Mendieta que "Estas diferencias de clases - se reflejan finalmente en la distribución de la tierra: el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y la conquista el origen de su propiedad; cualquiera otra forma de posesión o de propiedad territorial dimanaba del rey".

Existía entre estos pueblos indudablemente la propiedad privada que tenía diversos tipos y así "... es posible agruparlas en tres clasificaciones generales teniendo en cuenta la afinidad de sus características: Primer grupo: propiedad del rey, de los nobles y de los guerreros. Segundo grupo: propiedad de los pueblos. Tercer grupo: propiedad del ejército y de los dioses". (18).

Sigue exponiendo el Lic. Mendieta cuales eran las características de cada una de estas propiedades territoriales, y anota como, si bien es cierto que estas propiedades no se puede decir fueran iguales a la propiedad romana, sí tenía las características de una verdadera propiedad privada.

En cuanto a un Registro de la Propiedad, no se puede asegurar

(18) Mendieta y Nuñez Lucio. "El Problema Agrario en México". Editorial Porrúa, S.A. Quinta Edición México 1971 Pág.611 y siguientes.

su existencia, pero no cabe duda de que debieron tener algun sistema especial para esos efectos aunque no ha llegado hasta nuestros días pues al decir de Bravo Ugarte, "había planos que servían de escrituras probando el derecho de propiedad, en esos planos, cada una de las propiedades territoriales aparecían con diversos colores, y así, se pintaban con púrpura las tierras del monarca; con grana las de los nobles y la de la masa de pueblo con amarillo claro". (19).

Por otra parte, los indios conocieron una serie de medidas agrarias para deslindar esas propiedades, y así, "... valíanse para diferenciarlos, de vocablos que se referían a la calidad de los poseedores y no al género de propiedad, según puede verse en seguida: Tlatocalli: tierra del rey.- Pillalli: tierra de los nobles.- Altepetlalli: tierras del pueblo.- Calpullalli: tierra de los barrios.- Mitlchimalli: tierra para la guerra.- Teotlalpan: tierra de los dioses". (20).

Los planos a que hacemos referencia líneas arriba, además de servir para demarcar las superficies territoriales, eran considerados por los magistrados indígenas para fallar en los litigios que se suscitaban a propósito de tierras; y tiempo después los jueces españoles también se basaron en ellos para resolver las controversias que se presentaban en relación a la tenencia de la tierra como nos narra el Maestro Mendieta "... Pero el interés que representaban no es puramente histórico, pues más tarde los jueces españoles los tuvieron en consideración para decidir negocios de tierras en virtud de que muchos pueblos indios fueron confirmados por los reyes españoles en la propiedad

(19) Bravo Ugarte José "Historia de México". Tomo I. Editorial Jus México 1951-1953. Pág. 115

(20) Mendieta y Nuñez Lucio . Ob. Cit. Pág. 17

que disfrutaban con arreglo a estos mapas, en la época anterior a la conquista". (21).

Conocieron estos pueblos también otras instituciones que denotaban a fortiori la existencia de la propiedad privada, como es en algunos aspectos el derecho sucesorio que según Francisco J. Clavijero "En la herencia de los estados se observa el orden de la primogenitura; pero si el primogénito era incapaz de administrar sus bienes, el padre podía instituir por heredero a otro cualquiera de sus hijos, con tal de que este asegurase alimentos a su hermano mayor". (22).

Se aprecia aquí, no sólo la institución de herederos, sino también lo que nosotros conocemos, tomado del Derecho Romano, como la Institución de la substitución.

Como podemos apreciar, al consultar a estos autores tenemos suficientes elementos para afirmar la existencia de la propiedad privada en la época anterior a la conquista, entre los aztecas y otros pueblos, y cómo seguramente tuvieron algún sistema publicitario de ella, el cual desafortunadamente, fuera de la referencia de los planos cromados de que nos hablan los autores para delimitar las tierras que pertenecían a las distintas clases sociales, no se tiene conocimiento mayor, aunque no sería difícil pensar que existiera un medio publicitario cuando se refería a bienes inmuebles.

EPOCA COLONIAL.- En los primeros tiempos de la época colonial en Nueva España existió, al igual que en España, la clandestinidad de las transmisiones de la propiedad, así como de los derechos --

(21) Mendieta y Núñez Lucio Ob. Cit. Pág. 19

(22) Clavijero Francisco Javier "Historia Antigua de México". Tomo III. Editorial Porrúa, S.A. México 1964 Pág.25.

reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actos por ser ocultos. No fué sino por Real Cédula de 9 de mayo de 1778 que se hizo extensiva a América el establecimiento de Oficios de Anotación de Hipotecas, anotándose indispensablemente las escrituras de hipotecas expresas y especiales. El 16 de abril de 1783, por Real Cédula se mandó que los Oficios de Anotaciones de Hipotecas se establecieran con calidad de vendibles y renunciables, en todas las cabezas de partido. Así fué como en la Nueva España - se aplicaron todas las disposiciones dictadas por España referentes a los Oficios de Hipotecas en la Epoca Colonial.

Así continuó el resto de la Epoca Colonial con un sistema-importado de la madre patria, el cual no fué derogado sino hasta -- muchos años después de consumada la Independencia.

EPOCA INDEPENDIENTE.- En efecto, no obstante la guerra de Independencia y la consumación de ésta en 1821, siguieron privando en - México los antiguos sistemas coloniales referentes al Registro de - Hipotecas, pues los legisladores tenían mayor problema con la ha---cienda pública y la estabilidad gubernamental que, con referencia - al problema de la propiedad.

No fué sino hasta el Código Civil de 1870 en donde por primera vez se legisla en especial sobre el Registro Público de la Propie--dad para México, dejando a un lado la tradición española.

Este ordenamiento dedicó a esta institución el Título Vigésimo Tercero, dividido en cuatro apartados:

Capítulo I.- Disposiciones Generales;

Capítulo II.- De los títulos sujetos a Registros;

Capítulo III.- Del modo de hacer el Registro;

Capítulo IV.- De la extinción de las inscripciones.

El legislador, en la exposición de motivos de éste Código dió a conocer sus puntos de vista sobre el Registro Público de la Pro--

piedad expresando lo siguiente:

"Este sistema, nuevo entre nosotros, ha sido adoptado, por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes-- inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comi-- sión ha creído que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos, toda la parte mecánica, que - debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la expe-- riencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código".

Fué así como se dispuso el establecimiento de un oficio denomi-- nado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de -- primera instancia.

El oficio comprendía cuatro secciones:

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

II.- Registro de hipotecas;

III.- Registro de arrendamientos;

IV.- Registro de sentencias.

El Código Civil de 1870 adoptó como sistema registral el decla-- rativo, pues estableció que: Los actos y contratos que conforme a - la ley deben registrarse, no producirán efectos contra tercero si - no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

Sin embargo nuestra primera Ley Civil tenía un punto de contac-- to con el sistema del registro constitutivo, toda vez que uno de --

sus preceptos ordenaba en relación con la hipoteca que para subsistir necesitaba siempre de registro.

Establecía que el registro debería contener:

I.- Los nombres, edades, domicilio y profesiones de los contratantes. Las personas morales se designarán por el nombre oficial - que lleven y las compañías por su razón social;

II.- La fecha y naturaleza del acto que se registre, la auto-- ridad o notario que lo autorice, el día y hora que se presente el - título;

III.- La especie y el valor de los bienes o derechos que se - transmiten o modifiquen, expresando exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a réditos, -- gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caractericen el acto.

También prevenía que un reglamento especial establecería los - derechos y obligaciones de los registradores.

"Tal reglamento se expidió en el año de 1871, suprimiendo los- Oficios Particulares de Hipoteca, e instituyendo la Oficina de Re-- gistro Público, conservando el sistema declarativo". (23).

El Código Civil de 1884, mantuvo el mismo sistema, reproduciendo integralmente el articulado del Código de 1870, con enmiendas intrascendentes, y conservando el punto de contacto con el sistema -- constitutivo, al estatuir en su artículo 1889, que: "La hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que fue re debidamente registrada".

(23) Rojina Villegas Rafael. "Derecho Hipotecario Mexicano". Edito rial Jus. México 1945. Pág. 116

Por último, en el año de 1928 el Presidente Plutarco Elías -- Calles ordenó publicar en el Diario Oficial de la Federación el -- día 26 de marzo, el Código Civil para el Distrito y Territorios Fe -- derales, que entró en vigor a partir del día 1o. de octubre de -- 1932 y que aún sigue vigente.

En este Código la materia relativa al Registro Público de la Propiedad, se regula en el Título Segundo de la Tercera parte del libro cuarto, en los artículos 2999 al 3074.

En este Código se establece como sistema registral el declarativo, de conformidad con el artículo 3008 que a la letra dice: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efecto declarativo".

Por otra parte, toma como elemento base para el registro a la finca o predio, al establecer en el artículo 126 del Reglamento -- del Registro Público de la Propiedad lo siguiente: "La finca es la unidad básica Registral. El Registro de la propiedad inmueble se llevará abriendo un Folio de Derechos Reales, por separado, para -- cada finca".

## CAPITULO SEGUNDO

### SISTEMAS REGISTRALES

La tendencia general de todos los sistemas registrales tiene como finalidad indudable fortalecer la institución del Registro - de la Propiedad, y como consecuencia propiciar una mayor seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

Es difícil encontrar un criterio que permita hacer una clasificación sistemática en virtud de que el fortalecimiento de los - sistemas registrales varía, según los distintos tipos de sistemas utilizados en cada país, y probablemente, lo único que puede hacer se es estudiar en forma particular cada uno de los diversos sistemas que tienen una característica propia suficiente para distinguirlos de otros.

Tomando en cuenta la forma en que el registro se hace, encontramos entre otros sistemas:

El de Transcripción.- En este sistema el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro.

El Folio Personal.- En este sistema los libros del Registro se llevan por índice de propietarios o titulares de derechos reales, es decir, toman como base para el registro a la persona adquirente de una finca (no a la finca misma) o al titular de un derecho.

El de Folio Real.- En este sistema los libros del Registro se llevan por fincas, tomando como base del Registro no al propietario de un inmueble o titular de un derecho, sino a la finca misma, anotando en los libros todos los actos y operaciones relacionadas con la misma finca.



De acuerdo con el grado de eficacia que las legislaciones le otorgan a la inscripción, se pueden distinguir principalmente, - tres sistemas: El Alemán, El Australiano y el Frances.

Analizaremos brevemente los sistemas antes citados, tratando de exponer en un resumen lo relativo al aspecto formal (modo de - llevar el registro), así como al aspecto material (valor jurídico atribuido a la inscripción).

## SISTEMAS REGISTRALES.

### a) SISTEMA ALEMAN.

Uno de los más perfectos Sistemas Registrales es sin duda el sistema alemán y a este respecto, Pascual Marín Pérez nos dice: - "El estudio de la publicidad en el Derecho germánico tiene importancia tan decisiva que es clave de todos los sistemas de tipo - registral y desde luego creadora del registro moderno. Podemos - decir con Hedeman que el registro de la propiedad es una inven--- ción extraña a los romanos y de creación exclusivamente germánica". (24).

Planiol y Ripert, haciendo referencia a este sistema, nos di ce: "La ley de 5 de mayo de 1872, organizó en los estados prusia- nos un sistema original para las transmisiones de inmuebles. Este Régimen se extendió a todo el Imperio por el Código Civil (artícu los 873-902 y fué aplicado por la ley del 24 de marzo de 1877 y reformada por la del 14 de julio de 1905". (25).

Retomando a Pascual Marín Pérez nos dice: "Analizando la evo lución que ha tenido el registro en Alemania para llegar al esta- do que guarda en la actualidad, vemos que en un principio era en- los libros de las Iglesias y conventos, donde se transcribían --- los documentos relativos a inmuebles; más tarde, en el siglo XII, se transcribieron los negocios referentes a inmuebles en libros - oficiales, conservándose en su texto original, el libro de la --- ciudad de Colonia de 1114 a 1115" (26).

Por esta época a la inscripción se le consideraba como un -

(24). Marín Pérez Pascual, "Introducción al Derecho Registral". Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, Págs. 64-65.

(25) Planiol y Ripert. "Derecho Civil" Tomo IV. Editorial Porrúa Hnos. y Cía., S.A. México, 1945. Pág. 341.

(26) Marín Pérez Pascual. Ob. Cit. Pág 73

medio de reforzar la memoria y no fué sino hasta el siglo XIX, - cuando se consideró al Registro como un elemento constitutivo.

En relación al Sistema Alemán, Ramón María Roca Sastre escribe: "El sistema inmobiliario alemán, se encuentra adaptado a las necesidades del tráfico inmobiliario moderno, apoyado en una institución registral robusta, de fuertes precedentes nacionales".

"Los registros funcionan por Distritos.- Los Jueces registradores, no responden civilmente ante los interesados, sino al Estado, asumiendo éste la responsabilidad directa.- Tienen facultades autenticadoras que comparten con los Notarios; incluso para legalizar el acuerdo de las partes respecto de la transmisión de la propiedad (auflassung).

En los libros de inscripciones (Grundbruch), se abre para cada finca una hoja especial, compuesta de seis folios, o sean doce páginas. La primera de éstas hace la portada, y la última está en blanco, pareciendo todo junto un folleto.

"Toda hoja Registral, se compone de dos partes, a saber:

La primera contiene la descripción de la finca en plena correspondencia con el Catastro (Flurbuch), y la segunda el historial jurídico de la misma dividido en tres secciones.

Todos los documentos presentados, son archivados, formando un expediente. Los asientos son de inscripción o de cancelación. Los asientos cancelados se subrayan con tinta roja. Además existen las anotaciones preventivas que garantizan el juego de una acción personal, o bien la acción de contradicción dirigida a rectificar el Registro inexacto.

La publicidad formal, se efectúa por medio de manifestaciones, certificaciones y copias de los documentos archivados. El registro es público, para quien tenga interes legítimo en consultarlo.

Los principios básicos en que descansa el sistema inmobiliario registral alemán, son los siguientes:

1.- Finca, derechos y actos inscribibles. La unidad básica del Registro, es la finca, a cada una de las cuales se le abre el correspondiente folio registral.

