

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA
PROTECCION A TERCEROS ADQUIRENTES
DE BUENA FE.

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

FLAVIO GALVAN RIVERA



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.

MI RECONOCIMIENTO:

A la labor titánica de mis padres que han sabido luchar, contra viento y marea, para ficar un patrimonio económico y cultural sobre los sólidos cimientos del amor, la responsabilidad y la rebeldía contra la miseria y la ignorancia...

MI AGRADECIMIENTO

A L M A E S T R O:

Que, con amor, responsabilidad y ética profesional, sabe introducir a la niñez en el campo inmenso de la cultura. Al maestro que llevando de la mano a los jóvenes los inicia en los secretos-infinitos de la Ciencia; en fin, al maestro que sabe conducir a sus alumnos por el sendero de la sabiduría que muchos queremos poseer, pero, que muy pocos están dispuestos a pagar su precio...

MI DEDICATORIA:

A mis hermanos, primos y amigos, para recordarles que "el estudio es el --- gran enemigo de la ignorancia" y que "no es en la ciencia donde radica la sabiduría, sino en su gradual adquisición".

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

El Derecho, a través de la Historia de la Humanidad, ha sufrido cambios innumerables y trascendentales, demostrando una vez más que "lo único constante y permanente es el cambio".

El marco geográfico y temporal ha determinado que - tal o cual rama de la Ciencia Jurídica sea objeto de mayor aten--- ción, de profundas investigaciones, que han dado por resultado un Derecho Positivo concordante con la realidad social del momento. - Este Derecho Positivo es el que nos da la seguridad de vivir prote^gidos y obligados por las leyes, situación que se da exclusivamen- te en un Estado de Derecho, en el cual la ley es la forma a la --- cual debe amoldarse la conducta intersocial de los hombres, pero - que, al mismo tiempo, es el instrumento de cambio, de justa trans- formación, de ampliación de la justicia social a los más apartados núcleos de población, a las clases más débiles y desprotegidas,

Y es precisamente esta seguridad jurídica la que -- nos interesa en este caso; la seguridad y firmeza que otorga el sa^{ber} que estamos actuando conforme a la ley, que no la estamos des- obedeciendo o contrariando.

Una de las instituciones que dan a la sociedad, y - concretamente a los directamente interesados, la seguridad de está- tar protegidos por las leyes aplicables al caso concreto es el Re- gistro Público de la Propiedad, cuya finalidad esencial es dar se- guridad jurídica en las adquisiciones hechas conforme a las normas registrales, mediante la publicidad de determinados actos y contra^{tos}, rescatándolos, en esta forma, de las sombras de la ignorancia y la clandestinidad que tantos perjuicios causan al interés social y particular.

El motivo que nos ha impulsado a estudiar el Sistema Registral Mexicano es la incertidumbre que hemos encontrado en la vida práctica; el abandono de las Oficinas Registrales y la poca capacidad de los empleados en la mayor parte de los Registros del interior de la República.

Un ejemplo claro de la falta de uniformidad de criterios lo encontramos en las múltiples ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que en algunas ocasiones considera una cosa, en otras, cambia diametralmente de criterio, o bien, se coloca en un término medio que, desafortunadamente, no es el "aurea mediocritas" aristotélico.

Proponemos en nuestro trabajo un criterio uniforme, único, en relación, principalmente, a los principios de fe pública registral, tracto sucesivo y calificación, para, en esta forma, de terminar exactamente cuando se está frente a un tercero adquirente de buena fé; qué requisitos debe cumplir éste para obtener la protección legal dada a los de su clase. Los anteriores y otros aspectos fundamentales deberán ser regulados detenidamente por la Ley del Registro Público de la Propiedad que proponemos se expida para lograr que éste cumpla efectivamente la función social a que está destinado en nuestra moderna sociedad de cambios y luchas por lograr la justicia social.

Nuestra máxima aspiración es comprobar que nuestras proposiciones son correctas y que hemos sido capaces de hacer una pequeña aportación a la ciencia Jurídica que, hoy y siempre, ha sido la fuente inagotable de beneficios para la convivencia humana.

CAPITULO PRIMERO
CONCEPTOS FUNDAMENTALES Y BOSQUEJO HISTORICO

1.- CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Antes de citar los diversos conceptos que se han -- emitido respecto del Registro Público de la Propiedad vamos a enun-- ciar algunas de las mas variadas denominaciones que esta institu-- ción ha recibido.

A) DIVERSAS DENOMINACIONES.- Debemos hacer notar -- que no siempre, ni en todas partes, se ha denominado en la misma -- forma a esta institución -que no se ha encuadrado exactamente en -- un determinado campo del Derecho, algunos autores la consideran de Derecho Privado y otros pretenden colocarla en el Derecho Público-- En Alemania se le llama "Libro Territorial o Registro Inmobiliario" en España se habla del "Oficio o Registro de Hipotecas"; en el Mé-- xico Colonial se estableció esta institución bajo la misma denomi-- nación dada en España; en la Declaración Tercera de la Carta de -- Buenos Aires se hace referencia al "Registro Público Inmobiliario"; en el Segundo Congreso Internacional de Derecho Registral -celebra-- do en la Ciudad de Madrid, España- se presentó un Proyecto de Ley Uniforme de los "Registros Jurídicos de Bienes". En el Derecho Po-- sitivo Mexicano se acepta el término "Registro Público de la Pro-- piedad"; sin embargo, el Título Segundo de la Tercera Parte, Libro Cuarto del vigente Código Civil en el Distrito Federal regula las funciones de la institución denominada "Registro Público".

Siendo Presidente Constitucional de México el Gene-- ral Lázaro Cárdenas, se publicó, en el "Diario Oficial" de 13 de ju-- lio de 1940, el Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propie-- dad del Distrito Federal, conforme a lo dispuesto en el artículo - séptimo transitorio del Código Civil de 1928.

Referirnos, en la Legislación Positiva Mexicana, exclusivamente al "Registro Inmobiliario", o al "Registro de Hipotecas", no es correcto, ambos son términos demasiado restringidos; - en nuestro sistema registral no se inscriben simplemente hipotecas o todo lo relativo a bienes inmuebles, nuestra institución es mucho más amplia, abarca también la inscripción de actos jurídicos - relativos a determinados bienes muebles.

Ahora bien, hablar de un "Registro Público", es demasiado abstracto, es un término un tanto ambiguo, pues, por disposición de las leyes respectivas hay demasiados "Registros Públicos" tanto federales, como estatales e incluso municipales.

Por otra parte, tampoco podemos referirnos a un "Registro Jurídico de Bienes", pues, en éste no se inscriben todos -- los bienes que constituyen la esfera jurídica del gobernado. Simplemente en materia Civil se consideran a los "bienes" como todo - aquello material, inmaterial, pecuniario o moral que constituye el patrimonio de una persona y como no se inscriben todos estos bienes, creemos que la denominación es demasiado amplia y que no corresponde a la realidad.

Nosotros consideramos, salvo mejor opinión, que es más acertado hablar de un "Registro Público de la Propiedad", en virtud de que a la propiedad, en el Derecho Moderno, se le define como "el derecho real por excelencia, el más amplio para usar, gozar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época y lugar".

Decimos que la anterior denominación es la más acertada, sin embargo, no es del todo correcta, ya que no está apegada realmente al contenido y finalidad de la institución que nos ocupa. En el "Registro Público de la Propiedad" no se inscriben exclusiva

mente actos jurídicos relativos a bienes inmuebles o muebles, en determinados casos, sino que además se registran actos relativos a la constitución de sujetos de Derecho Corporativo, es decir, sociedades y asociaciones civiles y éstas nada tienen que ver directamente con el derecho real por excelencia.

Conforme a lo dispuesto en el citado Código Civil - para el Distrito Federal, en el Registro se inscribirán las escrituras que constituyan y reformen a las sociedades y asociaciones civiles, así como a las fundaciones de beneficencia privada (artículo 3,002 fracciones VI, VII y VIII).

Para reafirmar nuestra anterior aseveración nos remitimos al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, éste divide a la institución en siete secciones de las cuales la Sección Primera está destinada a la inscripción de la Propiedad Inmuneble; la Sección Tercera a Bienes Muebles y la Sección Cuarta a la inscripción de Personas Morales.

La anterior división nos parece alejada de todo sistema, sin embargo, la legislación del Estado de México corrige esta deficiencia ordenando que: "Los libros del registro se agruparán en tres secciones que serán destinadas: I.-La primera, al registro de bienes inmuebles; II.-La segunda, al registro de bienes muebles; y III.-La tercera, al registro de personas morales" (artículo 30 del vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Tomando en consideración los citados artículos y -- el hecho de que en los Estados de la Federación Mexicana se toma -- en cuenta y que incluso en ocasiones se copia literalmente toda -- disposición contenida en los Códigos del Distrito Federal, debemos concluir que en México la institución que nos ocupa no solo inscribe los actos relativos a la propiedad, sino también lo relacionado

a determinadas personas morales, por tanto, consideramos mas apropiado denominarla: REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE LOS SUJETOS DE DE RECHO CORPORATIVO.

Respectivamente se objete la amplitud del término "propiedad", ya que no todos los tipos de propiedad se inscribirán en esta institución, no obstante, para aclarar cualquier duda nos remitimos al concepto que mas adelante proponemos.

B) CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO.- Citaremos solo algunos de los conceptos que han sido emitidos por los tratadistas y algunos contenidos en diversas legislaciones.

La sola palabra "Registro" tiene diversas acepciones, algunas veces significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; también con ello se alude al libro o libros en que se lleva el control de dichas anotaciones; por último, con el término "Registro" se hace referencia a la oficina en donde se efectúan las anotaciones o asientos.

"Oficio de Hipotecas.- Una oficina establecida en cada cabeza de partido para tomar razón de las escrituras que se otorguen ante los escribanos de los pueblos del distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todas las compras, ventas hipotecas, censos, tributos y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raices, evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales puedan sacarse copias auténticas que los reemplacen".¹

Clemente de Diego define al Registro Público de la Propiedad como un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real.

1.-Joaquín Escribano: Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Pag. 1295.

De acuerdo al concepto de Felipe Sánchez Román, el Registro de la Propiedad es "un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aún de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes".

Ramón María Heca Sastre le define como "la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento".

Para De Caso, el Registro de que tratamos es el -- "índice de los bienes situados en determinada demarcación y de sus propietarios; de los gravámenes o derechos reales sobre tales bienes establecidos, con mención de sus titulares y de los cambios -- que, objetiva o subjetivamente, en unos y otros se vayan realizando".

Rafael de Pina considera que "el Registro Público de la Propiedad, dentro del sistema legislativo de la República -- (Mexicana) es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal -- desarrollo".¹

Lamentablemente, en la Legislación Positiva Mexicana existen muy pocas conceptos respecto de la institución que nos-
1.- Rafael de Pina: Derecho Civil Mexicano, T. II; Pags. 220-222.

ocupa, por ejemplo, en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que, como toda la legislación de esta entidad federativa, son la piedra angular para toda ley en México, no proporciona concepto alguno.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, expedido el 3 de abril de 1974, establece en su artículo 39 que "el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforma a la ley deben surtir efectos contra terceros".

La Carta de Buenos Aires, en su Declaración Tercera considera que "Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas al servicio de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos".

El Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, en su artículo primero, previene que "El Registro Jurídico de Bienes es la institución organizada por los Estados, a la que corresponde íntegramente y de modo exclusivo la publicidad jurídica con arreglo a los preceptos de la presente ley".

Aún cuando está fuera de lugar apuntaremos la definición que propone el maestro Guillermo Colín Sánchez: "El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica".¹

1.- Guillermo Sánchez Colín: Procedimiento Registral de la Propie-

Según nuestro modesto punto de vista, cada una de las definiciones apuntadas adolece de alguna deficiencia; el Registro de la Propiedad no inscribe exclusivamente derechos reales inmobiliarios, menos aún se refiere a la capacidad de las personas, la inscripción de contratos de arrendamiento se hace en forma excepcional y no en todos los casos. Tampoco es el Registro una simple oficina o un índice de bienes o bien un conjunto de libros.

La definición legal contenida en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México es demasiado amplia, pues, en éste no se inscriben todos los actos jurídicos que conforme a la ley -ley en sentido general- deben surtir efectos contra terceros.

En la Carta de Buenos Aires también se hace alusión en forma exclusiva a los bienes inmuebles; en el Proyecto de Ley Uniforme, como ya habíamos apuntado en líneas anteriores, se habla en forma demasiado general de un Registro Jurídico de Bienes, para en el artículo segundo enumerar limitativamente las secciones en que esos bienes habrán de inscribirse y son: el Inmobiliario; de Buques y Aeronaves; de Empresas Individuales y Sociales; de Bienes Muebles, y de Derechos Incorporales en exclusiva.

De organizarse el Registro en la forma propuesta -- por la Ley Uniforme habría que aceptar la tesis del maestro Martín Castro Marroquín cuando propone el establecimiento de una Secretaría en el Gobierno Federal que se encargaría de la organización y realización de las funciones propias de un Registro Jurídico de Bienes.

Independientemente de las deficiencias o la veracidad de los conceptos emitidos por los diversos autores, consideramos que son incompatibles con el sistema registral mexicano y por-
dad. - Pags. 13 y 14.

tanto nos atrevemos a esbozar un concepto que esperamos sea más --
 apegado a la realidad jurídica mexicana.

Para denominar a la institución que nos ocupa propu-
 simos el término: REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DE LOS SUJETOS DE DE-
 RECHO CORPORATIVO y lo definimos como "la institución jurídica en-
 cargada de inscribir todos los actos jurídicos que, conforme a las
 leyes del orden civil, sean inscribibles para que surtan todos los
 efectos plenos que la propia ley señala".

Consideramos que "institución jurídica" es el térmi-
 no adecuado, ya que a ésta se le define como "la colección metódi-
 ca de los principios o elementos de alguna ciencia, principalmente
 de la del Derecho".¹

Ahora bien, hablamos de leyes del orden civil en --
 virtud de que esta institución finca sus bases jurídicas en el Có-
 digo Civil y cuando se efectúa una inscripción con fundamento en --
 leyes de otra naturaleza, tal inscripción sólo se realiza porque --
 el propio ordenamiento civil así lo acepta.

Cuando decimos "efectos plenos", no nos referimos a
 las consecuencias que los actos jurídicos surten entre las partes,
 sino aquellos efectos que se dan frente a terceras personas, ya --
 del orden civil o registral como más adelante detallaremos.

No obstante el término que hemos propuesto, en el --
 presente trabajo denominaremos a la institución simplemente "Regis-
 tro de la Propiedad", en virtud de que analizaremos esencialmente
 la adquisición de derechos relativos a bienes inmuebles.

2.- OBJETO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Es un principio general que toda actividad del hom-
 bre esté encaminada a un fin determinado. La finalidad u objetivo-
que se busca mediante el Registro de la Propiedad y de los Sujetos

1.- Joaquín Escribano: Ob. Cit.- Pag. 885.

de Derecho Corporativo es esencialmente dar eficacia plena a los actos jurídicos inscribibles conforme a las disposiciones del vigente Código Civil.

Tradicionalmente, en la Doctrina y Legislación Civil, se ha hablado de elementos de existencia y validez de los actos jurídicos, pero, muy poca o nula importancia se ha concedido a los elementos de eficacia de los propios actos jurídicos.

La tercera categoría de elementos de los actos jurídicos son los requisitos que el interesado debe cumplir, una vez que "existe" un acto jurídico válido, para que éste surta eficazmente todos los efectos que la ley señala, tanto entre las partes como frente a terceras personas.

Comentando las "Institutas de Justiniano" Ortolán escribió: "Es un axioma general, aceptado en la doctrina: *Res inter alios acta, aliis neque nocere, neque prodesse potest*", lo hecho entre unos no puede perjudicar ni aprovechar a otros. Este es el llamado principio de relatividad de los efectos de los contratos, únicamente las partes pueden aprovecharse o perjudicarse directamente del contrato celebrado.

El artículo 1277 del Código Civil de 1884, recogiendo este principio, establecía: "Los contratos sólo obligan a las personas que los otorgan".

Si bien es cierto que "los contratos... desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes..." (artículo 1796 del vigente Código Civil), también es cierto que los actos jurídicos también surten efectos, es decir, obligan a los terceros. Sin embargo, no nos estamos refiriendo a los casos excepcionales señalados por los artículos 2409 y 1868 del Código citado: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el

arrendamiento subsistirá en los términos del contrato..."; o bien "en los contratos no pueden hacer estipulaciones en favor de tercero...", (artículo 1868).

Nosotros hacemos referencia principalmente al artículo 3,003 del Código Civil cuando establece: "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorgan, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables".

Cuando mencionamos los requisitos de eficacia de los actos jurídicos aludimos a esta obligación de registrar los actos jurídicos inscribibles; el "acte jurídico" que reúne todos los elementos de existencia y validez es perfecto y, por tanto, produce todos los efectos que la ley señala entre las partes; sin embargo, no podrá crear obligaciones a los terceros, no será oponible a éstos y tampoco podrá perjudicarlos, si no se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, cuando por disposición expresa de la Ley deba inscribirse.

De lo anterior podemos deducir que, en determinadas situaciones, lo hecho entre unos sí puede aprovechar o perjudicar a las personas que no han intervenido en ninguna forma.

Una vez hecha la exposición anterior vamos a señalar concretamente los principales objetivos del Registro de la Propiedad y de los Sujetos de Derecho Corporativo.

1.- La inscripción de los actos jurídicos inscribibles se hace con la finalidad de darles eficacia plena y oponibilidad frente a terceros.

2.- Dar publicidad a los derechos inscribibles a fin de salvaguardarlos de fraudes y operaciones ruinosas hechas a la ligera, haciéndolos oponibles a todo el mundo una vez que se --

han registrado debidamente.

3.- Acelerar el tráfico jurídico de derechos inscribibles proporcionando certeza, seguridad y protección a las partes mediante la inscripción de esos derechos y las anotaciones marginales hechas en los asientos respectivos, logrando en esta forma hacer del conocimiento de todos la situación jurídica verdadera del derecho inscrito que interese a cualquier persona.

4.- Ampliar el crédito agrícola y de cualquier otro tipo protegiendo su pago mediante el otorgamiento de una garantía real inscrita en el Registro respectivo.

5.- Proporcionarse seguridad jurídica, ante todo el mundo, sobre la existencia legal de sociedades y asociaciones civiles, así como de las instituciones de beneficencia privada.

6.- Dar certeza al titular de un derecho inscrito, -pues, mediante la publicidad que da el Registro rescata a los actos jurídicos de las sombras de la clandestinidad y de la mentira que tantos perjuicios causan a la sociedad y a la economía de los particulares.

7.- Para efectos fiscales, la finalidad es hacer del conocimiento de la Administración Pública el número de bienes inscribibles inscritos, con dueño cierto y conocido, así como las características de los mismos y el tipo de actos jurídicos con ellos realizados para hacer posible el cobro de los impuestos que se causen conforme a las disposiciones legales aplicables; en esta forma se logra un mejor control hacendario que se reditúa indiscutiblemente a la sociedad, a través de servicios públicos.

Los anteriores son los objetivos esenciales de la institución que nos ocupa, obviamente, los efectos de la inscripción de los actos jurídicos inscribibles son la concretización, en casos exactamente determinados, de los objetivos señalados.

Independientemente de lo antes expuesto, es generalmente aceptado que, el acto jurídico inscrito, es un medio privilegiado de prueba, pues, está sancionado con la fé pública de la autoridad o notario que lo autorizó o bien que ordenó su inscripción y por la del registrador que realizó dicha inscripción; mediante el asiento registral se acreditan, en cualquier momento de la vida, los hechos que atestiguan la procedencia de los derechos, las modificaciones que experimentan y en general todo acto jurídico con ellos relacionados e inscritos en el Registro correspondiente conforme al mandato legal.

Los efectos del registro, por disposición del artículo 3,017 del Código Civil, empezarán a producirse a partir del día y hora en que sea presentado el documento, en que conste el acto jurídico inscribible, en la correspondiente oficina registradora, salvo los casos de avisos preventivos dados por el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse una escritura, pues, al ésta se presenta en el término legal surtirá efectos desde el momento de presentación de los mencionados avisos preventivos (artículo 3,018 del vigente Código Civil).

De lo anterior deducimos que el Estado protege y da seguridad al particular que, al celebrar determinados actos jurídicos, cumple con las formalidades exigidas y además los inscribe en el Registro, cuando por disposición legal son inscribibles para darles publicidad y oponibilidad frente a terceros, a quienes obliga y puede perjudicar al no tener la responsabilidad suficiente de investigar cual es la situación que guardan aquellos derechos que en una u otra forma pudieran interesarles.

3.- BOSQUEJO HISTORICO Y COMPARATIVO.

El antecedente inmediato del Registro de la Propie-

dad y de los Sujetos de Derecho Corporativo de México lo encontramos en la Ley Hipotecaria Española de 1861 que ordena el establecimiento del Oficio de Hipotecas.

La generalidad de los tratadistas que se ocupan de esta rama del Derecho aceptan que el Sistema Registral Español se nutre de los principios adoptados por los sistemas registrales de Alemania, Francia y Australia; por esta razón se le ha llegado a denominar: "Sistema Híbrido Español".¹

Por lo antes expuesto consideramos necesario hacer una breve referencia a cada uno de los sistemas mencionados, para lograr una mejor comprensión de las características del nuestro.

A) SISTEMA CONSTITUTIVO ALEMÁN.- Aún cuando algunos juristas consideran que la cuna de todo el Derecho Moderno es la inmortal Roma, en tratándose del Registro de la Propiedad no lo creemos así.

Algunos autores consideran que el origen del Registro se da en el Derecho Alemán con las figuras jurídicas denominadas *Thinx* y *Auflassung*; nosotros adoptamos esta postura.

I. Solemnidad ante el *Thinx*.- Se trata de una forma solemne de transmisión de inmuebles realizada mediante ciertos ritos y simbolismos ejecutados ante la asamblea popular o el consejo comunal (*thinx* o *mallus*) y presidida por el *Thinxmann*. El transmitente, en forma simbólica, entregaba el inmueble al adquirente, --- quien quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestitura).

II. Solemnidad Judicial.- Esta formalidad es simultánea a la anterior. La entrega (*auflassung*) del inmueble se hace ante el Juez, quien constata públicamente este acto. El transferente abandona el inmueble (*resignatio, dévost*) en favor del adquirente y el Juez declara la investidura (*auflassung, veste*).