Los derechos reales inscribibles están taxativamente determinados por la ley. Son actos inscribibles todos aquellos en que se constituyen, transmiten, modifican, o extinguen cualesquiera de aquéllos derechos reales.

2.- Formas de adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales inscribibles.- La transmisión, constitución o modificación por negocio jurídico (no la fundada en la ley o en la decisión judicial o administrativa), merecen especial atención del sistema, pues constituyen el tráfico inmobiliario, objeto esencial de toda legislación inmobiliaria.

En toda adquisición, por negocio jurídico se distinguen tres elementos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción.

El acto causal es el negocio obligacional o sea el contrato productor de obligaciones unicamente, como por ejemplo una compra venta en la cual las partes no transmiten la cosa en sí sino que solo se obligan a transmitirla y a adquirirla respectivamente, actúa solo de precedente causal, pero sin trascendencia real alguna.

El acuerdo real, no es un contrato, es decir un negocio obligacional, sino un negocio de disposición, o sea una convención o acuerdo dirigido inmediatamente a efectuar el cambio del titular. En él las partes no se obligan a transmitir y a adquirir, sino que efectivamente transmiten y adquieren. Por eso se denomina acuerdo real.

Por último, la inscripción exterioriza "erga omnes" el cambio jurídico acordado, provocando el ingreso de la nueva titularidad en el mundo registral.

El acuerdo real y la inscripción son esenciales y suficientes para que opere la transmisión, constitución o modificación jurídica acordada. Son esenciales, por que faltando uno de los dos, no hay transmisión. Ambos elementos son suficientes porque aunque no exista o sea inválido el acto causal, la transmisión tiene igualmente lugar.

Del acuerdo real y de la inscripción surgen respectivamente dos principios: El del consentimiento y el de inscripción que son fundamentales en este sistema.

EL PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO.- Se inspira en el juego íntimo de la traditio, o sea el animus tranferendi et accipiendi domini, que la misma tácitamente contiene.

Este sistema no solo destaca el acuerdo real sino que le da el trato propio de los negocios jurídicos abstractos o sea desconectándolos inicialmente de la causa jurídica que los justifica. Por ello, en el caso de inexistencia o invalidez del acto causal, la parte afectada puede reclamar la retransmisión, pero por vía de acción personal (conditio) o sea por acción de enriquecimiento sin causa y por consiguiente sin afectar a terceros.

EL PRINCIPIO DE INSCRIPCION.- Esta basado en la necesidad de la registración del acuerdo real, lo que hace del asiento hipotecario un elemento constitutivo de la transmisión. La inscripción, no es simplemente declarativa de una transferencia ya operada fuera del Registro, sino que colabora en la formación de titularidades y de transmisiones, con lo cual adquiere el valor de elemento estructural u orgánico". (27).

Este sistema está basado en el catastro encargado a su vez - de hacer el deslinde, por lo cual se puede saber de una manera - clara y segura, cual es la extensión y contracciones de un inmueble.

Este requisito es obligatorio y por lo tanto todos los propietarios deben inscribir sus inmuebles.

PRESUNCION DE EXACTITUD DEL CONTENIDO DEL REGISTRO.- "Aunque el Registro puede constatar una situación jurídica que no sea la realmente existente, no obstante el sistema alemán bajo el criterio práctico de que lo normal es que haya concordancia entre el registro y la realidad, o sea que lo excepcional es la inexactitud de los libros registrales, impone la fé, en los pronunciamientos o contenidos de los asientos del registro, presumiendo que es tos reflejan la verdadera situación jurídica de los derechos inscritos.

Esta presunción tiene dos actuaciones distintas que implican dos tipos de protección registral. Uno que constituye el principio de legitimación, en virtud del cual se presume "iuris tantum", que al titular registral de un derecho le pertenece éste efectivamente estando él legitimado para ejercitarlo. Otro, que constituye el principio de la fé pública registral, que hace que en beneficio del tercer adquirente de buena fé, se presume iuris et de iure que el registro es exacto e integro.

SEGURIDAD DEL TITULAR INSCRITO EN VIRTUD DE LA FUERZA LEGITIMADORA DE LA INSCRIPCION.- La Ley siempre que crea un órgano o Registro Público de autenticación, impone en primer lugar la credibilidad en lo que expresa. Esto es consecuencia de la finalidad que persigue aquella creación legal que consiste en proporcionar una prueba a priori para facilitar la vida jurídica.

PROTECCION DEL QUE ADQUIERE BAJO LA FE PUBLICA DEL REGISTRO. La protección de la legitimación es insuficiente para suministrar plenamente seguridad jurídica. Será bastante para mantener provisionalmente al titular inscrito frente a la realidad sobrevenida después de la inscripción de su derecho, pero no para que el adquirente confiado en el registro, pueda adquirir en firme. Para ello el sistema alemán atribuye, al contenido registral el valor de una presunción iuris et de iure reputándolo exacto frente al adquirente que de buena fé se funda en datos registrales". (28).

El Código Civil Alemán establece en uno de sus fundamentos - que el contenido del registro se presume exacto en provecho del - que adquiere por acto jurídico un derecho sobre inmuebles, a menos que la inexactitud del registro sea conocida por él, o que haya - inscrita una acción de contradicción registral.

"DETERMINACION O ESPECIALIDAD DE LOS DERECHOS INSCRITOS.- El criterio de registración por fincas, la fijación de los dos tipos de derechos inscribibles, la exigencia de que consten numéricamente y en moneda nacional los gravámenes y tantas otras precauciones, hacen efectivo el principio de especialidad.

RANGO O PRIORIDAD DE LOS DERECHOS REGISTRADOS.- Sin adoptar la rigidez cronológica de los sistemas de transcripción y españoles, el régimen hipotecario alemán sigue la regla "prior tempore - potior jure", o sea que atribuye rango registral a cada derecho, - por el orden de su ingreso en el registro. Para ello no hay necesidad de llevar libros, pues basta con seguir un orden de despacho de los títulos por riguroso turno de presentación.

TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.- Se lleva el registro por fincas a base de un folio registral, que resume la historia completa-

de las vicisitudes de cada una de ellas el artículo 40 de la Ordenanza del Registro, dispone que solamente cabe practicar una inscripción si está inscrito como titular aquél cuyo derecho debe quedar perjudicado por aquella.

LA CALIFICACION.- Rige el principio de la legalidad el cual se hace efectivo mediante facultades calificadoras, bastante amplias, pudiendo el registrador obtener datos de oficio, oír a los interesados, etc. No obstante la calificación no se extiende al acto causal". (29).

En resumen podríamos decir que el sistema alemán se puede estudiar desde dos aspectos fundamentales, a saber:

Aspecto Formal.- Los registros se rigen por el sistema del Folio Real y funcionan por Distritos, al frente de los cuales se encuentran Jueces de Municipio; allí se localizan los libros de inscripción en los que se abre una hoja especial para cada finca.- Cada hoja registral se compone de dos partes. La primera contiene la descripción de la finca en plena concordancia con el Catastro; - La segunda corresponde al historial jurídico de la misma, dividida en tres secciones: una en la que consta la delimitación de la finca, otra que se refiere a los propietarios y, la última, relacionada a las hipotecas o gravámenes a que se encuentra sujeta.

El registrador actúa a petición de parte interesada (principio de rogación), o, requerido por una autoridad. El trámite se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción que el registrador deberá aceptar o rechazar, indicando en este último caso los motivos que tenga para hacerlo. A la demanda de inscripción se acompañan los documentos que acrediten la propiedad del solicitante que es en última instancia quien debe otorgar su consentimiento pa-



ra que se modifique la inscripción en su perjuicio, no siendo necesario el consentimiento del favorecido.

Aspecto Material.- Este sistema descansa en los siguientes principios: Del Acuerdo Real, De Consentimiento, De Inscripción, De Legitimación, De Fé Pública Registral, De Determinación o Especialidad, De Rango o Prioridad, de Tracto Sucesivo o Continuo, y de Legibilidad, mismos que han sido descritos brevemente en el presente apartado.

#### b) SISTEMA AUSTRALIANO.

Es también conocido como el sistema del "Acta Torrens", porque fué ideado por Sir Robert Richard Torrens, e instaurado por vez primera en el Sur de Australia en virtud de la Real Property Act en -- 1858.

Lo que Torrens se propuso era "purgar la propiedad de cargas , publicar los actos de interés a ella relativos y facilitar su movilización".

El Registro se lleva por libros, unos principales y otros auxiliares que se van formando cronológicamente por orden de matrícula, en los primeros, se describe la finca y se traza el plano de la misma; entre los segundo se encuentra el Diario en el que se comprenden los títulos presentados, así como la fecha de entrada y su despacho.

El registro o matriculación debe solicitarlo el interesado por escrito acompañando a la solicitud el documento que posea y que lo acredite como dueño de la finca, un plano de la misma y pagar los gastos que se originen conforme al arancel.

La documentación pasa al examen de los peritos del Registro, - quienes junto con su dictamen lo someten a criterio del Registrador General, el que acepta o rechaza el registro.

Si la Resolución es negativa, el interesado puede inconformarse ante los tribunales, pero si la resolución es positiva, el trámite siguiente es publicar o anunciar en los periódicos que el interesado está conforme en acogerse al sistema del Acta, para después notificar personalmente a los dueños de las fincas aledañas la misma pretensión, señalando para tal efecto un plazo para que reclamen contra ella, en caso de haber oposición, se formulará ante los tribunales, suspendiéndose el registro hasta la solución del conflicto.

En caso de que la solicitud no sea impugnada se procede a su registro o inmatriculación, que no es otra cosa que el reconocimiento del derecho del propietario consignado en una declaración que firma y sella el Registrador General, que se expide por duplicado; un ejemplar queda archivado en el Registro, otro se entrega al interesado como título de propiedad.

De conformidad con Ramón María Roca Sastre, las bases sobre las que descansa este sistema son las siguientes:

"a) INMATRICULACION.- Es el ingreso de la finca por vez primera al Registro, para lo cual se deben de satisfacer ciertos requisitos: solicitud, aportación de títulos de propiedad, planos, anuncios etc. Pero en cambio, obtenida la inmatriculación las operaciones posteriores se simplifican. La Inmatriculación es voluntaria.

b) INATACABILIDAD DEL TITULO.- El documento expedido es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta; contra su contenido no fructifica acción alguna, salvo en contados casos por ejemplo; por inmatriculación fraudulenta, por error en los linderos y en fin, cuando la acción proviene de un propietario portador de un certificado de título anterior, La fé pública registral actúa adherida en

el título.

c) SEGURO.- Para reparar los posibles perjuicios que pudiera acarrear la inatacabilidad del título, se adopta el régimen de seguro.- La indemnización a los despojados se obtiene de un fondo formado mediante un recargo de dos por mil del valor de los bienes que se inscriben.

d) ESPECIALIDAD.- Puesto que sigue el método de registraci6n de fincas se extreman en el período de inmatriculaci6n las precauciones para procurar la perfecta identificaci6n de la finca y su expresi6n gráfrica en el plano.

e) LEGALIDAD.- Tanto en la fase inmatriculadora, como posteriormente, la intervenci6n del registrador es muy intensa, admitiéndose cierta actuaci6n de oficio.

f) TÍTULO REAL.- El título expedido por el registro tiene valor de un título real, o sea de un documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad lícita y jurídica de un inmueble. La presunci6n de exactitud, va unida al documento, por ello es, que el título constituye un documento indiscutible para toda posterior actividad jurídica sobre la finca respectiva.

Siendo real la inscripci6n, no depende de acci6n alguna, tiene un valor absoluto: la inscripci6n no es un mero testimonio de derecho, es el derecho mismo. Se reputa propietario de la finca, la persona que con tal calidad figura en el registro. El derecho, se haya cubierto de toda tercería y reclamaci6n de evicci6n, aún siendo fundada y legítima. Cuando por la inscripci6n resulte despojado, podrá exigir que el estado le indemnice el perjuicio que el error de sus funciones le ha causado privándole de lo suyo, pero no ejercitar acci6n alguna reivindicatoria, fuera del caso en que la inscripci6n haya sido obtenida por medios fraudulentos". (30)

(30) Roca Sastre Ramón María. Ob. Cit. Pág. 115 (cfr)

"SIMPLIFICACION DE LOS ACTOS DE ENAJENACION Y GRAVAMEN.- Este es el objeto más importante del sistema, para enajenar o gravar es suficiente que los contratantes llenen y suscriban un machote de - modelo oficial, remitiéndolo junto con el título al registro, el - cual, previa calificación expide nuevo título para el adquirente o tratándose de gravamen, hace constar la existencia de él.

MODO DE LLEVAR EL REGISTRO.- Los servicios Registrales están centralizados en un registro único para toda la colonia. Torrens-veía en ello una mayor facilidad en las operaciones y una mejor - especialización del personal con la división de funciones, permiti-endo poner al frente de la oficina, personal de gran competencia y siendo bien retribuido". (31).

Resumiendo este sistema, podemos retomar los dos aspectos empleados al referirnos al sistema alemán en la siguiente forma:

Aspecto Formal.- La Oficina Registral esta confiada a un funcionario de alta capacidad llamado Registrador General que cuenta con personal especializado; es, además, en última instancia responsable del Estado en casos de error o inexactitud de la certificación en los títulos.

El Registro se lleva por libros, además debe ser a petición - de parte interesada la inscripción o inmatriculación de la finca , la documentación es previamente calificada, se toma como base para el registro a la finca, y además este sistema es constitutivo de - derechos.

Aspecto Material.- Está compuesto por los principios registrales sobre los cuales se desarrolla este sistema, y son: Inmatriculación, Inatacabilidad del Título, Seguro, Especialidad, Legalidad, Título Real, mismos que han sido brevemente descritos en líneas anteriores.

Ramón María Roca Sastre al criticar este sistema nos menciona - ciertas ventajas y desventajas que podemos resumir en la siguiente - forma:

VENTAJAS.- Inatacabilidad del título expedido por el Registro "El contenido del Registro constituye en sí una firme protección para los terceros adquirentes, favoreciendo el tráfico jurídico sobre inmuebles. Todas aquellas personas que celebren una operación saben que la misma es plenamente firme y que no tienen que temer en modo alguno la aparición de gravámenes o limitaciones, ni el ejercicio de una nulidad o rescisión que destruya su derecho. Esta seguridad en las transacciones, hace que los inmuebles se valoren en su justo precio, aumenta por tanto su valor en el mercado.

Las fincas y los derechos se muestran al público con absoluta precisión, claridad y nitidez, lo que repercute favorablemente en la disminución de litigios, ya que para que esto ocurra, se necesitaría la obscuridad de la titulación y la imprecisión en los asientos registrales. Asegura por tanto, una simplicidad efectiva y un menor costo en la contratación". (32).

DESVENTAJAS.- "La inatacabilidad del título expedido por el Registro, puede perjudicar intereses de verdaderos propietarios, que mediante la publicación de edictos pueden ignorar que se encuentran desposeídos de sus derechos.

La figura del título real tiene graves inconvenientes pues además de facilitar la falsificación de títulos, moviliza efectivamente la propiedad territorial haciendola inadecuada.

La contratación inmobiliaria se desarrolla dentro de cauces puramente privados, sin control notarial, lo que puede reportar serias

(32) Roca Sastre Ramón María. Ob. Cit. Pág. 117.

sorpresa a las partes, desconocedoras en general de la materia jurídica. Como anteriormente decía, el registro solamente responde de la titularidad y del estado jurídico de la finca, pero no coopera a la posterior legalidad contractual, la centralización de un solo registro puede producir una fuerte congestión en la marcha normal de la oficina donde las operaciones sean numerosas". (33).

c) SISTEMA FRANCES.

Morell y Terry nos dice al referirse a éste sistema: "No merece el nombre de sistema, porque esas leyes no se hayan inspiradas en unos mismos principios, y les falta por tanto, unidad de criterio, pero se admite como tal enfrente del sistema germánico". (34).

Por lo que se refiere a este sistema, cabe hacer mención que la propiedad sea mueble o inmueble se rige por las mismas reglas, argumentándose que la transmisión de la propiedad es una relación puramente privada, por lo que el Estado no debe intervenir. Esta doctrina respecto de la donación y compra-venta, considera que basta el mero consentimiento para que sea transmitida la propiedad.

En la Ley de II Brumario del año VII, existía el principio de la necesidad de la transcripción para poder transmitir la propiedad, pero en el Código de Napoleón se suprimió este requisito, ya que en su artículo 1138 se habla de los efectos de la compra-venta entre las partes, sin hacer mención a la necesidad de la transcripción para que la venta produzca efectos contra terceros, a este respecto la jurisprudencia francesa entendía que el Código había cambiado el criterio implantado por la Ley de Brumario.

(33) Roca Sastre Ramón María, Ob. Cit. Pág. 118. (cfr)

(34) Morell y Terry. "Legislación Hipotecaria" Tomo I 2a. Edición, Editorial Reus, S.A., Madrid, 1928. Pág. 83

Como se ha dicho, basta el consentimiento de las partes para que se transmita y adquiera la propiedad, y por lo que respecta a la inscripción de los títulos en el Registro, queda a voluntad de los interesados inscribirlos o no, ya que dicho registro no tiene otro valor ni otra significación que el de simple anuncio de la celebración de determinados actos o contratos relativos a bienes inmuebles, pero en cuanto a terceros si surte efectos dicha inscripción.

Los Registros en Francia son llevados en las circunscripciones por los conservadores, mediante dos clases de libros: Uno, en el que se consignan los documentos día por día y el otro en el que se ordenan los apellidos citando los tomos y folios donde se encuentran.

La transcripción se realiza sin previa calificación, ya sean válidos o nulos, falsos o ineficaces; no existe por tanto el carácter de legalidad; por eso a decir de Morell y Terry, transcribiendo a Gide nos relata: "La publicidad de los actos mantiene, por sus deficiencias los derechos de la propiedad, defectuosos, impropios para la circulación, peligrosos para el crédito, y no pueden en suma, conseguir para su titular, más que una utilidad muy reducida". (35).

Las principales diferencias que existen entre el sistema alemán y el francés, son las siguientes:

a) En el sistema francés, el conservador de hipotecas representa un papel puramente pasivo, ya que solamente se concreta a transcribir o a inscribir el documento que se le presenta; en cambio en Alemania el Grundbuchrichter, sólo hacía la inscripción después de haber comprobado la validez de la transmisión.

b) Otra diferencia existente entre estos dos sistemas, consiste en que la transcripción francesa, no garantiza a los adquirentes y a sus causahabientes contra el peligro de las cláusulas de resolución retroactiva que afecta al derecho de su causante; pero en el sistema alemán el que quiere prevalecerse algún día de una causa de resolución, está obligado a darla a conocer al público por medio de una prenotación, gracias a la cual, los terceros quedan enterados de la causa de resolución.

c) Por lo que se refiere al mecanismo material de la publicidad, nos encontramos que en el sistema francés, los registros son llevados por los nombres de las partes, presentando el inconveniente de remontarse, por lo menos, treinta años hacía atrás para hacer la historia de cada finca, ya que es necesario encontrar el nombre de todos los propietarios anteriores; encontrándose con frecuencia con la dificultad de errores ortográficos, lagunas, etc. En Alemania, por lo contrario, la publicidad es real, es decir, los registros territoriales son llevados por fincas, teniendo cada finca catastral su hoja en la que se van inscribiendo las transmisiones y las desmembraciones.

Con todo y que en este sistema es facultativa la inscripción, existe una sanción cuando ésta falta, consignada en el artículo 30. de la Ley de 23 de mayo de 1855: "Hasta la transcripción los derechos que proceden de los documentos o sentencias señaladas en los artículos precedentes no pueden ser opuestas a terceros que tengan derechos sobre el inmueble y los hayan conservado conforme a las leyes", esta sanción es igual a la existente en nuestro derecho, es decir que el acto no transcrito es ineficaz respecto de terceros, y entre las partes el acto es válido y eficaz.

Colín y Capitant, al tratar de precisar en que condiciones una persona puede ser calificada de tercero, es decir estar autorizada para prevalecerse de la falta de inscripción, encuentran cuatro condiciones necesarias y son:

"1o.~ Es necesario haber adquirido un derecho sobre el inmueble.



2o.- Es necesario haber conservado éste derecho conforme a la ley.

3o.- Es necesario haber adquirido el derecho del enajenante.

4o.- Por último, es necesario que la falta de transcripción no sea imputable al mismo que quiere invocarla". (36).

Es precisamente el concepto de tercero que existe en Francia - el que ha sido adoptado por nuestra legislación.

El sistema francés fué de transcripción hasta 1921; actualmente se encuentra regido por los decretos, Ley de 30 de octubre de 1935, 4 de enero de 1955 y 14 de octubre de 1955.

En Francia, la inscripción no es constitutiva pero obligatoria, no para las partes sino para el notario, las autoridades, etc, ya existe el principio de tracto sucesivo, mediante el cual el documento debe referirse al titular anterior. Existe también el principio de prioridad o prelación, ya que el orden cronológico de presentación de documentos se lleva en forma estricta.

Resumiendo el sistema que nos ocupa podemos decir que el mismo presenta los siguientes aspectos:

Aspecto Formal.- En cada cabeza de partido había una Oficina de Conservación de Hipotecas llevada por un funcionario administrativo llamado "Conservador de Hipotecas", quien copiaba íntegramente el instrumento, pero carecía de facultades para calificarlo. La publicidad se alcanzaba con la transcripción y la inscripción. La primera, para actos transmitivos y embargos inmobiliarios, la segunda para hipotecas, revocación de donaciones por causas de ingratitud y sentencias de anulación. Existía además un libro de presentación, en donde las anotaciones se hacían por riguroso orden cronológico, y por la necesidad de contar con un medio para poder organizar

(36) Colín Ambrosio y Capitant. H, "Derecho Civil", Tomo V, Instituto Ed. Reus, 2ª Edición, Madrid 1942, Pág. 1046

la búsqueda de los documentos transcritos, se abrió un libro auxiliar que lleva una ficha por cada propietario o titular de derecho-real, en razón de la precaución que se tenía para identificar a la persona de los otorgantes así como los inmuebles que eran objeto de registro. Existía la obligación de presentar dos ejemplares del instrumento que contenía el acto, uno se encuadernaba y el otro se devolvía con la anotación de haber sido registrado.

Aspecto Material.- En el sistema registral Francés, la transcripción no es requerida como condición de validez del acto entre las partes, pero si es necesario para que la transmisión produzca sus efectos contra terceros.

En este sistema la inscripción no es constitutiva, pero si obligatoria. Además podemos observar que en el mismo rigen fundamentalmente los principios de tracto sucesivo y de prioridad.

## CAPITULO TERCERO

### PRINCIPIOS REGISTRALES

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

Cuando mencionamos los principios que rigen la vida jurídica del Registro de la Propiedad, hacemos alusión a las bases o fundamentos de esta materia (el procedimiento registral). Además podemos afirmar que, los principios registrales nos auxilian para la mejor comprensión de la institución que nos ocupa y nos sirven de guía en el conocimiento e interpretación de los preceptos del Registro Público.

Ahora bien, es complicado determinar cuales y cuantos son los principios Registrales, debido a que los mismos están relacionados unos con otros; por tal motivo analizaremos los que son más aceptados por la mayoría de los autores que tratan esta materia.

a) PRINCIPIOS DE INSCRIPCIÓN.- Por inscripción, debe entenderse las anotaciones por medio de las cuales se hace constar en el Registro los diversos cambios que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a los terceros de su situación jurídica.

El interés principal sobre este tema estriba en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así que la inscripción puede ser constitutiva o declarativa:

Inscripción Constitutiva.- Es aquella que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, ejemplo de esta ti-

po de inscripción es el empleado en el sistema alemán, en el que para que la transmisión de un derecho real se produzca, es requisito indispensable su inscripción, es decir que si la inscripción falta, el derecho no nace, o sea, que es un elemento esencial.

Inscripción Declarativa.- Es aquélla que únicamente tiende a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del registro, por ejemplo el sistema mexicano, cuya función es meramente de publicidad. La inscripción por lo tanto no hace más que publicar o declarar la existencia del derecho nacido fuera del Registro.

Al respecto Don Luis Carral y de Teresa nos dice: "En México - el derecho real surge de la libre contratación, del consentimiento o voluntad de las partes o sea que nace en el instrumento público o documento privado extraregistralmente; y la inscripción lo declara públicamente, otorgándole a los derechos inscritos según las circunstancias, efectos distintos". (37).

En México los derechos y obligaciones se crean, transmiten, modifican y extinguen extraregistralmente para las partes, no así frente a terceros, para lo cual se requiere la inscripción en el Registro Público. El Código Civil para el Distrito Federal establece:

"Artículo 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Lo estipulado en este artículo reafirma lo escrito anteriormente en relación a que los actos jurídicos existen aún sin haber sido inscritos previamente en el Registro Público de la Propiedad ya que el objetivo primordial de esta institución, no es crear derechos, sino únicamente dar a conocer por medio de la publicidad registral los derechos ya existentes. Y a este respecto el Código Civil del

(37) Carral y de Teresa Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral" 2ª Edición Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1970. Pág. 33

Estado de México en su artículo 2860 establece lo siguiente: --  
"La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos -  
con arreglo a las leyes".

Dentro de la legislación mexicana, encontramos diversos tipos -  
de inscripción, que podemos dividir en tres grupos: Inscripción Bási-  
ca o Definitiva; Inscripciones Preventivas y Anotaciones Marginales,  
cada una de ellas con efectos diferentes.

Inscripción Básica o Definitiva.- Es aquélla que produce efec-  
tos plenos y se efectúa después que el registrador ha determinado --  
que el acto es inscribible y que el documento llena todos los requi-  
sitos exigidos por la ley.

Inscripciones Preventivas.- Por ejemplo en el caso de que la -  
inscripción solicitada sea negada, el interesado puede impugnar la -  
resolución ante los tribunales competentes y si estos ordenan la ins-  
cripción preventiva, así se hará y tendrá vigencia hasta por tres -  
años, al cabo de los cuales, si no se ordena la inscripción definiti-  
va, ni se da a conocer el estado que guarda el procedimiento de impug-  
nación se cancelará la inscripción preventiva.

Anotaciones Marginales.- Por disposición de la ley deben anotarse  
se al margen de la inscripción: Los asientos de presentación hechos  
por conducto de los Notarios Públicos, cuando ante ellos se va a rea-  
lizar una operación respecto de un derecho inscrito, avisos preven-  
tivos que deberán contener los datos esenciales de la escritura que-  
se va a registrar; las notas de referencia a otras inscripciones; la  
constitución y cancelación de fianzas y en general todo tipo de can-  
celaciones con referencia a la nueva inscripción realizada respecto-  
del mismo derecho inscrito.

La inscripción en México se hace a base de un extracto de las -  
escrituras cuya inscripción se solicita exigiendo además la presenta-  
ción de una copia autorizada de dicha escritura para agregarla al --

ápendice del libro respectivo, en el original se pone un sello con los datos de inscripción, el nombre y firma del registrador y el sello de la oficina en que ha quedado registrada la escritura.

b) El Principio de Buena Fé.- La buena fé es el desconocimiento por el tercer adquirente de la verdadera situación jurídica del de recho adquirido, el desconocimiento o ignorancia provoca en el ter cer adquirente la creencia de que el contenido del registro coinci de con la realidad jurídica.

El artículo 3009 del Código Civil establece: " El Registro - protege los derechos adquiridos por tercero de buena fé, una vez - inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otor- - gante excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro " ...

La buena fé consiste en que el adquirente ignore la existen- - cia del título no registrado o las causas de invalidez o inefica- - cia. Si éste las conocía hay mala fé, y se le retira toda protec- - ción.