1.- Boris Kozolchyk: El Registro de la Propiedad en México.- Una - Evaluación Crítica.- Pag. 140.

Las dos formas de transmisión de propiedad inmueble se hizo, en un principio, en forma oral y posteriormente por escrito. Sin embargo lo más importante de estas solemnidades fue su inscripción, primero en los archivos judiciales o en los municipales y posteriormente se transcribieron en libros especiales, mismos -- que estaban a disposición de toda persona que quisiera consultar-- los. Este es el verdadero origen del sistema registral.

Con la influencia del Derecho Romano se debilita la que podríamos denominar "publicidad registral", y es hasta el siglo XVII cuando en Prusia se restaura el antiguo sistema registral que finca bases sólidas en el Código Civil de 1896, vigente a partir de 1900, del cual "se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradia luz a todas partes...".¹

Como función principal del registro alemán podemos considerar la substitución que vino a constituir respecto de la -- prueba del control físico o posesión (Gewere) como el medio más común de transmitir la propiedad inmueble. La investidura o titulación judicial requería el mantenimiento de libros y registros oficiales, algunos de los cuales datan del siglo XII. Ocasionalmente se exigía que cualquier modificación en el estatus legal de la propiedad inmueble requería una Auflassung y una inscripción. La inscripción establecía la presunción legal de propiedad en el cedente y se protegía al adquirente en forma similar a como actualmente se protege al adquirente de buena fé.

Actualmente, la nota esencial del sistema registral alemán es su carácter constitutivo, es decir, para poder adquirir, modificar, transferir o extinguir derechos sobre bienes inmuebles,

1.- Luis Carral y de Teresa: Derecho Notarial y Derecho Registral. Pag. 223.

el acto o contrato respectivo debe ser inscrito en el Libro Territorial. Sin la inscripción no se producen efectos jurídicos incluso entre las partes, menos aún frente a terceras personas; de aquí que exista una íntima relación entre la inscripción y la fe pública registral, pues, "la fe pública del registro inmobiliario sólo garantiza la validez de los negocios de disposición de derechos -- inscritos".¹

Esta afirmación la tenemos como precepto legal en el artículo 875 del Código Civil Alemán: necesariamente debe existir una inscripción "para enajenar un inmueble o gravarlo con derecho real, lo mismo que para enajenar o gravar un derecho real inmobiliario".

Como podrá notarse, se hace referencia exclusiva al derecho real inmobiliario, esto es debido a que en el sistema jurídico alemán se hace diferencia entre las leyes que rigen los bienes muebles y las aplicables a los actos relativos a los bienes inmuebles. La explicación que se da a esta diferenciación es que los bienes inmuebles son parte del territorio y, siendo éste un elemento constitutivo del Estado, tiene interés público.

Por la razón antes expuesta, el Libro Territorial o Registro Inmobiliario está a cargo del Poder Judicial, a través -- del cual, el Estado interviene en todos los actos relativos a los derechos reales inmobiliarios.

Otra característica del sistema registral alemán es la relación tan estrecha que guarda el Registro Inmobiliario con el Catastro, éste da a conocer las características físicas --

1.- Enneccerus, Kipp y Wolff: Tratado de Derecho Civil.- Tomo III Volumen I.- Derecho de Cosas.- Pág. 239.

del inmueble (ubicación, medidas y colindancias, superficie, área-construida, etc.); y el primero que da publicidad a la situación jurídica de la finca.

Exclusivamente mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se analiza la capacidad de las partes, la manifestación de la voluntad y derecho del que enajena o grava un inmueble y la voluntad del adquirente o beneficiado con el gravamen, es como se adquiere la propiedad o la titularidad de otros derechos reales inmobiliarios. No obstante, la decisión judicial examina únicamente la validez del acuerdo de las partes, como convenio abstracto, desligado de su causa precedente; lo que debe acreditarse es que se quiere transmitir, por una parte y por la otra, que se quiere adquirir el derecho, el porqué no interesa.

La inscripción en el Registro Inmobiliario se hace después de dictada la resolución judicial, los actos que sirvieron de base a la inscripción pierden toda importancia, pues, ésta tiene un valor sustantivo independiente de aquellos; es hasta el momento en que la inscripción se realiza cuando realmente se transmite la propiedad o cualquier otro derecho real inmobiliario y no antes; la inscripción es el único y verdadero título de propiedad o del derecho respectivo.

En el supuesto de que sea "nulo el negocio causal, el derecho inmobiliario constituido o transmitido sólo da lugar a acciones de repetición o condiciones, al tenor de las normas sobre Enriquecimiento injusto".¹

A mayor abundamiento diremos que, en relación a los terceros adquirentes de buena fé, la inscripción produce derechos con base propia y son válidos plenamente, no obstante que existan deficiencias o vicios de nulidad en la cadena del título. Así, a -

1.- Enneccerus, Kitz y Wolff.- Ob. Cit.- Pág. 147.

menos que los hechos que originen la nulidad aparezcan en el Registro, el documento registrado tendrá plenos efectos entre las partes y contra terceros.

Por las características apuntadas se ha llegado a considerar que el Sistema Registral Alemán es uno de los mejores; principalmente por la relación tan estrecha que guarda con el registro catastral de las fincas y por la identidad existente entre la situación jurídica y real de los bienes inmuebles registrados; por tanto, el sistema registral alemán satisface las necesidades del moderno tráfico inmobiliario, fuente inagotable de recursos financieros para el Estado.

El control en el Registro Inmobiliario se lleva a través de un índice real por tarjetas; se considera al inmueble como unidad y cada una cuenta con un folio registral en el que se inscriben todos los actos inscribibles realizados con el inmueble.

Para la adquisición de derechos reales inmobiliarios se dan tres fases esenciales: I. Un acto causal; II. Un acuerdo real, y III. La inscripción.

I. Acto Causal.- Es el negocio obligacional o contrato por el cual una parte se obliga a transmitir un derecho real inmobiliario y la otra a adquirir el mismo derecho, sin que realmente se transmita ni se adquiere el derecho. Es exclusivamente un precedente causal, pero, sin verdadera relevancia registral.

II. Acuerdo Real.- Este es el verdadero negocio de disposición; es el acuerdo de voluntades destinado a cambiar el titular del derecho inscrito o bien a otorgar a alguien un determinado derecho real respecto del bien inmueble inscrito. En este acto las partes no se obligan a transmitir y a adquirir un derecho, sino que efectivamente se transmite y se adquiere el derecho objeto del negocio jurídico.

III. Inscripción.- Como ya hemos apuntado, sin inscripción no surte efectos el acuerdo real, incluso entre las partes; los derechos no se crean, transmiten, modifican o extinguen extrarregistralmente, sino precisamente por la inscripción del acuerdo real en el Registro Inmobiliario.

Ramón María Noca Sastre nos dice que "el acuerdo real y la inscripción son esenciales y suficientes para que se opere la transmisión, constitución o modificación jurídica acordada.- Son esenciales porque faltando uno de los dos no hay cambio jurídico real. Así si el acuerdo real no se inscribe no hay transmisión. Ambos elementos son suficientes porque aunque no exista o sea inválido el acto causal, la transmisión tiene igualmente lugar".¹

El acuerdo real da origen a los principios de inscripción y consentimiento en el sistema registral alemán; la inscripción con los efectos jurídicos expuesto y el consentimiento como elemento esencial para realizar la primera.

Como ya hemos dicho, en el sistema alemán, es necesario realizar diligencias de jurisdicción voluntaria para poder obtener la inscripción del acuerdo real y contra la negativa se dan recursos procesales para impugnar la denegación de inscripción.

Los principios registrales del Derecho Alemán los estudiaremos en relación a este tema en el sistema mexicano que es el que nos interesa especialmente.

B) SISTEMA DECLARATIVO FRANCÉS.- A diferencia del alemán, el sistema registral francés no es constitutivo; las partes pueden crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones relativas a bienes inscritos sin necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad. Ante esta situación, los ac-

tos jurídicos celebrados surten todos sus efectos entre las partes e incluso puede aprovechar a terceras personas.

El registro de los actos jurídicos inscribibles es potestativo. El Registro de la Propiedad guarda muy poca o nula relación con el catastro, el cual tiene únicamente funciones fiscales. Ante esta situación jurídica, las transmisiones y gravámenes relativos a bienes muebles o inmuebles se volvieron secretos como hecho cotidiano; las consecuencias fueron la inseguridad jurídica y las frecuentes evasiones de impuestos que se resumía en un grave perjuicio al interés social.

Por esta causa podía darse el caso de la existencia de dos propietarios de un mismo bien; uno era el adquirente que no había registrado su adquisición y otro el transmitente que aún aparecía en el Registro como titular del derecho enajenado. Podía suceder también que un bien dado en garantía apareciera en el Registro como libre de toda limitación o gravamen en virtud de la falta de inscripción de este acto jurídico.

En Francia, el Registro de la Propiedad no está al cuidado del Poder Judicial; es en cambio una oficina administrativa, es decir, depende directamente del Poder Ejecutivo. Por este motivo, la inscripción de los documentos no se hace previa calificación de la forma y fondo del acto cuya inscripción se solicita, de aquí que frecuentemente se registren actos jurídicos nulos.

Careciendo el registro de valor constitutivo las inscripciones pueden anularse en virtud de la causa de nulidad que aparezca en el acto jurídico que le dió origen.

La práctica del sistema francés en principio era la transcripción de los documentos e inscribibles para lograr el registro; posteriormente se exigió la presentación de una copia del documento cuya inscripción se solicitaba; la finalidad es asegurar

dicha copia al apéndice respectivo y evitar así el monótono trabajo de transcripción de las escrituras inscritas.

Por esta causa se ha dicho que el francés es un registro de escrituras y no de fincas. Además la inscripción se hace cronológicamente en razón a la hora y fecha de presentación.

El control del registro se lleva mediante un sistema de tarjetas dobles; una está destinada esencialmente a la finca inscrita y la otra a los datos principales del titular del derecho inscrito.

En relación al principio de tracto sucesivo de las inscripciones, por Decreto de 4 de enero de 1955, se ordenó que: - "ningún acto o decisión judicial sujeto a inscripción en el Registro Hipotecario será registrado en el archivo de la propiedad inmueble si el título del cedente no ha sido previamente inscrito de acuerdo con este decreto..." (artículo 30. párrafo primero). El artículo 28 enumera los actos o contratos sujetos a registro, independientemente de la prenda y la hipoteca. El artículo 30 del propio decreto dispone: "Los actos o decisiones judiciales sujetos a registro por virtud del número 10. del artículo 28, si no son registrados no serán aplicables a terceros que hayan adquirido sobre la misma propiedad inmueble y del mismo cedente, derechos oponibles... (dichos actos) tampoco serán oponibles, aún cuando se hayan inscrito, si los actos o decisiones invocados por el tercero hubieren sido inscritos con anterioridad..."

Como podemos deducir, el sistema francés sigue siendo declarativo y potestativo en cierta forma, pues, una vez que el bien mueble o inmueble es registrado, todo acto jurídico con el -- realizado debe inscribirse si se quiere gozar de seguridad jurídica. En cuanto al tracto sucesivo, el conservador del registro determina si procede la inscripción; además de si el acto es inscri-

bible o no de acuerdo al propio decreto y a lo dispuesto en el vigente Código Civil.