La seguridad jurídica y la buena fé se complementan, en el -- sentido de constituir aquélla el fin perseguido por la ley gracias a la buena fé del adquirente. Para la seguridad del tráfico y del comercio jurídico es imprescindible proteger a quien adquiere de - buena fé, o sea confiado en el registro, lo cual constituye el mó- vil y la razón de ser de la Institución Registral. Ambas marchan juntas a pesar de que a veces ello implique el sacrificio de una - pérdida para el verdadero dueño.

c) El Principio de Prioridad.- El principio de prioridad o ran- go, " Es aquél en virtud del cual, el acto registrable que primera

mente ingresa al Registro Público de la Propiedad, se antepone, con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable, que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere ingresado aún en el Registro aunque fuese de fecha anterior". (38).

El Principio de Prioridad determina sus efectos en cuanto al tiempo, de modo que en nuestro sistema domina la regla de que el -- primero en tiempo es mejor en derecho, o sea que la preferencia se gradúa por su mayor antigüedad.

En el caso de que se encuentren pendientes de entrada al registro dos o más actos registrables referentes a una misma finca inmatriculada, el hueco o puesto vacío que en la respectiva hoja registral, viene a reservárseles, queda a favor del que primeramente lo ocupe. Así, la antigüedad en el Registro determina la prelación o preferencia de los derechos inscribibles.

Al dirigirse al Registro con las mismas pretenciones de preferencia dos títulos contradictorios, se impone fijar cual de ellos - debe de estimarse preferente. El artículo 3013 del Código Civil establece: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determina por la prioridad de su inscripción en el Registro Público cualquiera que sea la fecha de su constitución...".

El artículo 2266 del ordenamiento citado nos establece que: -- " Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; ...". De la lectura del artículo que antecede se desprende que no obstante que los actos jurídicos tienen valor, independiente de su inscripción en el Registro Público, al tra

(38) Roca Sastre Ramón María. Ob. Cit. Pág. 469.

tarse de bienes inmuebles, el Registro le otorga cierta protección a la inscripción de bienes inmuebles para los efectos de proteger a los posibles terceros adquirentes de buena fé, independientemente de que con posterioridad se declare nula la inscripción realizada.

d) Principio de Rogación o de Instancia.- " En virtud de este principio, el registrador no puede proceder de oficio a la registración de un acto, ya que su jurisdicción es rogada; solo puede actuar a instancia de parte o por mandato de autoridad judicial o administrativa.

La inscripción es voluntaria o facultativa, pues no se impone con la coactividad de los registros.

La petición de la inscripción, una vez efectuada la presentación del título correspondiente en el Registro, inicia el procedimiento que es de naturaleza similar al de los actos de jurisdicción voluntaria, cuyo término es la práctica del correspondiente asiento o su suspensión o denegación". (39).

El artículo 3018 del Código Civil establece el principio de rogación en los siguientes términos: " La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

No es necesaria una petición escrita, es más, ni siquiera verbal o expresa dirigida al registrador, para solicitarle la inscripción, sino que bastará la entrega directa del documento al regis-



trador para que se entienda implícita la rogación, para que el registrador quede obligado a iniciar el trámite registral, sin perjuicio de que al calificarlo en su oportunidad, inscriba en definitiva, sus penda o deniegue el registro.

La presentación de los títulos para ser inscritos en el Registro Público, no debe ser necesariamente por el interesado, ni por su representante, por lo que se puede concluir que cualquier persona puede hacer la presentación del título al Registro.

Aunque el registrador tenga conocimiento de que en la realidad se ha producido un acto registrable, él no puede registrarlo ni exigir su registración, ni tampoco a proceder a rectificar un error del registro, ya que tiene que esperar a que los interesados insten en la práctica del asiento correspondiente, o bien que la autoridad lo ordene.

En México por lo regular, los encargados de hacer los trámites para la inscripción de los documentos, son los Notarios y nadie mejor que ellos pueden hacerlo, debido al exámen previo a que someten sus documentos.

e) Principio de Tracto Sucesivo.- Al hablar de la registración por fincas hay que procurar que exista el mayor paralelismo entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extraregistrada, es decir, se ha de procurar que el historial jurídico de cada finca sea completo y que los siguientes titulares del dominio se sigan los unos a los otros constituyendo un eslabón, de manera que exista una relación entre enajenante y adquirente y viceversa. Esto es lo que viene siendo el tracto sucesivo y su consecuencia es mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos de disposición formen un encadenamiento perfecto y que haya solución de continuidad entre uno y otro.

Como decíamos anteriormente, el tracto sucesivo es un principio de ordenación según el cual los asientos deben formar una serie eslabonada, de tal forma que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito.

El principio de sucesión no puede aplicarse a las adquisiciones originarias ya sea de las que lo son conforme a las reglas del Derecho Civil o de las que sean originarias desde el punto de vista registral, es decir, el caso de la primera inscripción que se conoce con el nombre de inmatriculación.

El tracto sucesivo contribuye de modo importante a lograr la coincidencia del mundo registral con el mundo real y como esa finalidad es de primordial importancia, resulta que la aplicación de este principio contribuye a justificar el de legitimación que atribuye exactitud a los asientos registrales.

El artículo 3019 del Código Civil enuncia el principio de tracto sucesivo con las siguientes palabras: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

Así mismo el artículo 3020 establece: "Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente".

El requisito de que el título esté previamente registrado, no impide que se inscriba a la vez, lo que se conoce con el nombre de tracto comprimido o abreviado.

Veamos que con la aplicación del tracto continuo no puede interrumpirse la cadena de asientos y así, resulta que el registro nos cuenta la historia completa de la finca y de los sucesivos titulares que ha tenido.

El tracto sucesivo es un derivado del principio de consentimiento por el cual el titular del registro queda inmunizado contra todo cambio en su derecho que no sea consentido por él. Este principio - apoya al de buena fé.

f) Principio de Legalidad.- El objeto de este principio es que concuerde la realidad jurídica registral con la extraregistral, y - esto solo se obtiene con la depuración de títulos que no sean perfectos. El medio de obtenerse es la calificación registral.

Este principio impone a todos los documentos que se presentan - al Registro Público de la Propiedad para su inscripción, ser sometidos a un exámen previo de verificación o calificación, a fin de que solamente tengan acceso aquéllos documentos perfectamente válidos.

Jerónimo Gonzáles al hablar sobre este principio dice:

"En un sistema en que los asientos registrales se presumen exactos - o concordantes con la realidad jurídica, es lógica la exigencia de - un previo trámite depurador, ya que de lo contrario los asientos solo servirían para engañar al público y favorecer el tráfico ilícito y la producción de nuevos conflictos". (40).

(40) González y Martínes Jerónimo "estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil Tomo I Ministerio de Justicia, Sección Publicaciones, Madrid, 1948 Pág. 208

La calificación de un título constituye el medio de hacer efectivo el principio de legalidad, mediante esta, todo aquel título defectuoso es rechazado provisional o definitivamente del registro. La calificación viene siendo un exámen que de la legalidad de los títulos presentados a registro, verifica el registrador de la propiedad antes de proceder a la registración de los mismos, denegándola o suspendiéndola cuando no estén arreglados a derecho.

Continúa diciendo Jerónimo González que "La calificación es un acto de jurisdicción voluntaria pero dotado de un procedimiento especial, en el cual el registrador no declara un derecho dudoso o contravertido, sino que simplemente declara, una vez examinadas, que se ha creado un derecho real o situación jurídica inmobiliaria, autenticando esta afirmación en los libros registrales. La función calificadora es, pues, esencialmente autenticadora de los derechos". (41).

La importancia de la función calificadora estriba fundamentalmente en que constituye la base de la legalidad, uno de los pilares de todo sistema registral.

El artículo 3021 del Código Civil establece el principio de Legalidad al tenor siguiente: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán..."

g) Principio de Consentimiento.- Este principio consiste en que para poder cancelar una inscripción se requiere consentimiento expreso dado generalmente por escrito de quien aparezca legitimado para ello.

En nuestro sistema registral no tiene vigencia este principio; el artículo 3030 del Código citado establece: "Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a --

cuyo favor estén hechas o por orden judicial... "Este precepto es aplicable principalmente a los actos o contratos que graven o limiten el derecho de propiedad, pero no es aplicable a todos los casos.

Conforme a la disposición antes citada, el principio de consentimiento, no tiene relevancia, pues, su otorgamiento es potestativo y no obligatorio para la parte perjudicada, ya que dicho consentimiento se deduce del acto o contrato que se presenta para su inscripción. Se presume la existencia del consentimiento en virtud de la autenticidad del documento inscribible que se presenta para su inscripción.

Por tanto consideramos que, en nuestro sistema, este no es un principio registral propiamente dicho, en virtud de que el consentimiento que se requiere es para dar existencia al "acto jurídico" inscribible; una vez celebrado éste, el nuevo titular del derecho o persona legítimamente interesada, se presenta al registro a solicitar la inscripción del documento, y al efectuar ésta, el Registrador, sin consultar al anterior titular, cancela la inscripción que como tal lo acreditaba y ordena un nuevo asiento para el nuevo titular del derecho.

El Consentimiento de Inscripción es la declaración de que se autoriza a la Oficina del Registro para practicar una inscripción determinada.

El Consentimiento debe partir de la parte perjudicada. El derecho de consentir la inscripción deriva del derecho que haya de ser perjudicado por aquélla. Por esto, solo puede consentir el que pueda disponer del derecho afectado. Las más de las veces será aquel a quien corresponda el derecho perjudicado.

h) Principio de Especialidad.- Este principio viene siendo un complemento del principio de publicidad, ya que para que éste exista, es necesario que los derechos reales figuren en el Registro con plena determinación de su extensión o alcance.

Consiste en la descripción específica del derecho o del objeto, que trata de inscribirse, y abarca todas las situaciones que se refieren al Registro, ya que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, aplicándose también a la persona que pueda ejercerlos. A este principio también se le conoce con el nombre de principio de Determinación, denominación surgida de la necesidad de determinar -- con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos, así -- como por la amplitud que ha alcanzado el mismo.

Para lograr el propósito de éste principio, el Registro debe llevarse por fincas, describiéndolas con sus características, cualidades y destino; determinar la naturaleza y alcance de los derechos que caen sobre la finca y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito, individualizándolo, es decir, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

En relación a los actos jurídicos en general, realizados respecto de bienes inmuebles, que deben inscribirse, el principio se contiene en el artículo 3061 del Código Civil que a la letra dice:

"Artículo 3061.- Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles -- objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que -- deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si --

constaren en el título; así como la referencia al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

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

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

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

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

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

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

Como podemos apreciar, la importancia de éste principio estriba en que todas las inscripciones que deben efectuarse en el Registro deben quedar perfectamente determinadas para evitar posibles confusiones en relación a las fincas, derechos inscritos, sujetos titulares de los derechos registrados, etc.

i) Principio de Publicidad.- Siendo nuestro sistema registral -- intermedio, la publicidad muestra características especiales, es -- esencialmente declarativa, la publicidad es una notoria comunica-- ción a la sociedad de los actos jurídicos celebrados en relación a bienes o derechos inscritos.

El Código Civil establece en su artículo 3001 lo siguiente: - "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obli-- gación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archi-- vadas. También tienen la obligación de expedir copias certifica-- das de las inscripciones o constancias que figuren en los folios -- del Registro Público, así como certificaciones de existir o no --- asientos relativos a los bienes que se señalen.

Se ha insistido que de acuerdo a la legislación y a las ejecu-- torias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en México la publicidad registral no juega un papel de primordial importancia - en la creación de los derechos reales, simplemente es el medio de otorgar seguridad jurídica, puesto que el derecho o el acto jurídi-- co, aún sin haberse incorporado al mundo registral, existe plena-- mente.

j) Principio de Legitimación.- Es una manifestación de la publi-- cidad y de gran trascendencia en el derecho Mexicano.

Consiste en confiar en el contenido del Registro, mientras no se demuestre su inexactitud.

En el Derecho Mexicano, se sigue el sistema de registración - por fincas, mediante el cual se inscribe la historia completa de - los predios; otros sistemas lo llevan por personas.



Los autores que defienden el sistema de registraci3n por fincas, sostienen que deben inscribirse en el Registro P3blico de la Propiedad el historial jur3dico del inmueble y donde se hace constar el nacimiento y extinci3n de los derechos reales.

Al lado del mundo registral, se encuentra el mundo de la realidad jur3dica o sea, la verdadera situaci3n que existe sobre los derechos reales.

Cuando estos dos mundos, el registral y el real concuerdan no hay problema, pero si existe discrepancia en el contenido de las dos esferas mencionadas, surge conflicto.

La realidad jur3dica es la verdadera, la inexacta es la realidad registral.

No obstante, en nuestro derecho debe prevalecer la realidad registral, a efecto de proteger el tr3fico jur3dico de los derechos reales, de conformidad con los art3culos 3010 del C3digo Civil vigente en el Distrito Federal que a la letra dicen:

"Art3culo 3010.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume tambi3n que el titular de una inscripci3n de dominio o de posesi3n, tiene la posesi3n del inmueble inscrito".

## CAPITULO CUARTO

### EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El Derecho Civil regula entre otras materias los bienes, la -- propiedad y los medios de adquirirla; las modalidades del derecho de propiedad, sucesiones, obligaciones, fuentes de las obligaciones, - transmisiones, efectos, contratos, etc.

Visto lo anterior y atendiendo a nuestra organización jurídica, la regulación mencionada resultaría ineficaz si no existieran nor-- mas capaces de patentizar en actos concretos, lo que sustantivamen-- te ha establecido el legislador.

Por lo tanto es necesario observar un procedimeinto para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídi-- ca, y de esa manera, los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Generalmente todo lo previsto en el Código Civil se sujeta a un procedimiento, en el presente caso nos referimos al procedimien-- to dentro de la "relación jurídica registral", dicho procedimiento se establece en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad es un conjunto de actos, formales y formalidades de necesaria obser-- vancia, para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad re-- gistral.

Los actos, forma y formalidades a que nos referimos, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el Reglamento - correspondiente.

El Registro Público de la Propiedad se instituye con el fin de que el Estado, a través del ejercicio de sus funciones, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deban surtir efectos contra terceros.