Por tanto, el Sistema Registral Francés se fundamenta jurídicamente en el Código Civil en relación a las donaciones - entre vivos y en la Ley del 23 de marzo de 1855 que tiene carácter general y somete al régimen de derecho común "todos los actos y -- sentencias cuya transcripción esté prevista por los textos en vi-- gor".

La función esencial del Registro francés es dar publicidad a los actos inscritos para hacerlos oponibles a terceras personas, "la sanción de la falta de publicidad es la inoponibilidad a los terceros de la transmisión o de la constitución del derecho real".¹

Por esta característica se ha dicho que el sistema francés es de publicidad negativa, pues, no tiene valor constitutivo, no convalida actos nulos, surtendos sus efectos -los actos - jurídicos- entre las partes que los celebran; la inscripción se hace únicamente para que éstos actos sean oponibles a terceros, es - decir, la función es crear perjuicios a las personas que en forma ligera, irresponsable, celebren actos o contratos sin investigar - la situación jurídica que guardan los bienes o derechos que les interesen particularmente.

C) SISTEMA SUSTANTIVO AUSTRALIANO.- Creado por el - Coronel Sir Robert Torrens, quien primero desempeñaba el cargo de Director de Aduanas de Australia del Sur, nombrado posteriormente Director General del Registro de la Propiedad. Para crear este sistema se basó en las características de los sistemas registrales -- alemán y francés para posteriormente hacer un proyecto que adqui--

1.- Henri y León Mazeaud y Jean Mazeaud: Lecciones de Derecho Civil Parte III.- Volumen II.-Publicidad Inmobiliaria.- Pág. 531.

rió el carácter de Ley en 1858.

El Sistema Registral Australiano tuvo gran influencia y se adoptó principalmente en Inglaterra y sus Colonias, principalmente varios Estados de la Unión Americana (U.S.A.).

En Australia existían dos tipos de títulos, los --- otorgados por la Corona, que eran inatacables y los derivados de éstos; no existiendo un sistema de registro estos últimos títulos se prestaban a múltiples fraudes. Esta situación motivó a Sir Robert Torrens a idear una forma de hacer directos todos los títulos es decir, como si todos ellos provinieran directamente de la Corona y acabar así, o cuando menos disminuir, los actos fraudulentos.

Para lograr su propósito se estableció el sistema de inmatriculación de bienes inmuebles; para obtener éste se debía presentar una solicitud al Registro, a la solicitud se acompañan planos, títulos y demás documentos necesarios, mismos que son sometidos a rigurosos exámenes por parte de juristas e ingenieros topógrafos. La finalidad perseguida es obtener la mayor exactitud posible en la identificación de un inmueble, tanto en su aspecto físico como legal. Acto seguido se notifica a los colindantes y se hacen las publicaciones respectivas; si alguien acude a presentar su inconformidad, ésta se tramita en la vía judicial; en caso contrario se hace el registro, es decir, se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título, el cual anula todos los títulos anteriores. El nuevo título otorgado contiene una descripción de la finca y de las cargas o gravámenes que reporta, así como los nombres de los acreedores; se acompaña, además, un plano del inmueble objeto de la inmatriculación.

Similar al sistema alemán, el título expedido es inatacable; la inscripción de todo acto jurídico tiene efectos sustantivos tanto entre las partes como frente a terceros y por ello-

es también inatacable. La excepción se da en caso de fraude o error de matrícula. En éste último se indemniza al tercero perjudicado - con los recursos con que cuenta el fondo formado por la aportación de un dos al millar sobre la cantidad que debe pagarse al Estado - por los servicios que presta el Registro y que son pagados por los interesados de cada caso concreto.

Registrar un inmueble es potestad del titular del - derecho, pero, una vez incorporado al sistema registral, no puede - susbtraerse del registro, en lo sucesivo, todas las operaciones ju - rídicas con él relacionadas deben inscribirse.

Los derechos contenidos en el documento inscrito -- pueden ser transmitidos mediante la entrega del título o certifica - do, para que se substituya por otro, o bien mediante endoso hecho - en el propio Registro.

Sir Robert Torrens consideraba que el registro de - una finca y la entrega del título respectivo equivalen a la acuña - ción de una moneda.

Como todo sistema, el de Torrens, tiene sus venta-- - jas y desventajas; entre los tratadistas que las han señalado está Roca Sastre y son principalmente las siguientes: Ventajas: 1.-La - inatacabilidad del título protege a los terceros adquirentes; 2.-- Esa seguridad afirma el valor de la propiedad (la fé pública regis - tral está incrustada en el título); 3.-El público conoce las fin-- - cas con nitidez; 4.-Facilita la contratación; 5.-Restituye su va-- - lor a las fincas depreciadas en el mercado por su titulación defi - ciente; 6.-Garantiza el pago de una indemnización al que es priva - do de algún derecho legítimo sobre inmuebles.- Desventajas: 1.- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propieta-- - rio, que ignorara que había sido desposeído, en virtud de no haber conocido las publicaciones hechas; 2.-la titulación por inmatricu-

lación moviliza con demasiada facilidad la riqueza territorial; 3. Las operaciones sobre inmuebles se hace fuera del control notarial 4.- Tampoco es posible la centralización del Registro, como lo propuso, que trae consigo una congestión y numerosas irregularidades, sin embargo, "el sistema australiano se considera recomendable en países coloniales o en formación...".¹

D) SISTEMA "HIBRIDO" ESPAÑOL.- Hemos hecho referencia a los anteriores sistemas registrales, pues, son la fuente de donde se nutre el legislador español para dar a luz la Ley Hipotecaria de 1861 que viene a establecer los Registros u Oficios de Hipotecas, que son el antecedente inmediato de nuestro Registro Público de la Propiedad.

Algunos autores pretenden encontrar en la Robración el primer antecedente registral en España, no obstante, tal afirmación no la consideramos correcta; pues, la robración es únicamente una forma de publicidad de determinados actos jurídicos solemnes.

La influencia del Derecho Romano nada aportó al respecto y es hasta el 31 de enero de 1768 cuando por Real Pragmática de Carlos III se crean los Oficios de Hipotecas en los que se inscribían principalmente las hipotecas y otros gravámenes; no obstante, en Cataluña pronto se empezaron a inscribir las enajenaciones de bienes inmuebles.

Pagar derechos de inscripción era una de las obligaciones del interesado en dar publicidad al acto que había celebrado; esta publicidad vino a beneficiar a los compradores y personas interesadas en los bienes hipotecados, principalmente, ya que con la ocultación, la clandestinidad de los gravámenes, sufrían grandes perjuicios.

1.- Citado por Martín Castro Marroquín: Derecho de Registro.- Pag. 138.

Sin embargo, es un criterio generalmente sostenido y aceptado que la verdadera publicidad registral se crea con la -- promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861, la cual se expidió, según sus autores, "para dar certidumbre al dominio y a los demás de rechos de la cosa, para poner límites a la mala fé y para libertar al propietario del yugo de los usureros despiadados", (Exposición de Motivos de la mencionada Ley).¹

La Ley Hipotecaria de 1861 es la que realmente finca bases jurídicas sólidas del sistema registral español. Inspirado en el Sistema Alemán tiene características y naturaleza constitutiva en relación a las hipotecas, ésta, para surtir efectos contra terceros e incluso entre las partes, requiere de inscripción; en caso contrario se presume que los derechos y obligaciones respectivos no se han originado.

Contiene características propias del Sistema Declarativo Francés en relación con otros actos jurídicos; los derechos no se crean, modifica, transmiten o extinguen necesariamente mediante la inscripción, sino en forma extrarregistral; es suficiente el acuerdo de voluntades y el cumplimiento de determinadas formalidades cuando así lo determina expresamente la ley.

Igual que en el Sistema Alemán, las nulidades derivadas de operaciones anteriores no afectan la adquisición de los terceros si no aparecen en el Registro. Es presunción legal que -- los terceros actúan de buena fé, en tanto no se demuestre que tenían conocimiento de la invalidez o inexactitud de las inscripciones que les interesan.

El Registro de Hipotecas en España no está a cargo de Jueces, pero sí de licenciados en Derecho altamente calificados,

1.- Citado por Luis Carral y de Teresa: Ob. Cit.- Pág. 226.

quienes realizan un examen cuidadoso de los documentos, cuya inscripción se solicita, para aceptarlos o rechazarlos aún cuando el mandato de inscripción provenga de autoridad judicial. El mal desempeño o la negligencia en sus funciones que causen perjuicios a los interesados en alguna inscripción, debe repararse mediante la fianza que otorgan los Registradores al momento de iniciar sus funciones como tales y que deben otorgar de acuerdo a lo dispuesto en la propia Ley Hipotecaria.

E) EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.-Al estudiar el Sistema Registral Mexicano, "híbrido" o intermedio como el español, haremos alusión principalmente a lo dispuesto en los vigentes Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal; esto es en razón de que los citados ordenamientos legales son los que, con ligeras variantes, están en vigor en todas las Entidades Federativas

De todos es sabido que en la Epoca Virreynal, México o Nueva España, se regía por la legislación vigente en la Metrópoli -España- tales como: Leyes de Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, Cédulas Reales, etc. En relación a la institución que nos ocupa, se regulaban principalmente las funciones de los escribanos y la publicidad y solemnidad de determinados actos jurídicos, pero, en cuanto al Registro Público de la Propiedad, tal y como actualmente lo conocemos, nada se disponía.

Fue hasta 1778, por Real Cédula de 9 de mayo, cuando se estableció el "Oficio de Hipotecas", pero, en la forma que funcionaba en España, esencialmente para constituir legalmente y dar publicidad a las hipotecas.

Ya en la Epoca de Independencia México se da sus propias leyes, sin embargo, siguiendo los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española de 1801, en el Código Civil de 1870 para el-

Distrito Federal se estableció el Registro de Hipotecas (Capítulo IV) y se indicaba que las hipotecas sólo producían efectos a partir del momento de su inscripción; esta disposición nos recuerda - el Sistema Constitutivo Alemán.

Este Oficio de Hipotecas era de carácter público, - se permitía la consulta de los libros a todas las personas en ella interesadas; además, el titular de la Oficina debía expedir certificaciones relacionadas con las inscripciones hechas en los libros respectivos, siempre que así le fuere solicitado.

Durante el Gobierno del Licenciado Benito Juárez se expidió el Reglamento al Título XXIII del Código Civil de 1870 y - se ordenó la instalación del "Registro Público de la Propiedad" en la Ciudad de México, en Tlalpan y en la Capital del Territorio de la Baja California (28 de febrero de 1871). Se hizo depender a la institución del Ministerio de Justicia y se exigió el título de Licenciado en Derecho para poder ser Director u Oficial del Registro Público de la Propiedad.

La institución del "Registro Público" se confirmó - en el Título XXIII del Código Civil de 1884, el cual comprendía -- cuatro capítulos que regulaban aspectos generales, los títulos sujetos a registro, la forma de hacer el registro y la extinción de las inscripciones, formas y causas.

El Registro Público estaba integrado por cuatro secciones correspondiendo, respectivamente, a la inscripción de títulos translativos de dominio y otros derechos reales sobre inmue--bles, independientemente de la hipoteca y el arrendamiento (secciones segunda y tercera), la sección cuarta estaba destinada a la -- inscripción de sentencias.

Recordando el Libro Territorial del Sistema Alemán, en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 se establecen los lineamientos

tos a seguir en la inscripción de derechos reales inmobiliarios, - pero nada se dice en cuanto a los bienes muebles.

Por otra parte, el artículo 1889 del Código Civil - de 1884 establecía, al igual que el Código de 1870, que la hipoteca no surte efectos legales sino en virtud de su inscripción y ésta se logra siempre que el acto aparezca en escritura pública. Este - carácter constitutivo en cuanto a la inscripción de la hipoteca -- subsiste hasta 1917, año en que por Decreto de 3 de abril, expedido por el Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, don Venustiano Carranza, se reforma el artículo de referencia disponiendo - que la hipoteca no surtirá efectos contra terceros, sino a partir del momento de su inscripción, es decir, entre las partes es perfectamente válido aún careciendo de registro.

A partir del primero de octubre de 1932 entra en vigor el Código Civil de 1928; en éste ya no se hace distinción en cuanto al régimen jurídico de los bienes inmuebles y muebles, así como el procedimiento de inscripción en el Registro Público.

Siguiendo los lineamientos del sistema francés, la creación, transmisión, modificación y extinción de los derechos y obligaciones se hace válidamente, es decir, se perfeccionan por el mero acuerdo de voluntades, fuera del Registro y la inscripción, - cuando la propia ley así lo determina, es exclusivamente con la finalidad de hacerlos oponibles a terceros, para que surtan efectos legales contra las personas que no han intervenido en el acto o -- contrato y que pudieran tener interés jurídico en el derecho objeto de inscripción.

Por disposición del artículo 1796 "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo ex

presamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley".

Esta disposición y la contenida en el artículo 3003 "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables", corroboran nuestra afirmación, el sistema registral mexicano sigue principalmente los lineamientos trazados por el sistema declarativo francés; a mayor abundamiento, el artículo 3006 establece: "La inscripción no convalida los actos nulos con arreglo a las leyes", es decir, la inscripción carece de valor sustantivo o constitutivo.

No obstante lo anterior, también es verdad que el nuestro tiene carácter constitutivo en casos excepcionales, de ahí que se le clasifique como sistema "híbrido" o intermedio."

La concordancia con el sistema alemán la encontramos en el artículo 3007: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a terceros de buena fé, una vez inscritos, -- aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro". En otros términos, la inscripción tiene valor sustantivo propio en cuanto a terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso; podrá anularse la inscripción hecha a favor de tercero en los casos de mala fé o de actos fraudulentos o bien cuando la adquisición sea a título gratuito.

Otra característica propia del Registro Público en México es la inscripción de actos o contratos relativos a bienes muebles. Además se cuenta con una sección destinada a la inscrip-

ción de la constitución, modificación y extinción de sociedades y asociaciones civiles, así como de instituciones de beneficencia -- privada.

En México el procedimiento registral empieza, generalmente, ante un Notario Público quien, encargado de dar las formalidades requeridas al acto o contrato celebrado, solicita, del - Registro Público de la Propiedad, el certificado de gravámenes del bien mueble o inmueble objeto del contrato; en la propia escritura se hace referencia cuando menos a los datos de inscripción y antecedente inmediato del derecho del enajenante, o bien se hace referencia a las causas por las que dicho registro no se ha realizado (artículo 34 de la Ley del Notariado).

Al otorgar el acto ante Notario, dando la formalidad requerida, éste da fe de la concurrencia de los requisitos de existencia y validez del acto jurídico otorgado, es decir, que el "acto" existe conforme a la ley y que es plenamente válido.

Hecha la escritura se presenta al Registro Público de la Propiedad, en la demarcación que le corresponda, a efecto de lograr su inscripción. Presentado el documento, el Registrador ordenará o denegará su inscripción después de un leve examen, sin -- evaluar el fondo del acto, y si encuentra que es de los documentos inscribibles y que contiene además las formas extrínsecas y demás datos contenidos en las disposiciones legales; en caso contrario -- negará la inscripción y pondrá el documento a disposición del interesado, previo pago de los derechos causados; en la nota de rechazo expresará las causas que den fundamento a la denegación, así como los preceptos legales aplicables (artículo 45 párrafo tercero - del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

Cuando el registrador rehusa inscribir el documento

presentado, el interesado puede recurrir ante la autoridad administrativa en primer lugar y si la denegación es confirmada podrá impugnar esta resolución ante la autoridad judicial competente y si así procediera se ordena la inscripción denegada (artículo 3013 -- del Código Civil).

En México las inscripciones se hacen en orden cronológico y no por fincas o lotes, es decir, se hacen las inscripciones conforme a la hora y fecha de presentación del documento inscribible. Sin embargo, para facilitar en forma alguna la investigación sobre determinada finca o propietario se ha establecido el sistema de índices por tarjetas, en éstas se hace un extracto del contenido de la escritura registrada de la cual obra una copia en el apéndice del volumen respectivo. Estas tarjetas están divididas en dos secciones; una está ordenada en forma alfabética de acuerdo a las fincas, en la otra, ordenada en la misma forma, están de acuerdo al nombre del adquirente de la propiedad.

Para analizar detenidamente los principios básicos de nuestro Sistema Registral nos remitimos al capítulo segundo de este trabajo, haciendo la advertencia de que cuando no mencionemos exactamente la ley citada, nos estaremos refiriendo al Código Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigentes en el Distrito Federal.

4.- PANORAMA ACTUAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

Expuestos los principales sistemas registrales vigentes y las características del nuestro, vamos a exponer ahora una visión panorámica del Registro Público de la Propiedad en el México contemporáneo.

Debemos tomar en cuenta que el vigente Código Civil data de 1928, es decir, desde hace 47 años; el Reglamento del Registro Público de la Propiedad fue publicado en el Diario Oficial-

de 13 de agosto de 1940, hace 35 años, por tanto, ambas legislaciones no son concordantes ya con la realidad jurídica actual.

En primer lugar, establecer siete secciones en el Registro Público (Inscripción de bienes inmuebles; derechos reales sobre bienes inmuebles; excepto el de propiedad; bienes muebles; - personas morales; archivo; inscripción y ratificación de documentos privados, y Oficialía de Partes respectivamente), lo consideramos fuera de todo sistema lógico de organización; si el Código Civil ordena la inscripción de actos relativos a la propiedad de bienes muebles e inmuebles y a la constitución de personas morales de terminadas, lo más lógico y congruente con tales disposiciones es establecer tres secciones. La Sección Primera destinada a la inscripción de todos los actos o contratos relativos a derechos sobre bienes inmuebles; la Sección Segunda inscribiría lo relativo a los bienes muebles regulados por el Código Civil, y la Sección Tercera sería para el registro de las personas morales de carácter civil, como lo establece, por ejemplo, el artículo 30 del vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

Por lo que hace al archivo, éste sería único para las tres secciones y para todo el Distrito Federal; en éste se concentrarían las copias de todos los documentos y escrituras registrados, así como las copias de las certificaciones expedidas; copias de los índices y un duplicada de cada volumen, del Libro y Tomo correspondientes, cuyas hojas de inscripción se hubiesen agotado al efectuar éstas.

La anterior proposición la hacemos siguiendo el modelo del Estado de México en donde existe una Dirección del Registro de la Propiedad en la Ciudad Capital y tantas Oficinas Registrales como sean necesarias; en cuanto a la duplicidad de Libros es según el modelo del Registro Civil, un Libro obra en el Archivo de

cada Oficina del Registro Civil y el duplicado en el Archivo de la Dirección del Registro Civil en cada Entidad Federativa.

Existiendo una Dirección del Registro de la Propiedad en el Distrito Federal, sería sumamente útil y agilizaría todos los trámites el establecimiento de una Oficina Registral en cada Partido Judicial; ésta registraría los actos, inscribibles conforme a la ley, celebrados en su demarcación y respetando las disposiciones legales para fijar su competencia en cada caso.

Siendo el Registro de la Propiedad una dependencia del Poder Ejecutivo hace falta desligarlo material y subjetivamente del Poder Judicial, pues, en la actualidad en varios Estados de la Federación Mexicana se sigue la práctica de ubicar la Oficina Registral en las mismas oficinas ocupadas por los Juzgados de Primera Instancia, además de que al Juez se le nombra, por ministerio de ley, Tenedor del Registro de la Propiedad y aún, en múltiples ocasiones, Notario Público en su Distrito Judicial.

Consideramos que la labor de juzgador es extensa y pesada como para agregarle las funciones propias del registrador y si todavía sumamos las funciones del Notario Público, la conclusión más lógica que podemos obtener es que ninguna de las tres funciones será cumplida debidamente aún cuando se cuente con la propiedad, interés y responsabilidad del funcionario en turno.

Por tanto, es necesario dar mayor atención e importancia a esta institución; revisar los Reglamentos respectivos es el imperativo actual; modernizar los procedimientos registrales; establecer oficinas decentes, requerir personal capacitado; adscribir a cada oficina registral, o cuando menos a cada Dirección, un taller de encuadernación para la reposición, reparación de libros y encuadernación de las copias de escrituras registradas, así como de las certificaciones expedidas.

En resumen, consideramos que debe hacerse una revisión total a las disposiciones legales relativas al Registro Público, así como de las condiciones físicas y personales de las oficinas para combatir a la burocracia retardataria que, en muchas oficinas del interior del país, agoniza en medio de un "abandono absoluto, polvo, destrucción, estado deplorable de los libros, amontonamiento de papeles, pérdida de documentos, dilación en el despacho de asuntos, inmoralidad... pobreza y múltiple papeleo".¹

1.- Guillermo Coín Sánchez.- Ob. Cit.- Pags. 34-35.

CAPITULO SEGUNDO
PRINCIPIOS DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD

5.- NOCION DE LA MATERIA.

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.

Algunos autores niegan esta calidad de principios jurídicos aduciendo que el único principio que existe es el de la legalidad y que los demás no son sino "manifestaciones de la propia legalidad en los actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben".¹

No estamos de acuerdo con este criterio, en todo Estado de Derecho, toda conducta humana debe estar fincada en el principio de legalidad, es decir, el cotidiano actuar humano debe ser conforme a las prescripciones del orden legal y no contra ellas; desde este punto de vista, el principio de legalidad es demasiado abstracto y genérico y, por tanto, aplicable a cualquier actividad, ya del gobernante o del gobernado.

Quando 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). Ramón-María Roca Sastre sostiene que son, los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

1.- Guillermo Colín Sánchez: Ob. Cit.- Pag. 50.

Podemos afirmar que, los principios registrales, -- nos auxilian para la mejor comprensión de la institución que nos ocupa; nos sirven de guía en el conocimiento e interpretación de -- "los preceptos del Registro Público --que-- son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja y, generalmente, están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista y son causa de enredos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan -- los principios registrales".¹

El número de principios difiere según la legislación o el criterio de los tratadistas; a continuación analizaremos los "diez principios o características fundamentales de nuestro -- sistema de Registro Público de la Propiedad"², haciendo referencias comparativas con los principales sistemas registrales expuestos en páginas anteriores.