El procedimiento registral se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, entre otros, a través de un instrumento público autorizado generalmente por el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

Es indiscutible que el objeto del procedimiento registral es el acto jurídico celebrado entre las partes, y que previamente a su inscripción ha adquirido forma notarial (generalmente) y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

Hemos afirmado en el presente trabajo que el objeto del Derecho Registral para efectos de inscripción, es el título elaborado por el notario como consecuencia del acto jurídico celebrado, y para efectos de publicidad es el Derecho adquirido como consecuencia de la celebración del mismo acto jurídico entre las partes, por lo que volvemos a afirmar que el objeto del procedimiento registral es el título elaborado por el notario y que lleva implícita la adquisición de un derecho del que pretenda inscribir, y del cumplimiento de una obligación del titular registral, así como de la obligación por parte del Estado de publicar el derecho adquirido por el sujeto activo de la relación jurídica registral.

Ahora bien, los fines que se persiguen con el procedimiento registral, pueden ser de dos tipos: Principales y Accesorios.

Los principales se pueden clasificar en : a) Inmediatos y b) Mediatos.

a) El fin principal inmediato es la publicidad del derecho - adquirido como consecuencia de la celebración del acto jurídico , la cual se logra con la inscripción del título en el libro o folio correspondiente.

b) El fin principal mediato, es la seguridad jurídica que la anotación e inscripción del acto produce y otorga el Registro mediante su legitimación por virtud de la Fé Pública Registral.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción; por sí solo produce los efectos plenos que le otorga la ley.

Las características del procedimiento registral son las siguientes:

a) Es Público: por que está regulado por normas públicas. Además al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

El Código Civil para el Distrito Federal en vigor, establece en el artículo 3001 que: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con -- las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos de los bienes que se señalen".

Al establecer la legislación vigente que el Registro es Público, quiere decir que cualquier persona que tenga interés en consultar los libros o folios, esta en posibilidad de llevar a cabo dicha consulta con el solo hecho de formular su respectiva solicitud ante el jefe de sección correspondiente.

Sin embargo, y tomando en cuenta las labores que demanda el Registro Público, los libros solo podrán facilitarse al público cuando el Registrador no los necesite para el servicio de la oficina. Por otro lado, también debe vigilarse que las personas que acudan a consultar los libros o folios al Registro Público les den el trato debido, para evitar su destrucción o maltrato, así como cuidar que no se alteren las inscripciones contenidas en ellos.

b) Es parte integrante del Derecho Civil, por que es esta disciplina quien lo instituyen incluyendo dentro del Código Civil un Capítulo especial regulando la institución del Registro Público de la Propiedad.

Desde el punto de vista de la forma en que se realiza el registro existente como se ha dicho en el Capítulo Segundo de este trabajo, varios sistemas, doctrinalmente se conocen entre otros principalmente, el sistema de la transcripción, el de folio personal, y el sistema de folio real.

En el primero, el documento inscribible se copia íntegramente en los libros de registro o se archiva; en el sistema de folio personal los libros se llevan por índice de personas o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; por último, el sistema de folio real en el cual los libros se llevan por fincas y a cada una de ellas, se les abre un cuaderno en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes y transmisiones relacionados con ellas.

Actualmente existen diversas corrientes para justificar la eficacia de uno u otro de estos sistemas, inclinándose en su mayoría, por el sistema de folio real argumentado que dicho sistema resulta más completo en virtud de que en cualquier momento nos mos

traría el historial completo de una finca, sin saltos ni interrupciones, como acontecería en otros sistemas.

Ejemplo de folio real es el vigente dentro del sistema alemán desde el año de 1936, en el cual cada finca posee un cuaderno que consta de tres secciones destinadas la primera a relaciones de propiedad; la segunda a las limitaciones y cargas; y la tercera a las hipotecas y gravámenes.

Ya que en el sistema alemán la inscripción en el Registro tiene carácter de constitutivo del negocio jurídico, el registro se obtiene de un proceso de jurisdicción voluntaria, es una relación del particular con la autoridad. Se presenta una solicitud de inscripción a manera de demanda, la cual contiene el consentimiento del afectado por la inscripción y por eso es un acto de disposición, no necesitando que en ella aparezca el consentimiento del favorecido, o sea el beneficiado por la inscripción; pues la inscripción es el elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.

El procedimiento registral se manifiesta a través de algo concreto; es decir, algo que posee una forma y un contenido.

Todo acto registral se rige por el principio de legalidad; por lo tanto, en él tiene su fuente y todos sus efectos.

El procedimiento adquiere forma a través de la actuación del funcionario al efecto designado, pero dicha actuación no se realiza de manera arbitraria, se configura a lo largo de una secuela de actos; los actos procedimentales; y estos invariablemente deben estar sometidos a un principio rector que preside su dinámica, su desenvolvimiento en orden al objeto que desencadena la acción.

Los presupuestos o condiciones mínimas que dan origen al procedimiento registral son: a) La existencia de un acto jurídico, b) Que éste acto haya adquirido la forma notarial establecida por la ley y c) La solicitud del registro.

a) Es innegable que la existencia del acto jurídico es fundamental para que exista procedimiento registral, de lo contrario es te no podría darse por falta del acto mismo.

b) Sin embargo, aunque el acto jurídico exista y sea válido - debe adquirir forma instrumental mediante la intervención del nota rio, quien de acuerdo con la fé pública de que está investido, hace constar los hechos o actos a los que los particulares desean -- dar autenticidad conforme a derecho, imprimiéndoles solemnidad y - forma jurídica.

c) El acto jurídico es plenamente válido en cuanto ha cumplido los requisitos exigidos por la ley, independientemente de que - esté inscrito o no en el Registro Público de la Propiedad, por que en nuestro medio, la inscripción es potestativa y la no inscrip--- ción, no afecta la esencia misma del acto, por eso se señala como presupuesto indispensable del procedimiento la solicitud de regis- tro.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se mani- fiesta a través de formas previstas por la ley, y no puede seguir un curso desordenado en virtud de que un acto dará lugar al naci- miento de otro.

Este procedimiento en términos generales comprende los si--- guientes pasos:

a) Presentación.- El procedimiento registral se inicia presen- tando a la Oficialía de Partes de la oficina registral el documen- to que se pretende inscribir con el fin de fijarle el número y hora de entrada para los efectos de la prelación; el encargado de este departamento elabora un recibo entregando al interesado la primera fracción con el número que le corresponda al documento y agrega -- una segunda fracción a éste.

A este respecto el Reglamento del Registro Público de la Pro- piedad establece lo siguiente:

Artículo 84.- "El servicio registral es de orden público, y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito, según el formato que determine la dirección.

De lo anteriormente expuesto se desprende que basta la sola presentación del documento para que se entienda formulada la solicitud de inscripción del mismo, puesto que no es necesario que la presentación del documento la formule el propio interesado o --- quien se vaya a beneficiar directamente con dicho registro, y en este sentido el artículo 85 del mencionado ordenamiento jurídico establece:

Artículo 85.- "Estan facultados para pedir el registro de un documento inscribible: la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él consignado, los funcionarios autorizantes y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia".

En nuestro país, la práctica generalizada es que la presentación de los documentos para su inscripción al Registro Público de la Propiedad se lleva a cabo por los notarios que autorizan el documento a través del personal a su cargo y excepcionalmente por - el propio interesado.

A su vez, el artículo 86 estipula la forma en la que el oficial de partes debe recibir la documentación que se presenta a registro para poder llevar un control lo más confiable posible y para evitar posibles pérdidas o confusiones de los documentos.

Artículo 86.- "Presentado en la Oficialía de Partes un documento, se asentará en la primera de sus hojas útiles y en la solicitud respectiva el número de presentación que le corresponda; -- mismo número que constará en el recibo que se extienda para constancia y que, fechado y sellado por el empleado receptor, será en



tregado a los interesados. El retiro de los documentos se hará con tra entrega y recibo respectivo, en su defecto, contra la firma del solicitante; quien previa identificación y bajo protesta de decir - verdad, manifestará haber extraviado el referido recibo".

El objeto primordial de numerar los documentos que ingresan al registro para su inscripción, y que además de ser numerados son fechados y sellados por el empleado receptor, es establecer el princi pio de prioridad o prelación, puesto que, como hemos establecido -- "el primero en tiempo también debe ser considerado como primero en derecho", esto es, que si ingresan en el mismo día dos o más docu-- mentos, tendrá o deberá tener preferencia para su inscripción el que haya ingresado en primer término al registro, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos esenciales que señalan las leyes en - el caso particular- (principio de legalidad).

Artículo 65.- "De una manera general y sin perjuicio de la ca lificación registral, la prelación entre los diversos documentos in gresados al Registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda en el folio Diario de En tradas y Trámite".

Artículo 87.- "Conforme vayan ingresando los documentos a la - Oficialía de Partes, se irán elaborando las hojas del "Folio Diario de Entradas y Trámite", para continuar con el procedimiento en la - forma prevista por el artículo 64 de este Reglamento".

b).- CLASIFICACION.- Acumulados los documentos en la oficialía de partes, son turnados a la siguiente sección para su "clasificación", según la clase de operación contenida en el documento, y a - la vez se inscriben en el Folio Diario de Entradas y Trámite en sus respectivas casillas con los datos que señala el artículo 62 del - Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El artículo 62 menciona los datos que deben asentarse en las - hojas que componen el Folio Diario de Entradas y Trámite en los si- guientes términos:

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

- I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo ,
- II.- Designación del funcionario que haya autorizado el documento o de aquel ante quien se haya ratificado, en caso de ser privado;
- III.-Naturaleza del acto o contrato;
- IV.- Ubicación del inmueble, o en su caso, de la nominación de la persona moral de que se trate;
- V.- Registrador a quien se turne el documento;
- VI.- Observaciones;
- VII.-Fecha de calificación del documento y, si es el caso, constancia de la suspensión o denegación del trámite; y
- VIII.-Expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda.

c) ANOTACION.- La anotación en el libro de entradas y salidas es el acto por medio del cual el encargado de esa función, en las Entidades en las que opera el sistema del libro, toma nota del documento de que se trata, operación, intervinientes, notario, etc; anotando en el libro en cuestión los datos mencionados con el objeto de tener control sobre el documento.

Esta fase está a cargo de la Oficialía de Partes, y a partir de 1970 con la creación del Folio Diario de Entradas y Trámite en el D.F., se prescinde del denominado libro de "Entradas y Salidas" garantizando no únicamente el derecho de prelación sino que a la vez sirve de recibo para quien ha presentado el documento y de medio de control para la institución registral.

Lo asentado en el Folio Diario de Entradas y Trámite representa el primer acto formal que se lleva a cabo en el registro, dicha --

anotación patentiza sin lugar a dudas el llamado principio de instancia o rogación, además de que configura el principio de prioridad.

A este respecto el artículo 63 del citado Reglamento establece que:

"Cada día, al inicio de las labores, el Oficial de Partes procederá a la apertura del Folio Diario de Entradas y Trámite, mediante una razón que habilite las hojas respectivas para el asiento de los documentos que fueran presentados. Igualmente, al término de cada jornada laboral, el Oficial de Partes dejará constancia calzada con su sello y firma, del número de hojas que integren el folio, de la cantidad de documentos ingresados con expresión de los números correspondientes al primero y último de ellos, y de las - observaciones del caso si las hubiere".

Es conveniente alcarar que el último acto del procedimiento - también se registra en el folio en cuestión para constancia, bien o de que se ha alcanzado el objeto de la relación jurídica registral o bien de la negación de registro por impedimentos legales, - ordenándose en este caso, devolver al interesado el documento respectivo descargándolo del libro de presentaciones.

Evidentemente la salida de los documentos no puede sujetarse a un orden cronológico concordante con el de entradas, en virtud de que suelen presentarse factores que alteran el curso normal - del trámite; puesto que existen documentos que requieren más --- tiempo en que se efectúe el pago de los derechos respectivos.

En resumen, la anotación consiste en el cargo o descargo que el Oficial de Partes haga del documento de que se trate, en el libro de presentaciones (Entidades Federativas), o en el folio Diario de Entradas y Trámite (Distrito Federal), y esta fase se inicia con el ingreso del documento en la Oficialía de Partes y concluye con su remisión o distribución a la sección correspondiente.

d) DISTRIBUCION.- La distribución es el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocarán a la calificación registral y fiscal y, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los folios o libros respectivos.

Como se advierte, se trata aquí de una simple medida que sólo atañe al régimen interno de organización fundamentalmente encaminada a hacer más rápidos los trámites, pues como ya lo advertimos, los documentos deberán estar en poder del calificador el mismo día de su entrada.

Por su parte, el clasificador de los documentos deberá determinar la naturaleza del acto consignado para estar en aptitud de -- turnarlos a la sección correspondiente, por que al enviar un documento a sección distinta de aquella en que deba registrarse se traduce en dilación para su despacho.

La distribución de los documentos se hará por riguroso orden, atendiendo a la hora y fecha de entrada, con el fin de que opere de manera efectiva y fehaciente el derecho de prelación.

Al referirse a la distribución el artículo 87 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que:

"Conforme vayan ingresando los documentos a la Oficialía de Partes, se irán elaborando las hojas del "Folio Diario de entradas y Trámite", para continuar con el procedimiento en la forma prevista por el artículo 64 de este Reglamento".

Y a su vez el artículo 64 establece: "En cuanto a la elaboración de cada hoja del Folio Diario lo permita, el Oficial de Partes remitirá los documentos en ella relacionados al jefe de la oficina u oficinas correspondientes...".

En resumen podemos decir que la distribución consiste en poner a disposición de los encargados de sección, los documentos presentados para que realicen la calificación registral, misma que deberá -- practicarse en estricto orden de su presentación, para el efecto - de observar y tomar en cuenta el principio de prelación.

e) CALIFICACION.- Realizadas las etapas a que nos hemos referido anteriormente, la documentación debidamente clasificada se turna a la sección de calificación, con el fin de que se examine si el acto que se pretende registrar es inscribible, y además si reúne los requisitos fijados tanto por el Reglamento del Registro, así como - por los ordenamientos de la materia según el caso y siendo así, proceder a fijarle los derechos correspondientes a la inscripción solicitada .

1.- CALIFICACION REGISTRAL .- La Calificación Registral se inicia en el momento en que los documentos son sometidos al exámen del registrador responsable de su inscripción, y termina en el dictámen correspondiente. Es por lo tanto un acto que determina la procedencia o improcedencia del registro.

Esta etapa es, dentro del procedimiento registral la más im--portante , puesto que deriva del poder que el Estado confiere al -- Registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un docu--mento o denegarla.

Todos los ordenamientos legales en materia de registro imponen al registrador la obligación de calificar bajo su responsabilidad- los documentos presentados para su anotación o inscripción.

Si el registrador, con fines a la seguridad del tráfico jurídi- co ha de dar publicidad a ciertos actos que a partir de su registro surten efectos contra terceros y de los cuales se presume su vali--dez absoluta, lógicamente se desprende que deberá empezar por el - exámen de los actos a inscribir y de los ya inscritos que con aque- llos entren en relación, para no legitimar por igual, derechos que se contrapongan o que den origen a confusiones que induzcan a error

en perjuicio de terceros.

Con base en ese exámen, el calificador emitirá un dictamen en cuanto a la procedencia o improcedencia de la inscripción ya que , practicada ésta y con arreglo al principio registral de legalidad, el derecho inscrito queda legitimado y pasará a ser verdad legal , mientras no exista prueba en contrario.

En el supuesto caso de que el registrador simplemente inscriba, sin potestad para negarse a hacerlo cuando juzgue que existen fundamentos legales para ello, solo desvirtuaría su función primordial, pues lejos de ayudar a la seguridad jurídica y garantizar la legitimidad de lo que se presume es conforme a derecho , estaría - creando situaciones contradictorias que acarrearían una serie interminable de litigios, y en no pocos de los cuales el mismo funcionario sería parte.

Por lo anotado anteriormente el registrador debe poseer la - potestad de admitir o rechazar los documentos, fundado en la calificación que de los mismos haga.

En relación con la calificación registral el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece lo siguiente:

Artículo 93.- "Turnado un documento a la Oficina de Calificación e Inscripción, . . . , el Registrador, dentro de los 5 días hábiles siguientes, procederá a su calificación para determinar si es inscribible o anotable de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, de este Reglamento y demás leyes aplicables al caso".

Artículo 96.- "El Registrador suspenderá o denegará la inscripción de un documento, cuando éste se ubique dentro de los su--

puestos que enumera el artículo 3021 del Código Civil o contraven-  
ga disposiciones contenidas en otros ordenamientos legales aplica-  
bles a la materia".

Artículo 97.- "Procederá la suspensión del registro en los ca-  
sos en que el documento adolezca de defectos u omisiones insubsana-  
bles. Procederá la denegación del registro cuando las omisiones  
o defectos sean insubsanables, ...".

A su vez el artículo 3021 a que nos remiten los artículos que  
anteceden, establece el principio de legalidad en los siguientes -  
términos:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los do-  
cumentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción -  
o anotación la que suspendeñan o denegarán en los casos siguientes:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben ins--  
cribirse o anotarse;
- II.- Cuando el documento no revista las formas extrinsecas --  
que establezca la ley;
- III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado -  
o rectificado el documento, no hayan hecho constar la -  
capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la in-  
capacidad de estos;
- IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las le-  
yes prohibitivas o de intereñes público;
- V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento  
y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravámen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, - cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII .- Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con el código y otras leyes aplicables.

Además, si el registrador no tuviera la facultad de admitir o rechazar la solicitud de inscripción de un documento, en ningún momento tendría vigencia plena el principio registral de legalidad que se traduce en la fé pública derivada de la calificación del registrador como lo establece el precepto legal antes citado.

En resumen, el Registro Público en México, ejerce, por medio de la calificación registral, un control de legalidad; para encausar debidamente los actos jurídicos que requieren de inscripción de conformidad con la legislación mexicana vigente, otorgando con ello la seguridad jurídica objeto de esta institución.

Guillermo Colín Sánchez, enumera los principios a que deberá de ajustarse el calificador al realizar su función, siendo los siguientes:

- 1.- Confrontación del documento con sus antecedentes registrales;
- 2.- Comprobación de que el o los actos que se pretendan inscribir se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia;



- 3.- Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto; y
- 4.- Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro.

Para este efecto, es necesario proceder en forma exhaustiva a la calificación, señalando todos los vicios, errores, inexactitudes, omisiones o carencia de formalidades que acuse el documento a inscribir". (42)

La confrontación del documento con sus antecedentes registrales dentro de la función calificadora es de suma importancia, puesto que con esto se cumple con el principio de tracto sucesivo, ya que debe seguirse un encadenamiento ordenado de titular inscrito a sucesor, de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos del transferente inscrito y la prohibición de inscribir los actos que no emanen de él, como lo establece el artículo 3019 del Código Civil y 117 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

Respecto a la comprobación de que si el acto que se pretende inscribir se ajusta o no a las disposiciones legales sobre la materia, deberemos tomar en cuenta que los documentos presentados al registro deben cumplir con ciertos requisitos establecidos en las leyes respectivas, y el calificador, al revisarlo dictaminará sobre si cumple o no con dichas disposiciones.

En el supuesto de faltar algún dato, pedirá a los interesados que subsanen la omisión y en caso de no complementarlo denegará o suspenderá el registro.

(42) Colín Sánchez Guillermo "Procedimiento Registral de la Propiedad". Editorial Porrúa, S.A., México 1979, Pág. 166

Intimamente ligado con el punto anterior, esta el de jerarquizar las normas jurídicas aplicables en cada caso, según esto, atenderá primero a la Constitución y leyes federales, después seguirán en forma de jerarquía; las constituciones locales, las leyes ordinarias, sustantivas y adjetivas, las disposiciones reglamentarias, las leyes municipales y las normas individualizadas.

Dentro de la secuela de la calificación, el punto anterior -- obedece también a la necesidad de expresar con claridad y precisión los fundamentos legales en que se apoya el rechazo de un documento, así como los motivos, mismos que suelen ser diversos y que es preciso señalar de una vez para evitar un movimiento innecesario de "entradas y salidas de un mismo documento".

2.- CALIFICACION FISCAL.- En la mayor parte de las Entidades Federativas, esta fase se inicia inmediatamente después de haber sido realizada la calificación registral, para que con base en esa determinación se proceda a realizar la cuotización respecto de la cantidad que por concepto de derechos de registro deberá cubrir el solicitante del servicio.

La cuotización se lleva a cabo por personal especializado, -- quien deberá tomar en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, tomando como base para la cuotización de los respectivos derechos las leyes fiscales aplicables -- al caso concreto.

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal , todos los documentos que se presentan a inscripción son prepagados esto quiere decir que quien solicita el registro, antes de presentarlo por oficialía de partes, formula su liquidación, atendiendo para ello al renglón correspondiente consignado en la ley de Hacienda del Distrito Federal.

Esto significa que para ser admitidos en Oficialía de Partes, todas las operaciones, actos o documentos deben haber sido pagados previamente.

En general, es requisito indispensable para inscribir los actos o documentos, exigir, no sólo el pago por concepto de derechos de registro, sino la comprobación de haber sido cubiertos, en las oficinas correspondientes los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento.

Tratándose de Instrumentos Públicos, corresponde al Notario - autorizante dar fé de que han sido pagados los impuestos respectivos.

Algunas veces, el Ejecutivo, en uso de sus facultades concede exenciones, bien sea totales o porcentuales sobre el pago de derechos por concepto de registro, lo cual deberá de tomarse en cuenta para los efectos de la liquidación.

El artículo 94 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que; "Si de la calificación de los documentos resultare que el registro es procedente, dentro del plazo que establece el artículo anterior (cinco días), el Registrador formulará la fijación de los derechos correspondientes,...".

El artículo 103 del ordenamiento legal citado establece que: "El Director del Registro Público de la Propiedad determinará los medios que estime adecuados para facilitar el trámite del pago de derechos y para acreditar dicho pago, pero invariablemente se expedirá comprobante del mismo a quien lo efectúe".

f).- PAGO DE DERECHOS.- Tiene lugar una vez realizada la calificación registral, y fiscal correspondientes, este acto lo ejecuta el particular solicitante del servicio. Ya hemos señalado anteriormente que en la mayoría de las entidades federativas el pago de los derechos debe cubrirse inmediatamente después de concluida la calificación del documento, y que en el Distrito Federal los mismos son prepagados.

Adviértase que el servicio prestado por el Estado a través de las Oficinas del Registro está condicionado al cumplimiento de una contraprestación; el pago de los derechos. Si no hay contraprestación no puede haber prestación.

g) INSCRIPCION.- Con esta fase del procedimiento se da cumplimiento formalmente al acto registral. En las Entidades Federati--vas la inscripción se lleva a cabo por medio del sistema de libros.

En el Distrito Federal se utiliza para las inscripciones el -denominado "Folio Real", mismo que tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una red de notas relacionales.

Todas las anteriores etapas del procedimiento preparan y posibilitan ésta, en la que los actos a inscribir quedan asentados para conocimiento de todos aquellos que tengan o puedan tener interés - en el negocio jurídico contenido en los documentos, es decir, con - la anotación o inscripción ya practicada. Con esta inscripción -- tiene lugar el principio de la publicidad registral.

Por otra parte, no es usual que la inscripción se lleve a cabo de una forma literal; es decir, transcribiendo al pie de la letra el contenido de los respectivos documentos. Por economía, tanto de tiempo como de folios o libros y espacio para contenerlos, - las inscripciones se practican extractando aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que las motiva, procediendo a implantar en la última hoja del documento el sello de regis--tro, en el que aparecerá la hora, número de asiento, el volumen y fecha en que quedó registrado en la Institución.

En cuanto el titular de la oficina registral legalice el documento con su firma, éste será turnado a la sección correspondiente "oficialía de partes" para ser anotados en el libro de control los datos registrales en que quedo inscrito, y en esas condiciones queda a disposición del interesado. La copia autorizada del documento inscrito servirá para la elaboración del extracto del acto jurídico, formándose con ellas los legajos correspondientes.

h).- ENTREGA DE DOCUMENTOS.- Es ésta la última etapa del procedimiento registral y se concluye materialmente, con la entrega del documento inscrito o rechazado, previo descargo de tales circunstancias en el libro de presentaciones. Asimismo, se requiere para lo anterior que el particular haga entrega al oficial de partes de la boleta que hizo las veces de recibo de dicho documento.

## CAPITULO QUINTO.

### LA INSCRIPCION OBLIGATORIA DE LOS BIENES INMUEBLES Y SUS EFECTOS CONTRA TERCEROS.

Como se ha establecido con anterioridad, el Registro tiene por finalidad la de dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y formal, la historia de sus transmisiones y modificaciones, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad, una firme garantía para la efectividad de su derecho. Según definición tomada de la Enciclopedia Jurídica Omeba "Es inmueble el que no puede ser llevado de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro, además del que tiene cierto carácter de fijación. Es mueble, a la inversa, el que por el mismo (semoviente) o por fuerza extraña puede ser transportado sin ese riesgo, a menos que la Ley lo hubiere reputado inmueble" (43)

Recordemos además, que el Registro es un centro de actividad jurídica destinado a la publicidad, la cual se materializa en los libros donde se realizan las inscripciones, en las que se hace constar los cambios de la propiedad inmueble (salvo en el Distrito Federal, en donde se realiza la inscripción en el llamado Folio Real), de ahí que el documento que se inscribe, debe ser previamente estudiado y examinado. En virtud de que la publicidad es un elemento indispensable para esta materia, es importante señalar el concepto que al respecto señala la Enciclopedia Salvat Diccionario y según la cual es el "... conjunto o medios que se emplean para divulgar o extender el conocimiento de cosas o derechos. (44)

(43) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo II, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L.- Buenos Aires, Argentina, febrero de 1971.

(44) Enciclopedia Salvat Diccionario, Tomo 10, Salvat Editores, s.A. Barcelona Madrid, Buenos Aires, México, etc. 1976. Pág. 2753.

Por otro lado, ya hemos dicho que la base o punto de partida de las operaciones registrales, es la finca o inmueble sobre el que se -- practicará la inscripción.

a).- INSCRIPCION OBLIGATORIA.- Antes de entrar al estudio - de este tema, es importante señalar los conceptos fundamentales del mismo, y al efecto, Rafael De Pina define la inscripción como "El acto en virtud del - cual se hace constar en un Registro Público, por medio de declaración o docu- mento reconocidos como eficaces para tal fin, la existencia de cualquier ac- to, derecho o carga, relativos al estado civil de las personas o a sus bie-- nes". (45)

Asimismo, la definición que proporciona dicho autor al ha-- blar sobre la obligatoriedad es en el sentido de que "Es la orden, mandato o disposición que, emanando de un órgano de autoridad, obliga al cumplimiento, con la amenaza explícita o implícita de procederse a su ejecución en caso de que esta obligación quede desatendida por aquellos a quienes corresponde cum- plirla espontáneamente. (46)

Ahora bien, el Código Civil vigente en el Distrito Federal, detalla en el artículo 3042 los títulos que serán objeto de inscripción en - el Registro Público de la Propiedad Inmueble y los enumera de la siguiente - manera:

En el Registro Público de la Propiedad Inmueble "se inscri- birán":

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca,

(45) De Pina Rafael, Dicc. de Derecho, Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1979, Pág. 293.

(46) Idem. Pág. 351

adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

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

Nótese que en la redacción de este precepto la expresión que se utiliza es que "se inscribirán", y en ningún momento dice que deberán inscribirse, con lo que claramente se puede observar que la inscripción en el Registro es voluntaria o potestativa.

Como en nuestro sistema la inscripción es voluntaria, el titular no está obligado a registrar su derecho, máxime que para la inscripción se requiere solicitud de quien tenga facultad para ello.

El registrador no puede inscribir de oficio sin embargo, como lo que pretende el titular es que su derecho surta efectos "erga omnes" y no solo "inter partes", tendrá que registrar.

De lo anterior, resulta que siendo el registro una necesidad para que el derecho se desenvuelva con todo su vigor y alcance, tendrá que calificarse la inscripción como indispensable.