6.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Podemos decir que hay tres tipos de publicidad registral: el de mero anuncio; el de protección a terceros adquirentes de buena fe, y el de valor sustantivo.

1.- La idea originaria de la publicidad es la simple notificación o publicidad, es decir, dar a conocer a la sociedad los actos jurídicos celebrados.

El origen de este tipo de publicidad lo encontramos en el Derecho Romano con las formalidades de la mancipatio y la in iure cessio. La primera es la enajenación solemne efectuada ante cinco testigos, un libripens, una balanza, un pedazo de bronce y -- el uso de una serie de fórmulas consagradas por la tradición, es --

1.- Carral y de Feresca.- Ob. Cit.- Pág. 241.

2.- Ramón Sánchez Medel.-- De los Contratos Civiles.- Pág. 433.

una forma solemne.

La "in iure cessio" es un juicio ficticio por el cual dos personas, con acceso a la justicia romana y con *ius commercii*, podían transmitir y adquirir la propiedad de *res mancipi* o *res nec mancipi*. Desde luego, no existía la garantía de la *cautio autoritatis*; formalmente, el comprador nada había adquirido del vendedor, sino que solo había afirmado que la propiedad de la cosa le correspondía y, por la defectuosa defensa del demandado, el actor había ganado el pleito.

En esta etapa la publicidad no tiene todavía los alcances jurídicos que en la actualidad se confiere a este principio.

Actualmente podemos encontrar claramente este tipo de publicidad, de anuncio o meramente publicitario, en el sistema registral francés; mediante la inscripción se da publicidad a los actos jurídicos registrables y la finalidad es notificar a la sociedad que se ha celebrado determinado acto jurídico que afecta un derecho inscrito y en esta forma hacer oponible dicho acto a terceras personas interesadas en el mismo derecho.

La publicidad es optativa ya que los derechos y obligaciones se perfeccionan extrarregistralmente por el mero acuerdo de las partes y efectuando las formalidades exigidas por la ley.

II. La segunda fase es la del valor constitutivo de la publicidad dada a un acto jurídico mediante su inscripción. Los derechos y obligaciones se crean, transmiten, modifican o extinguen en el momento de la inscripción.

Para protección de los terceros se presume legalmente que lo que aparece en el Registro es verdad por que el Registro lo dice. La publicidad constitutiva surte efectos plenos en favor-

de terceros adquirentes de buena fé, pues, la nueva inscripción, - hecha a su favor, es inatacable e invalidable, siempre que las causas de nulidad no aparezcan claramente del propio registro, ni --- sean conocidas del tercero de buena fé.

III. El valor jurídico mas alto de la publicidad se logra con el valor sustantivo propio de las inscripciones -ésta es la característica esencial del Sistema Registral Australiano-; la publicidad no es únicamente una notificación a la sociedad, tampoco se da exclusivamente para la protección de terceros adquirentes de buena fé; es sobre todo el título verdadero, la adquisición única con plena validez jurídica y protección eficaz al adquirente; - quien inscribe su adquisición puede estar satisfecho, pues, la inscripción es inatacable aún cuando el acto que le sirvió de base o causa sea nulo. Aquí tiene vigencia plena la afirmación de que - "es verdad porque el Registro lo dice".

Siendo nuestro sistema registral "híbrido" o intermedio, la publicidad también muestra características diversas, es esencialmente declarativa, es una notoria notificación a la sociedad de los actos jurídicos celebrados en relación de bienes o derechos inscritos.

El Código Civil en sus artículos 3,001 y 3,003 establece: "El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los Libros del Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 1564".

"Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, solo producirán efectos entre quienes -- los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a terceros, el -- cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables" (artículo 3003).

Además, el artículo 2322 es tajante al decir: "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino -- después de registrada en los términos prescritos en este Código".

La excepción al principio de publicidad la tenemos en el artículo 1564: "El encargado del Registro Público no proporcionará informes acerca del testamento ológrafo depositado en su oficina, sino al mismo testador o a los jueces competentes que oficialmente se lo pidan".

Se ha insistido que de acuerdo a la legislación y a las ejecutorias 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, como ocurre en el sistema constitutivo o sustantivo, simplemente es el medio de otorgar seguridad jurídica, puesto que el derecho o el acto jurídico, -- aún sin haberse incorporado al mundo registral, existe plenamente; citaremos algunas ejecutorias que nos confirmen lo enunciado:

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. (Sexta Época, Cuarta Parte: A. D. --- 3649/56.- Carlos Laguna Govantes; A.D. 103/57. María Matamoros --

Vda. de Soria; A. D. 6604/57, Simón A. García; A.D. 5036/55, Alejo Roberto Pérez; A.D. 5438/60, Emilio Ortiz).

REGISTRO PUBLICO, CARECE EN PRINCIPIO DE EFECTOS -- CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO.- La carencia de inscripción en el Registro de una escritura de compra venta, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta el derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, - en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos- entre nosotros, como en un caso lo demuestran las circunstancias - de que un contrato de compra venta es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entrega, ni el segundo satisfecho y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público.-(Quinta Epoca: Tomo CXXII.- Pag. 461. A.D. 3472/54.- José Asunción Ramírez González).

"Los dispositivos que reglamentan el Registro Público de la Propiedad son de interés público, pues los alcances de -- ese interés general estriban en darle publicidad, con acceso para todos, a los actos o documentos que allí se inscriban; esto es, -- cuando el registro vela por un interés general es a causa de la publicidad que proporciona para las relaciones jurídicas, pero la publicidad se logra a través de cualquiera de los libros existentes- en el Registro, relacionado con una misma inscripción.-(Quinta Epoca.- Tomo CXXXVI.- Pag. 531.- A. D. 1359/54).

Nosotros nos permitimos diferir un poco del criterio generalmente adoptado por los juristas y establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación| el Sistema Registral Mexicano, no es del todo declarativo; si el testamento ológrafo es la excepción al principio de publicidad, también lo es en cuanto a pu--

blicidad declarativa, conforme al artículo 3004: "Los testamentos-ológrafos no producirán efectos si no son depositados en el Registro"; este depósito es una inscripción de acuerdo a la fracción X del artículo 3002, por tanto, el depósito es de efectos constitutivos, sin éste el testamento no produce efecto alguno.

Guillermo Colín Sánchez considera que la publicidad no es un principio, sino una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad solo podrá darse cuando el acto ya ha sido inscrito.

Por nuestra parte creemos que la publicidad es el principio por excelencia de esta institución; la publicidad registral da mayor certeza y seguridad jurídica a los derechos concretos inscribibles e inscritos, por tanto, una mejor administración de justicia, dando así cumplimiento a las disposiciones legales en beneficio de la tranquilidad y satisfacción de las exigencias individuales y sociales.

7.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Con anterioridad hemos citado algunos artículos conforme a los cuales se exige la inscripción de determinados actos jurídicos para que surtan efectos entre las partes y frente a terceros (artículos 2322, 2919, 3002, 3003, 3004, etc.).

Ya hemos dicho también que en México los derechos y obligaciones se crean, transmiten, modifican y extinguen extrarregistralmente para las partes, no así frente a terceros, para lo cual se requiere la inscripción en el Registro Público.

Siendo nuestro sistema principalmente declarativo, la inscripción en el Registro no convalida los actos nulos (artículo 3006), no obstante, "los actos o contratos que se otorgan o celebran por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fé, una vez-

inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los actos gratuitos ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público". (artículo 3007 del Código Civil).

La disposición anterior es un rasgo más de la naturaleza constitutiva de nuestro sistema registral que lo coloca en un término medio.

A) TIPOS DE INSCRIPCIÓN.- Las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad las podemos dividir en tres grupos: inscripción ordinaria, básica o definitiva; preventivas y marginales, cada una de ellas con efectos diferentes.

Inscripción Básica o Definitiva.- Es aquella que produce efectos plenos y se efectúa después de que el registrador la determinado que el acto es inscribible y que el documento llena todos los requisitos exigidos por la ley.

Inscripción Preventiva.- Por ejemplo, en el caso de denegación de la inscripción solicitada, el interesado puede impugnar la resolución ante los tribunales competentes y si éstos ordenan la inscripción preventiva, así se hará y tendrá vigencia hasta por tres años, al cabo de los cuales, si no se ordena la inscripción definitiva, ni se da a conocer el estado que guarda el procedimiento de impugnación, se cancelará la inscripción preventiva.

Las características de esta inscripción son: temporalidad, es decir, es de duración limitada por la ley; la eventualidad, ya que puede resolverse en un sentido u otro, y la medialidad es decir, no tienen un fin definitivo y propio, no se sabe si se cancelarán o se convertirán en inscripciones ordinarias o definitivas.

vas, de acuerdo a la decisión judicial.

Anotaciones Marginales.- Por disposición de la ley deben anotarse al margen de la inscripción: los asientos de presentación hechos por conducto de los Notarios Públicos, cuando ante ellos se va a realizar una operación respecto de un derecho inscrito; avisos preventivos, se anotan al margen de la inscripción que va a cancelarse o modificarse y contienen los datos esenciales de la escritura que se va a registrar; las notas de referencia a otras inscripciones; la constitución y cancelación de fianzas; las órdenes de suspensión provisional o definitiva de un amparo relacionado con el derecho inscrito, y en general todo tipo de cancelación, con referencia a la nueva inscripción realizada respecto del mismo bien o derecho, pues, "no pueden los bienes raíces o derechos reales impuestos sobre los mismo, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o mas personas distintas, a menos que éstas sean coparticipes". (artículo 3009).

B) EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.- De acuerdo a los sistemas registrales, las inscripciones producen diversos efectos jurídicos, ya entre las partes o frente a terceros.

I. Inscripciones Declarativas.- Ya hemos expuesto las características del sistema francés, la principal es el efecto declarativo de las inscripciones. Los actos y contratos se registran exclusivamente para que haya una notificación auténtica a la sociedad de las transmisiones y modificaciones que sufren los derechos incorporados al Registro de la Propiedad.

II. Inscripciones Constitutivas.- Sin la inscripción del acuerdo real no hay transmisión, adquisición ni modificación de derechos. Aún entre las partes se crean, modifican y extinguen los derechos hasta el momento en que el acuerdo real es registrado y únicamente se puede impugnar la inscripción cuando el bene

ficiado conocía las causas de nulidad o bien cuando aparezcan éstas en el propio Registro.

III. Inscripción Sustantiva.- Es la característica esencial del Sistema Registral Australiano; toda inscripción se -- presume cierta y conforme a la ley, por tal motivo es inatacable y en caso de nulidad del acto que sirvió de base a la inscripción, se da lugar exclusivamente a las acciones de reparación de daños y perjuicios en favor de la persona perjudicada.

En estos dos últimos sistemas tiene verdadera relevancia jurídica la inscripción de los actos y contratos, no así en el sistema francés en que se busca con la inscripción una "publicidad negativa", hacer oponible a terceros los derechos inscritos.

Para el Sistema Mexicano, el valor de la inscripción es esencialmente de efectos declarativos y en forma excepcional de efectos constitutivos.

La inscripción en México se hace a base de un extracto de las escrituras cuya inscripción se solicita, exigiendo además la presentación de una copia autorizada de dicha escritura para agregarla al apéndice del libro respectivo. (artículo 3015); 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 la que ha quedado registrada la escritura.