En nuestro Derecho, la inscripción no tiene efectos constitutivos; el artículo 3008 del Código Civil, limita la inscripción con efectos declarativos únicamente y lo hace de una manera correcta, puesto que si la inscripción fuera constitutiva, los actos nulos que por cualquier causa fueran inscritos obtendrían por la sola inscripción, una presunción que no admitiría prueba en contrario, esto es, que la inscripción convalidaría los actos nulos y esto iría en contra de la realidad jurídica extraregistrál.

La sanción contra el que no inscriba no es la inexistencia, como sería el caso si nuestro sistema registral fuera constitutivo, sino únicamente la falta de efectos en perjuicio de tercero; pero reconoce que el derecho existe, ya que de otro modo no podría originar consecuencias jurídicas entre las partes ni a favor de tercero.

Con la Inscripción Obligatoria, no se pretende en ningún momento cambiar el sistema de nuestro registro, es decir, no se busca que la simple inscripción convalide los actos, sean perfectamente legales, nulos o anulables, lo unico que se pretende es evitar la anarquía en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, esto es, que la realidad jurídica coincida con la realidad registral y que los terceros cuenten con verdaderos elementos para sus transacciones, además de que con esto habría una mayor seguridad jurídica y un mejor tráfico jurídico inmobiliario.

En México, como ya apuntamos, el derecho nace se constituye, vive y muere en el ámbito de la vida jurídica de la libre contratación del consentimiento, o sea extraregistrálmente; y la inscripción lo declara públicamente otorgando a los derechos inscritos ciertos efectos, y los actos viciados no se convalidan por el registro.

Lo antes citado rechaza el principio que dá pleno valor a las inscripciones por sí mismas, esto es, que priva al Registro Público de la Propiedad de efectos constitutivos. El acto que es nulo, continúa siendo nulo, pese al registro.

La inscripción en nuestro Código es voluntaria, pues el titular no está obligado a inscribir su derecho... Sin embargo, insistimos, si lo que pretende el titular es que el derecho real otorgado a su favor surta efectos "erga omnes", y no solo "inter partes", tendrá que registrar.

De todo lo anterior, podemos concluir que el registro es una necesidad para que el derecho se desenvuelva en toda su extensión, y tendremos que calificar la inscripción de necesaria y, por lo tanto, de obligatoria.

En México se ha observado, con desencanto, la ausencia de obligatoriedad del Registro Público, porque durante el transcurso del tiempo, hasta la actualidad, el tráfico inmobiliario se ha intensificado de tal manera, que es inoperante por el perjuicio social que trae consigo seguir manteniendo, en supuesto beneficio del público, una libertad absoluta para registrar o no, opcionalmente, actos jurídicos que por su trascendencia social y su cuantía económica, no deben quedar exclusivamente a la voluntad de los particulares, en razón de que éstos generalmente se despreocupan de toda cuestión que sin serles imperativa les implique molestia personal y erogación económica.

Por otra parte, la idiosincracia de los mexicanos es, por naturaleza, contraria al cumplimiento espontáneo de obligaciones, así como a ejecutar ciertos actos que eventualmente pudieran reportarle beneficios o evitarle conflictos futuros.

Estas breves consideraciones bastan para pugnar por la necesidad de otorgar al Registro Público de la Propiedad un carácter legal obligatorio.

La condición sugerida no riñe con la diversidad de sistemas registrales puestos en práctica, y es perfectamente compatible con nuestro registro declarativo en el cual no se constituye el derecho por el mero acto de la inscripción.

Además, al tomar esta medida, se le daría real vigencia a una de las más importantes conclusiones tomadas en la Carta de Buenos Aires, durante el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en el año de 1972, misma que señala en su artículo 8o. lo siguiente:

"La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria".

b).- IMPORTANCIA.- Indudablemente la importancia del principio de Inscripción Obligatoria, estriba principalmente en su aspecto formal, ya que por sí solo el establecer la inscripción obligatoria no concede ningún efecto específico sustantivo a la inscripción y sin embargo, tiene el establecerlo indudables ventajas procesales de la inscripción y de complementarlo a otros muchos principios registrales; y únicamente variaría en relación con el principio de rogación o instancia.

En el principio de rogación o instancia, la petición en sí quedaría relegada ante la obligación de registrar, de tal manera que la decisión que antes correspondiera al particular sobre registrar o no, optativa--

mente, dejaría de tener ese carácter para imponerse como obligación ineludible de acudir al Registro.

Las ventajas de la obligación registral en ese orden no dejan lugar a dudas, puesto que una cuestión de tanto interés público, como es la seguridad registral, no debe quedar al arbitrio de los particulares.

Por otro lado, cuando una legislación establece la inscripción obligatoria, lo normal es imponer sanciones, multas y una serie de consecuencias perjudiciales para el que incumpla la obligación de inscribir.

En tal sentido, al implantarse como obligatoria la inscripción deberá legislarse sobre la imposición de sanciones pecuniarias, si se estiman necesarias, o de otra índole, para el incumplimiento de la obligación de inscribir.

Normalmente, las legislaciones que tienen esta inscripción obligatoria, en sentido estricto, la refuerzan con la imposición de multas.

Es claro, naturalmente que si se obliga a los tribunales, a los notarios a las autoridades y funcionarios para que se preocupen de la inscripción en el Registro de los documentos que autoricen, entonces los casos de incumplimiento serán mínimos.

Sin embargo, es importante insistir en que la obligatoriedad de la inscripción no concedería, no obstante ser obligatoria, efectos constitutivos.

Consideramos que el Registro cumplirá mejor su misión, a medida que cuente con una inscripción completa y esto solo ocurrirá debido a la inscripción obligatoria.

En México, sin lugar a dudas, esta falta de obligatoriedad en la inscripción de bienes inmuebles, ha acarreado infinidad de problemas, anarquía en el propio registro y que muchas propiedades no estén detectadas ha originado fraudes y juicios en cantidades enormes.

Además, si no se hace obligatoria la inscripción de bienes inmuebles, se recorta la finalidad del Registro, puesto que el mismo no publicaría el verdadero estado de la propiedad inmueble, sino que seguiría habiendo un registro inmobiliario incompleto, y por lo tanto, la situación jurídica inmobiliaria seguiría siendo incierta.

No podemos separar los aspectos más importantes de la inscripción obligatoria en una forma tajante, porque sin lugar a dudas, todos ellos se relacionan entre sí, por lo cual trataremos de mencionar, en forma global, lo que consideramos más sobresaliente en este rubro.

- 1.- Importancia Económica.
- 2.- Importancia Social
- 3.- Importancia Jurídica

La magnitud de los cambios que se han venido dando en la estructura socioeconómica del país, sobre todo en amplias zonas que son hoy de densos núcleos de población y de una pujante actividad en todos los aspectos, implican la necesidad de dar la mayor facilidad posible a los interesados en

el trámite de los asuntos relacionados con el Registro Público de la Propiedad.

Actualmente podemos observar como en el Estado de México, principalmente en el área metropolitana, existe un proceso impresionante de crecimiento de asentamientos humanos, debido a la expansión industrial que hacia esos lugares se generó hace algunos años y esto indudablemente que requiere de regularizar la tenencia de la tierra, con el fin de evitar una anarquía sobre la posesión inmobiliaria.

En estas condiciones, se hace patente, con más evidencia que nunca, la necesidad de proteger el interés público y privado, adoptando medidas tendientes a hacer más expeditas y fluidas las transacciones, sobre todo en el renglón de los bienes raíces, proporcionando al mismo tiempo, la máxima garantía de seguridad jurídica en este aspecto.

Tan es importante la inscripción de los bienes inmuebles, que en el Estado de México se implementó el sistema de las inmatriculaciones administrativas, teniendo por objeto tal medida, el llevar al Registro Público todos los predios que por cualquier razón no hayan sido objeto de inscripción, todo esto con el fin de evitar ese desconocimiento de la propiedad raíz y, además, para poder contar con un registro lo más completo posible.

Además, el registro es la única institución indicada para salvaguardar los derechos patrimoniales de las personas físicas y jurídicas, mediante una efectiva publicidad de los actos que en alguna forma tengan relación con tales derechos.

En efecto, la tenencia de la tierra, tanto en el Distrito Federal, como en el Estado de México, es problema que por las características de-

la sociedad en que se dá, adquiere perfiles que remarcan sus consecuencias conflictivas, pues es el caso de que el crecimiento demográfico en algunas zonas urbanas cae dentro de la clasificación de "explosivo".

Las causales de esto, no solo son el crecimiento natural de la población, sino el incremento poblacional que tiene lugar en las zonas urbanas a donde emigra la población rural.

El problema de la migración del campesino hacia las ciudades en nuestro medio, incrementado por razón de la industrialización, tiene perfil acentuado.

La esperanza de empleo como obrero, es el motivo que lanza a la gente de los medios rurales hacia las ciudades.

Por otra parte, la industria no alcanza a satisfacer la demanda de empleos que crecen mucho más rápido, propiciando con ello un alto índice de desempleo.

Por estos motivos consideramos que deben tomarse medidas más drásticas para poder atraer al Registro Público de la Propiedad los actos en los que se modifique la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria, proponiendo para tal efecto que se cree alguna sanción para los que adquieran un bien inmueble o derecho sobre el mismo y no lo inscriban en un tiempo determinado.

Con esta fórmula de transformar la inscripción de voluntaria en obligatoria se podría tener un Registro más cercano a la realidad, porque

todo el que adquiriése un inmueble, acudiría directamente al Registro Público a manifestar su adquisición por el temor a la sanción que se le pudiera aplicar por su inactividad.

Además de que al establecerse la obligatoriedad de inscripción de bienes, se podrían evitar muchos fraudes derivados de las dobles o múltiples ventas de un bien inmueble, realizadas por un solo vendedor y, como consecuencia, también se evitarían muchos procedimientos judiciales.

Por ejemplo.- A le vende un predio a B, quien no inscribe su adquisición porque no existe ninguna disposición legal que le obligue a llevar al Registro Público de la Propiedad su Título. Posteriormente, A como aparece en el Registro como propietario del predio, vuelve a vender a C, quien desconoce totalmente la adquisición previa de B y sí inscribe su adquisición.

La pregunta en este caso específico sería ¿quién es el verdadero propietario del inmueble, B ó C?

Ya dijimos anteriormente y hemos remarcado mucho que todo acto nulo que se inscribe, sigue siendo nulo y que no adquiere por la simple inscripción el perfeccionamiento como acto jurídico.

Algunos pensarían que el verdadero adquirente debe ser el que compró primero, puesto que el vendedor en este caso, es propietario tanto registralmente como extra registralmente (aquí concuerda el mundo registral con el extra registral).

Sin embargo, otros pensarían que el que adquirió en segundo --



término, compró de quien aparecía en el registro como propietario y, además, él ignoraba la venta anterior, por lo tanto actúa de buena fé.

El artículo 3009 del Código Civil establece que: "El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante..."

Y, a su vez, el 3010 dice que: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

Lo que nos dice el artículo 3009 es que lo único que hace el registro respecto al tercero de buena fe es que le va a proteger sus derechos mientras se lleva a cabo un juicio, pero en el momento que éste termina, se le tendrá que otorgar la propiedad a quien demuestre tener más derecho.

Y el artículo 3010, presume la propiedad del derecho inscrito de quien aparece como titular en el mismo registro, pero cuando ya se vendió y el comprador no inscribe, no va a coincidir la verdad real con la verdad registral.

Por lo señalado anteriormente, consideramos que es de suma importancia imponer la inscripción de los bienes inmuebles como un deber, esto es, como una obligación, sancionando su incumplimiento con alguna multa.

c).- ASPECTOS POSITIVOS.- Dentro de los aspectos positivos que se podrían encontrar con la inscripción obligatoria de los bienes inmue-

bles podríamos señalar enunciativamente los siguientes:

Proporcionar mayor seguridad jurídica y evitar la anarquía en el campo de la propiedad inmobiliaria, puesto que al momento de adquirir el inmueble se tendría la obligación de hacer del conocimiento del Registro Público que el inmueble ya tiene un nuevo propietario.

Evitar la evasión fiscal, o sea que al transmitir o adquirir la propiedad de un bien inmueble, se deriva tanto por parte del vendedor como del comprador la obligación de realizar el pago de ciertos impuestos, - que con la inscripción voluntaria el fisco no puede saber en que momento surge, por parte de los contratantes, la obligación de realizar su pago, y en -- cambio al establecerse la inscripción obligatoria, ya habría un punto de referencia para poder saber en que momento nace dicha obligación. En este renglón, podríamos establecer como nacimiento de esta obligación el momento en que los otorgantes firman el protocolo ante el notario que autoriza el acto jurídico.

Facilidad del tráfico jurídico.- Como consecuencia de la -- obligación de inscribir, se tendría un registro de la propiedad completo y - con esta inscripción existiría concordancia entre la realidad jurídica registral con la extraregstral con lo que habría datos fidedignos para quien pretenda celebrar un acto jurídico relacionado con un predio o finca en particular, con lo que se daría cumplimiento a la presunción de exactitud del registro que menciona el artículo 3010 del Código Civil antes mencionado.

Evitar la posibilidad de que se cometan fraudes derivados de dobles ventas.- Al momento de establecer la inscripción obligatoria y - fijar un término para llevar a cabo la inscripción, se protege tanto al ad-

quirente como a los terceros.

Evitar el trámite de procesos judiciales.- Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, se evitarían muchos conflictos.

Existiría un Registro completo y veraz.- Con la inscripción obligatoria, todo aquel que adquiriera un bien inmueble o un derecho sobre el mismo, tendría que acudir a publicarlo por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que existiría un registro completo.

d).- DIVERSAS OPINIONES DE JURISTAS.- En la Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral que se llevó a cabo en la Ciudad de Toluca en el Estado de México del 21 al 26 de abril de 1975, encontramos una exposición que nos parece de suma importancia, porque la misma está en contra de que se establezca como obligatoria la registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles.

El tema que ahí se expuso, tuvo por título "Análisis, Fundamentación y Crítica a la Carta de Buenos Aires" y fue expuesto por los señores Licenciados MARIO MARTINEZ OSORIO, JORGE RAMON MIRANDA, FRANCISCO VELAZQUEZ M., CARLOS CIENFUEGOS C. y CARLOS E. VALLEJO.

La razón que los juristas mencionados exponen para manifestar su inconformidad es, a nuestro parecer, muy pobre puesto que no establecen ninguna razón de fondo para discordar sobre la obligación de inscribir como se desprende de la siguiente exposición.

"Al hablar del principio de rogación afirmamos que se refiere a que las inscripciones se practicarán a solicitud de parte interesada". (47)

(47) Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Gob. del Edo. de México. Direc. del Reg. Público de la Propiedad. Toluca, Edo. de Mex. 21-26 de abril de 1975. Págs. 183 y 184.

La crítica que nosotros haríamos al párrafo anteriormente señalado, sería que el principio de inscripción obligatoria va en contra del principio de rogación, puesto que la petición en sí quedaría relegada ante la obligación de registrar, y así la decisión que antes correspondería al particular sobre la opción de registrar, dejaría de tener ese carácter para imponerse como obligación ineludible de acudir al Registro.

Además, insistimos, una cuestión de tanto interés público como es la seguridad registral, no debe quedar al arbitrio de los particulares.

Continúan los citados juristas exponiendo: "... La razón es porque el Registro como Institución de Orden Público, abraza intereses de orden particular y la ley exige que sean los particulares quienes efectúen la solicitud de inscripción..." (48)

Volvemos a insistir que primero debe buscarse la seguridad del interés público y después el interés particular.

Más adelante continúan: "La inscripción, dijimos, no es obligatoria, aunque sí indispensable". (49)

Con esta expresión nos dan, en parte, la razón al establecer la inscripción como indispensable, con lo que se entiende que es necesaria.

(48) Ob. Cit. Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Págs. 183 y 184.

(49) Idem. Pág. 184.

En otra de las ponencias de dicho Congreso, se expuso que " el registro de bienes y derechos debe ser obligatorio en todo el país", -- expuesta por el Comité organizador.

En las consideraciones finales, establece que "en México - desgraciadamente existen grandes propiedades privadas que permanecen ocul-- tas a propios y extraños; hay personas que no saben lo que poseen, menos-- aún acusan título jurídico alguno, dificultando esta anarquía que el Estado no esté en aptitud de saber el valor de esa propiedad originaria, ni su po-- tencial económico, además de que muchas de esas propiedades se encuentran - en manos de extranjeros y en zonas prohibidas; por ello, también es imperioo establecer la obligatoriedad de registro de todo bien jurídico y, en es-- pecial de la tierra.

Ello dá lugar a que el Registro Público de la Propiedad,-- sin reserva alguna, abra sus puertas a toda persona, a fin de que los bienes inmuebles queden regularizados y al mismo tiempo garantizados conforme a la Ley". (50)

Como se puede apreciar, éste es un motivo más para reafirmar la necesidad imperiosa de tomar decisiones más estrictas en relación a la re-- gistración de los inmuebles, con lo que si no se termina con la irregularidad en este rubro, al menos reduciría de una forma considerable tal situación.

Una tercera intervención en el mencionado Congreso, cuyo -- título fue "Ponencia que Presenta el Registro de la Propiedad del Distri-- to Federal", sustentada por los licenciados Tomás Solano Valderrama y - - -

(50) Ob. Cit. Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. - Pág. 242.

Rafael Landeros Purón nos proporciona nuevos elementos en relación al tema - que tratamos.

Exponen los profesionistas mencionados que: "La proposición de ser obligatorio el registro de bienes inmuebles y de situaciones jurídicas relacionadas con los mismos, plantea la necesidad imperiosa de reorganizar el registro, mediante la creación de normas generales tendientes a la -- unificación del Derecho Registral, que sí satisfagan plenamente las exigen-- cias del acreedor al servicio, consistentes en la tutela o protección irres-- tricta de sus intereses como titular; la seguridad del tráfico jurídico, -- así como la certeza que produce la verdad legal y el aseguramiento por parte del poder público de los bienes y derechos de los particulares, como fiel custodio frente a todo el mundo.

Por otra parte, postulándose la obligatoriedad del registro, las normas que se creen,dejarán de ser permisivas o sujetas a la sola voluntad de las partes contratantes, para ser lo que es la función registral en última instancia: un servicio público que emana del Estado como autoridad a través - de los registradores mediante las facultades que a éstos se otorgan, de calificar previamente sobre la legalidad de los actos o títulos que se presenten para su inscripción.

Como resultante de lo anterior, el registro deberá ser constitutivo de derechos y no simplemente declarativo como en nuestro medio lo es en la actualidad, pues, existiendo la garantía constitucional de audiencia, el acto de registro será la verdad legal mientras no se cancele o extinga por orden de autoridad competente". (51)

(51) Ob. Cit. Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral. Pág. 274

11-0097618

Sobre la exposición de la ponencia que ha sido transcrita -- anteriormente, nos permitimos disentir sobre la misma, en virtud de que no -- es necesario revolucionar en gran medida la organización del registro con la creación de nuevas normas generales para unificar el Derecho Registral, puegto que pensamos que por el hecho de establecer la inscripción inmobiliaria -- como obligatoria, no se requiere realizar muchas reformas en las disposiciones legales, puesto que en los demás aspectos sí cumple con su función de -- protección jurídica, y de facilidad del tráfico jurídico, lógicamente que haciendo obligatoria la inscripción inmobiliaria ; esta seguridad jurídica y esta facilidad del tráfico, quedaría más acentuada.

En lo que no estamos de acuerdo definitivamente, es en aceptar que el registro debe ser Constitutivo y no solamente Declarativo, como -- consecuencia de la obligación de inscribir, ya que como hemos repetido "La -- simple inscripción en el Registro Público de la Propiedad no convalida los -- actos nulos", puesto que en México el derecho real nace, se constituye, vive y muere en el ámbito de la vida jurídica de la libre contratación, del consentimiento, o sea extraregistralmente, y la inscripción lo declara públicamente.

En lo que nos beneficiaría la inscripción obligatoria, es -- específicamente en poder tener una visión más cercana con la realidad, esto es, que quien aparezca como titular de un inmueble en el Registro, deberá -- ser el verdadero propietario.

Quisimos hacer mención a los puntos de vista de los profesionistas que intervinieron en el Congreso aludido, porque como se puede apreciar no todos coinciden en que la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad deba ser obligatoria, y con base en esas discreciones

pancias, criticamos tanto las opiniones de quienes la aceptan, como de quienes la rechazan.

e).- EL TERCERO.- Ya con la exposición hecha en los capítulos anteriores, se tiene una idea de cual es la finalidad del Registro Público, y de como éste nace para proteger a los terceros en cuanto a la adquisición de derechos, principalmente los relacionados con inmuebles.

Sin embargo, en ningún momento hemos dado una definición de que debe entenderse como tercero para los efectos del Registro Público de la Propiedad y ahora trataremos de exponerlo.

El concepto de Tercero, ha evolucionado a través del tiempo y del espacio, en términos generales podemos afirmar que tercero es toda persona totalmente ajena a una relación, acto o hecho jurídico concreto, así -- concebido, podemos decir que tercero es "Todo el Mundo".

Restringiendo el concepto, podemos afirmar que tercero es -- todo aquel que no ha tomado participación directa ni indirecta en relación -- con un hecho jurídico y que por tanto no se perjudica, ni se beneficia con -- los efectos producidos, pero que eventualmente pueden alcanzarlo y verse obligado a concurrir por su voluntad o bien obedeciendo al llamado hecho por autoridad competente, a una determinada relación jurídica.

El artículo 3007 del Código Civil, establece que "Los Docu-  
mentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no --  
producirán efectos en perjuicio de tercero".

Ahora bien, para los efectos del Registro Público nos inter-  
resa estudiar al tercero adquirente.



Es la calidad de adquirente de éste sujeto, la que viene a determinar su calidad de tercero para los efectos registrales. Este sujeto tercero adquirente, es el destinatario de la protección de la fé pública registral y es también el que puede resultar afectado en razón del principio de publicidad.

El Derecho Civil dice que es tercero aquel que ha sido extraño a la realización de un acto jurídico, es decir, quien no ha intervenido en la formación de dicho acto... Es preciso, sin embargo, establecer -- una distinción entre el Tercero Simple y el Tercero Adquirente.

Tercero Simple es el que por completo resulta extraño a una determinada relación jurídica; ni interviene en el acto en cuestión, ni ha entrado en relación jurídica con las personas que si intervinieron en el acto jurídico.

En cambio, el Tercero Adquirente es aquel que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato específicamente determinado, posteriormente entró en relación con alguno de los contratantes, pero entró en relación con él respecto de la misma cosa que fué materia del primer acto.

En otras palabras, esa persona ha adquirido un derecho respecto del bien que fue materia de un acto en el que no intervino. Esto es -- lo que se entiende por tercero adquirente, y es justamente el tercero adquirente el que nos interesa para los efectos registrales.

Forzosamente se requieren dos elementos para tener la calidad de tercero: 1). Haber sido ajeno o extraño al acto jurídico de referencia; y, además 2). Haber adquirido un derecho sobre el bien materia del acto jurídico.

f) CLASES DE TERCERO.

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.- Es toda persona extraña a un acto o contrato por no haber relación jurídica con alguna de las partes y solo tiene la obligación general de respeto o abstención sobre dicho acto.

Este concepto de Derecho Civil se refiere en estricto Derecho a "todo mundo", es decir, cualquier persona que no haya participado en la realización de un acto jurídico y al que no beneficiarán ni perjudicarán las consecuencias jurídicas del acto celebrado entre las partes.

Para efectos registrales tiene relevancia el tercero civil cuando hablamos del principio de publicidad, se dice que la inscripción de determinados actos jurídicos, se hace con la finalidad de hacerlos del conocimiento de "todo mundo" y oponibles a "determinadas personas", la publicidad es "erga omnes", es decir para todos los hombres, no así la oponibilidad de lo inscrito, que solo se da frente a determinadas personas que reúnen ciertas características de trascendencia registral.

TERCERO ADQUIRENTE.- Como ya lo definimos anteriormente, es aquel que no ha intervenido en la celebración de un acto jurídico o contrato determinado, pero que posteriormente entró en relación con él, respecto de la misma cosa materia del primer acto.

TERCERO REGISTRAL.- Es la persona que ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino y que no se inscribió en el Registro Público, respecto del objeto del mismo e inscribe su derecho en el Registro.

De gran importancia resulta no solo el concepto de "tercero registral", sino principalmente, las consecuencias jurídicas de gran beneficio que produce la existencia de esta figura en el sistema registral.

Sucede, y no con poca frecuencia, que la falta de inscripción y por ende de publicidad, dé oportunidad a gente poco escrupulosa para realizar actos fraudulentos en perjuicio de los intereses sociales y particulares - de personas poco cautas.

Por ejemplo, en el caso de la venta se dice: "La venta de -- bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código". (Artículo 2322 del Código Civil), es indudable que el incumplimiento a lo dispuesto, dá lugar a dobles ventas o al establecimiento de gravámenes posteriores a la enajenación del inmueble -- produciendo los efectos señalados.

Para solucionar una situación de doble o múltiple venta, el Código Civil establece: "Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, "... y la cosa fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, prevalecerá la - venta hecha a favor de la persona que se halle en posesión de la cosa". (Artículos 2264, 2265 y 2266).

También citamos el Artículo 3007 del Ordenamiento mencionado que dispone: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y - no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

Realmente es en relación de estos terceros, por lo que se debe llevar a cabo la inscripción, esto es para darle seguridad en sus adquisiciones.

Para algunos autores, el concepto de Tercero Adquirente y - Tercero registral, es el mismo. Nosotros quisimos señalar la diferencia entre el que adquiere y no inscribe (Tercero Adquirente), y el que adquiere e - inmediatamente inscribe (Tercero Registral). Estas dos clases de terceros son las que consideramos de mayor importancia para los efectos del Registro - Público de la Propiedad.

- 16.- Mendieta y Núñez Lucio, "El Problema Agrario en México", Editorial Porrúa S.A., Quinta Edición, México, 1971.
- 17.- Molina García Antonio, "La Doble Venta a través de la Jurisprudencia Civil", Editorial Montecorvo, S.A., Madrid 1975.
- 18.- Morel y Terry "Legislación Hipotecaria", Tomo I, Segunda Edición, Editorial Reus, S.A., Madrid, 1928.
- 19.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad", Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1980.
- 20.- Planiol y Ripert, "Derecho Civil", Tomo V, Editorial Porrúa Hnos. y Cía., S.A., México, 1945.
- 21.- Roca Sastre Ramón María, "Instituciones de Derecho Hipotecario", Tomo I, Casa Bosch, Editorial Barcelona, 1954.
- 22.- Rojina Villegas Rafael "Derecho Hipotecario Mexicano", Editorial Jus, - - México 1945.

#### LEGISLACION.

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal, Colección Porrúa, Editorial Porrúa, Cuadragésimoctava Edición, México, D.F., 1980.
- 2.- Código Civil del Estado de México, Colección Porrúa, Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición, México, 1986.
- 3.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, Cuadragésimoctava Edición, México, D.F., 1980.

#### OTRAS FUENTES.

- 1.- "Anales del II Congreso Internacional de Derecho Registral", Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios.
- 2.- "II Congreso Internacional de Derecho Registral, Principios y Desarrollo - Legislativo de los Registros Jurídicos de Bienes", Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios.
- 3.- "Curso de Capacitación Registral", Gobierno del Estado de México, Dirección General del Registro Público de la Propiedad, Toluca, México, 1982.

- 4.- "Enciclopedia Jurídica Omeba", Tomo II, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L., Buenos Aires Argentina, Febrero de 1971.
- 5.- "Enciclopedia Salvat Diccionario", Tomo 10, Salvat Editores, S.A., Barcelona, Madrid, Buenos Aires, México, etc. 1976.
- 6.- "Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral", Gobierno del Estado de México, Dirección del Registro Jurídico de la Propiedad, Toluca, Estado de México; 21-26 de abril de 1975.