La inscripción no es obligatoria sino potestativa, pero, una vez que el acto inscribible ha sido inscrito, todos los actos jurídicos relacionados e inscribibles deben registrarse para mayor protección y oponibilidad frente a terceros, en beneficio de la parte interesada.

Nosotros consideramos que la inscripción en sí no es un principio, sino el medio para lograr la publicidad de determinados actos jurídicos inscribibles que reúnen los requisitos exi

gidos por la ley.

Lo que si es un principio rector del procedimiento-registral son las diversas formas de inscripción y valor jurídico-determinado de cada una de ellas, para que en la práctica no surjan equivocaciones o malos entendidos que ocasionen perjuicios, ya sea a las partes o a los terceros.

8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DE DETERMINACION.

El principio de especialidad surge como reacción a la indeterminación de las hipotecas; hasta fines del siglo XVIII, - en el Derecho Español, se permitía la creación de hipotecas sobre toda la propiedad del deudor, inclusive sobre adquisiciones posteriores a la constitución del gravamen.

Durante el siglo XIX se expiden nuevas leyes hipotecarias que prohíben esta práctica y exigen la descripción precisa de los bienes inmuebles dados en garantía, para poder realizar la inscripción del gravamen.

En el Derecho Positivo Mexicano se exige la determinación de los bienes objeto del acto jurídico inscribible; en el caso de la hipoteca se establece que ésta "sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados" (artículo 2895), por tanto, "La hipoteca nunca es tácita ni general" (artículo 2919) y cuando se constituye sobre varias fincas "es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca" (artículo 2912). Sin embargo recordando las antiguas leyes hipotecarias españolas, la hipoteca se extiende sobre las accesiones naturales, y a las mejoras realizadas, a los bienes muebles incorporados y a los nuevos pisos o edificios construidos en el bien hipotecado.

Respecto a los actos jurídicos en general, realizados respecto de bienes inmuebles, que deban inscribirse, el principio se contiene en los artículos 3015 y 3012 del Código Civil.

Por aplicación de este principio, en el asiento de inscripción deberán aparecer con precisión: la situación física -- del inmueble objeto de la inscripción; el derecho que se va a registrar, para conocer exactamente las consecuencias del acto jurídico celebrado (contenido económico-jurídico de la inscripción), y - el sujeto titular del derecho registrado.

Lo anterior confirma que la inscripción en México - no se efectúa por transcripción de las escrituras, sino por extracto de ellas conteniendo los datos exigidos por el artículo 3015 -- del Código Civil vigente.

No obstante la buena intención del legislador, el - principio de especialidad no se practica con la misma responsabilidad y, frecuentemente, el índice de fincas, al dejar de incorporar información sobre cambio de nombre de calles, la constitución de - otras, la modificación en la superficie, medidas y colindancias o construcciones y otros, causa perjuicios a terceras personas que - confían en la información proporcionada por la institución registral, aún cuando la situación jurídica inscrita esté divorciada de la realidad jurídica y física del derecho inscrito.

9.- PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

El principio de fe pública registral tiene relevancia jurídica y económica, ya que significa la presunción de exactitud del registro; la identidad entre lo inscrito y la realidad respecto de los derechos inscribibles inscritos y sus titulares.

El párrafo primero del artículo 38 de la ley hipotecaria española (1946) dispone que para "todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro e--- existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el - asiento respectivo".¹

1.- Enneccerus, Klip y Wolff.- Ob. Cit.- Pág. 234.

El artículo 891 del Código Civil Alemán dispone: -
 "Si en el Registro Inmobiliario estuviere inscripto un derecho a -
 nombre de alguien se presumirá que el derecho le pertenece. Si en
 el Registro Inmobiliario fuere cancelado ese derecho inscripto se
 presumirá que el derecho no existe".

Enneccerus, Kipp y Wolff sostienen que "el efecto -
 de la fe pública es que el registro inexacto 'valga como exacto' -
 frente al tercero a proteger".¹

Comentando el sistema alemán, los Mazeaud conside--
 ran que "cabe concebir -a- la publicidad como una medida que prote-
 ja mejor a los terceros. Se le atribuirá por efecto consolidar en
 todos los casos los derechos del adquirente, ...-quien- tendrá así
 la certeza, desde el instante de la publicación del título, de que
 su derecho no podrá ser objeto de ninguna controversia; la seguri-
 dad que resulta de este sistema repercute felizmente sobre el mer-
 cado inmobiliario".²

En nuestro sistema registral encontramos este prin-
 cipio en el artículo 3007 del Código Civil; toda persona que con-
 fiando en el Registro adquiere un derecho a título oneroso, de ---
 quien aparece como titular del mismo, no puede ser perjudicado aún
 cuando posteriormente se resuelva o anule el derecho del transmi--
 tente, siempre que las causas de nulidad no aparezcan claramente -
 del propio Registro.

Por su parte, inspirándose en la legislación alema-
 na, el legislador del Estado de México estableció: "El derecho re-
 gistrado se presume que existe y que pertenece a su (sic) titular-
 de una inscripción..." (artículo 2862 del Código Civil).

Por regla general podemos concluir que el principio
 de fe pública registral consiste, salvo excepciones legalmente es-

1.- Ob. Cit. pág. 243.

2.- Ob. Cit. pág. 419.

tablecidas, en que quien confía en lo inscrito en el Registro y adquire un derecho a título oneroso de quien aparece con derecho de transmitirlo, no puede resultar perjudicado si posteriormente se anula el acto que dió origen a la inscripción.

10.- PRINCIPIO DE TERCERO REGISTRAL.

Este tema será analizado en capítulos posteriores,-- sin embargo, podemos decir que no lo consideramos como un verdadero principio, la que si podría tener esta naturaleza es la protección a terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso, pero consideramos que ésta queda incluida en el principio de fe pública registral expuesta en líneas anteriores.

11.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

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

En nuestro sistema registral no tiene vigencia este principio; el artículo 3030 establece: "Las inscripciones pueden -- cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial". Este precepto es aplicable principalmente a los actos o -- contratos que gravan o limitan 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, es

te tampoco es un principio registral, 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.

Al inscribirse un gravamen tampoco se consulta la voluntad de quien aparece como titular del derecho de propiedad en el Registro, pues, su voluntad ha sido manifestada ante el Notario o autoridad ante quien se realiza el acto inscribible, quien da fe de conocer o haber identificado plenamente a las partes interesadas y de que han dado su consentimiento sin vicio alguno o lesión que lo haga anulable.

Es en el Sistema Registral Alemán donde tiene plena vigencia el principio de consentimiento; en los países de inscripción constitutiva se requiere siempre el consentimiento expreso de la persona con derecho para darlo. Enneccerus, Kipp y Wolff nos dicen que: "siempre que haya de hacerse una inscripción sobre la base de una instancia, ésta o de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho".

Ahora bien, qué debemos considerar por principio de consentimiento?, los autores citados nos definen "El consentimiento de inscripción como- la declaración de que se autoriza a la -- oficina del Registro para practicar una inscripción determinada".¹

El consentimiento debe partir de la parte perjudicada, así lo expresan Enneccerus, Kipp y Wolff: "el derecho de consentir la inscripción (nueva, cancelando el antecedente) deriva--

del derecho que haya de ser perjudicado por aquella. Por esto solo puede 'consentir' el que pueda disponer del derecho afectado. La mayor parte de las veces será aquel a quien "corresponde" el derecho perjudicado".¹

12.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.

Con la aplicación de este principio se logra llevar al Registro lo que provenga del titular del derecho inscrito, así como prohibir la inscripción de un acto que no emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real -- con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de -- inscripciones y que el Registro nos cuente la historia completa -- (sin saltos) de la finca. (ROCA SASTRE).

Por principio de tracto sucesivo las inscripciones -- deben estar eslabonadas en forma cronológica, de tal manera que cada derecho inscrito aparezca avalado por una inscripción precedente, excepto cuando se trata de primera inscripción o inmatriculación de una finca. Todo documento, para ser inscrito, debe contener, además de los datos materiales y personales del acto en él -- consignado,, los antecedentes registrales del derecho que se transfiere, modifica o grava; únicamente es esta forma se logra la correcta identidad entre los derechos inscritos y los que se pretenden inscribir.

Por decreto de 4 de enero de 1955, "el legislador -- francés- ha aumentado el número de los actos cuya publicación -- inscripción- se requiere, y ha prohibido la publicación de un acto, -- si el acto de transmisión precedente no ha sido a su vez publicado --inscrito-".²

_____ En México, la Ley del Notariado, en su artículo 34-

1.- Ob. Cit.- Pag. 163.

2.- Mazeaud:Henri, León y Jean Mazeaud.- Ob. Cit.- Pág. 337.

dispone en relación a los bienes inmuebles que el Notario "relacionará cuando menos, el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura y citará su inscripción en el Registro Público o expresará la razón por la cual aún no está registrada".

Además, "no pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o mas personas distintas, a menos que sean coparticipes" (artículo 3009).

Para cumplir con el principio de tracto sucesivo -- "toda inscripción... expresará... I. la referencia al registro anterior" (artículo 3015). "El documento que se presente para ser registrado deberá expresar los antecedentes del registro de los bienes o derechos objeto de la inscripción" (artículo 29 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

A mayor abundamiento, cuando se hace una nueva inscripción, al margen del antecedente se anotan los datos de este -- nuevo asiento cancelando la inscripción en que aparece como titular del derecho el actual enajenante.

Llevando a extremos ilógicos el principio de tracto sucesivo, la Suprema Corte ha exigido al adquirente que compruebe la capacidad de enajenación de la persona que le quiere transmitir su derecho inscrito y además la de los enajenantes anteriores. En el Amparo Directo 1553/30, promovido por Simona Terrazas, se trató de erradicar esta prueba aduciendo que "esta doctrina, por razones de imperiosas necesidades prácticas, rechaza el principio riguroso según el cual no puede tenerse por probada la acción reivindicatoria, sino cuando el reivindicante ha probado, no solo el título en virtud del cual lo es, sino los títulos que acreditan sucesivamente la propiedad de todos los antecesores; esta prueba que los auto

res califican de "diabólica", se considera que es inconciliable -- con las exigencias de la práctica, y en interés de la sociedad y -- de la misma propiedad, se ha admitido que ésta pueda ser probada -- en forma más fácil, aceptándose que tal prueba se dará por hecha, -- a falta de la prueba de la prescripción, cuando el reivindicante -- demuestre, en relación con su contrario, un derecho mejor y más -- probable, y dicho de otra manera, cuando los hechos y las circuns-- tancias que en cada caso ocurran hagan nacer presunciones de pro-- piedad a favor del titular del derecho". (6 de mayo de 1932).

No obstante la tesis citada, la Tercera Sala de la Suprema Corte, en el Amparo Directo 6024/58, promovido por Dionisio Díaz Rivera, sostuvo: "Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asientos del Registro, no pueden alegar buena fé si no hay una sucesión de ---- transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron ha -- bía, a su vez, adquirido de quien tenía el legítimo derecho...Sur-- ge, así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que -- significa que la serie de inscripciones registrales, debe de for-- mar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción últi-- ma debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la -- inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le preceda y así sucesivamente...en aplicación del principio de trac-- to sucesivo...los titulares posteriores inscritos también han de -- sufrir, en cuanto que deben conocerlo por la inscripción, las con-- secuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohi-- bitiva o al interés público".

Creemos que la interpretación dada por la Suprema -- Corte no está de acuerdo con el espíritu de la ley civil; el obje-- to del principio de tracto sucesivo es lograr la exacta concordancia en el orden sucesivo de las inscripciones, es decir, todo acto

celebrado y cuyo objeto sea un bien inmueble inscrito debe derivar se de la persona que en el Registro aparezca con derecho para celebrarlo, de tal suerte que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer. La concretización de este principio se logra mediante la cadena interrumpida de los asientos, volúmenes y tomos de inscripción de los respectivos libros y secciones del Registro Público de la Propiedad.

Relacionado estrechamente con los principios de legitimación y de publicidad, en su aspecto de protección a los terceros adquirentes de buena fé, éste ha sido denominado por Boris Kozolchyk "principio por excelencia del Derecho Registral Mexicano"

La Suprema Corte, en Amparo Directo 8042/63, en relación con los derechos adquiridos por un tercero de buena fé e inscritos, ha asentado que serán protegidos aunque el derecho del que deriven sea anulado posteriormente "excepto cuando la causa de nulidad aparezca claramente en el Registro o cuando la adquisición no fuese válida".

De lo anterior se deduce que el tercero debe ser tan diligente y conocedor como, por determinación de la Ley, lo es el registrador español, de acuerdo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria Española: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Por tanto, para que el tercero pueda ser de buena fé, debe probar que hay una cadena ininterrumpida de transacciones es decir, una continuidad de inscripciones, avalada la última por-

la inmediata anterior y así en forma regresiva hasta llegar a la primera inscripción o inmatriculación. Nosotros creemos que esta "prueba diabólica" es inconsecuente con la lógica jurídica, pues, si el Registrador está obligado, igual que el Notario, ha hacer referencia al antecedente inmediato de la escritura cuya inscripción se solicita y ésta se logra, es debido a que el antecedente es correcto y, a su vez, cuando esta inscripción se realizó existía la misma exigencia y se hizo en virtud de encontrar el antecedente -- inmediato acorde con el título a inscribir.

En consecuencia, creemos que la buena fé del tercero debe darse por existente cuando adquiera un derecho de la persona que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo; esta postura se fundamenta en que si el derecho aparece inscrito " a favor" del transmitente, es porque éste adquirió también del titular debidamente registrado, en el supuesto de que el antecedente no -- fuera válido, por no estar de acuerdo al principio de tracto sucesivo, la responsabilidad debe ser del Notario o Autoridad que autorice el acto y de fé de la capacidad registral del enajenante o -- persona que grava un bien inscrito, y del Registrador que ordena -- la inscripción sin tener la responsabilidad suficiente de establecer la identidad de los contratantes en el documento a inscribir -- con los titulares o titular del derecho objeto de la operación.

13.- PRINCIPIO DE ROGACION.

Consiste en la necesidad de solicitar, la persona interesada o legitimada, la inscripción del documento al registrador; éste no puede ordenar de oficio las inscripciones, aún cuando ten a conocimiento de la celebración de determinados actos jurídicos inscribibles por mandato de Ley.

Manaccerus, Kipp y Wolff sostiene que "en principio, la función del Juez del Registro Inmobiliario es exclusivamente rogada. Aun--

que él sepa que el registro, por ejemplo, por defunción del propietario inscrito, es inexacto, y aunque conozca quienes son los titulares actuales, por ejemplo, los herederos, no puede inscribirlos de oficio; no puede rectificar el registro sino en virtud de una instancia".¹

Algunos autores tratan de equiparar la necesidad de la instancia con la jurisdicción voluntaria, sin embargo, esta última, es "la que ejercen los Tribunales en los asuntos que no sean litigiosos".²

No siendo el Registro Público de la Propiedad un tribunal, no podemos hablar de jurisdicción voluntaria, aún cuando exista un sistema determinado para lograr la inscripción.

El principio de rogación, en México, es la concreción del derecho de petición contenido en el artículo 8 constitucional: "Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule de manera pacífica y respetuosa - por escrito- ... a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario".

Para obtener la inscripción de los documentos no es necesaria la solicitud escrita, es suficiente el hecho de presentar el documento en la oficina registral correspondiente (artículo 3012 del Código Civil) y "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse (artículo 3013).

Ahora bien, el acuerdo escrito que deberá recaer a-

1.- Ob. Cit. Pág. 156.

2.- Eduardo Pallares: Diccionario de Derecho Procesal Civil.- Pág. 512.

la petición será la inscripción o en caso contrario la denegación de la misma quedando "el documento a disposición del interesado -- con expresión de los fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción" (artículo 45 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

El principio de rogación guarda estrecha relación - con los principios de prioridad y de calificación o legalidad, en virtud de la facultad del registrador de ordenar o denegar la inscripción solicitada. La relación se establece, con el principio de prioridad, porque toda solicitud, ya sea por escrito o por la sola presentación material del documento, debe quedar asentada "en el libro de entradas respectivo" -con la mención- del día y la hora de presentación del documento (artículo 146 del Reglamento); para establecer la prioridad de los documentos a inscribir es relevante el libro de entradas, pues, "el registro producirá sus efectos -- desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado"- (artículo 3017 del Código Civil).

Establecido lo anterior podemos preguntarnos ¿quién puede solicitar la inscripción de un acto o contrato inscribible?-- la respuesta la encontramos inmediatamente en el artículo 3010 del Código Civil: "La inscripción de los títulos en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado - la escritura de que se trate".

Interés legítimo lo tiene "una persona con respecto a determinado acto o situación jurídica, para el efecto de poder - ejecutar legalmente aquél o intervenir en ésta".¹

Lo anterior significa que la inscripción podrá ser solicitada por las personas facultadas para ello por la Ley, por -

ejemplo, el beneficiado por el acto jurídico celebrado, el adquirente, el apoderado, el representante legal, etc.

Esta situación se da en virtud de que la inscripción se hace con la finalidad de proteger el interés de los particulares y hacer público el acto o contrato celebrado, para que así sea oponible a todo el mundo, erga omnes.

Otra forma de lograr la inscripción, pero que ya no queda encuadrado en el principio de rogación, es mediante orden judicial, por ejemplo, en el caso de inmatriculación, prescripción, información ad-perpetuum, intestado u otros; en estos casos, se solicita al juez competente que ordene la inscripción relativa al registrador del Distrito Judicial donde se actúa, si es que en el mismo están ubicados los bienes muebles o inmuebles objeto de las diligencias judiciales y en su defecto al del lugar de ubicación de los mismos.

Sin embargo, en una u otra forma, la inscripción de los actos jurídicos inscribibles se hace exclusivamente a petición de persona legítimamente interesada, ya sea directamente hecha al registrador o mediante la autoridad judicial.

Respecto a este principio el artículo 13, 1 del Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes dispone: "La inscripción en el registro jurídico de bienes se solicitará por cualquier interesado", para a continuación establecer la siguiente obligación: "2. Los tribunales, notarios, autoridades o funcionarios que de algún modo actúen o intervengan respecto de derechos inscribibles deberán cuidar de la registración de los mismos. En ningún caso admitirán los títulos no inscritos".

Esta última disposición tiene vigencia plena en los sistemas de inscripción obligatoria, no así en el nuestro donde el registro de los actos jurídicos inscribibles es potestativo, se ha

ce a petición de parte interesada y con la finalidad de proteger los derechos del titular, así como a los terceros que adquieren de rechos confinado en los asientos de los libros respectivos.

14.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

En el mundo jurídico existe una sentencia relacionada con la fecha de celebración de los actos jurídicos: "prior tempore, potior jure" (el que es primero en tiempo, es primero en derecho). Este viejo aforismo latino tiene gran importancia en cuanto a los efectos de las inscripciones realizadas en el Registro Público de la Propiedad.

La importancia que reviste se dirige principalmente a los actos jurídicos que, con toda mala fé, puede realizar el titular de un derecho inscrito, principalmente el de propiedad; suele suceder que una persona venda dos o más veces un mismo inmueble, o bien que éste sea hipotecado en dos o más ocasiones y estableciendo el gravamen "en primer término".

Hemos advertido ya que en ningún inmueble puede aparecer inscrito dos o más veces o a favor de dos o más personas, a menos que éstas sean coparticipes (artículo 3009); una inscripción excluye a otra que se solicitara, excepto si, tratándose del mismo bien o derecho, la nueva inscripción la solicita el adquirente del titular inscrito (principio de tracto sucesivo), pero nunca un mismo enajenante puede transmitir justamente la propiedad o derecho real diferente, sobre un mismo bien, a dos o más personas si éstas no son cotitulares del derecho.

Podemos conceptualizar el principio de prioridad como aquel en virtud del cual el acto jurídico registrable que primeramente ingresa al Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siendo incompatible o perjudicial, no hubiere-

ingresado aún en el registro, aunque haya sido celebrado con fecha anterior.

La importancia del principio de prioridad no es exclusiva del conflicto de derechos iguales, sino en el caso de concurrencia de diversos derechos sobre un mismo bien mueble o inmueble registrado, "Los derechos reales limitados están sujetos a un rango (prioridad), que se funda en el principio de preferencia de los derechos mas antiguos"; aplicado este concepto al sistema registral resulta que "El rango de un derecho se determina por el orden consecutivo de las inscripciones o por el de las fechas".¹

El artículo 3007 del Código Civil establece: "El Registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se haya presentado en la oficina registradora".

"Al recibirse los documentos se sellarán con el sello marcador, con la fecha y hora de su presentación y se numerarán progresivamente" (artículo 144 del Reglamento). "Se asentará en el libro de entradas respectivo: el día y la hora de presentación del documento; el notario o la autoridad que lo autorice en su caso; la sección a la que se turne; la naturaleza del contrato o del acto; los bienes o derechos de que se trate y los nombres de los interesados" (artículo 146 del Reglamento). Pero además (artículo 147 del Reglamento) "inmediatamente después de que se anote la presentación de un título inscribible, en el libro de entradas correspondiente, se pondrá nota de dicha presentación al margen de la inscripción o de las inscripciones que se citen en el título como antecedente".

De capital importancia para determinar la prioridad de las inscripciones son los preceptos antes transcritos que despejan toda duda que se pudiera plantear en relación a la fecha del

1.- Enneccerus, Kipp y Wolff.- Ob. Cit.- Págs. 214-215.

pago de los derechos de inscripción que hagan los interesados, el artículo 37 del Reglamento establece claramente que la hora y fecha de presentación de la boleta del pago de derechos únicamente fija "El orden en que se practicarán las inscripciones, sin perjuicio de la prelación que corresponda según el artículo 3017 del Código Civil".

La excepción a la prioridad del documento presentado primero en el registro se da principalmente en dos casos: primero, cuando el documento presentado es rechazado y, segundo, cuando se da aviso al Registro de los actos celebrados ante el Notario o Autoridad competente, para que sea anotado preventivamente al margen de la inscripción dada como antecedente.

Dada la obligación del registrador de corroborar -- que el título presentado sea inscribible, que llene las formas extrínsecas exigidas por la ley y que contenga además los datos que identifiquen plenamente la situación jurídica y física del bien -- objeto del contrato celebrado, el documento puede devolverse al interesado sin haberse efectuado la inscripción por no ser procedente a juicio del registrador.

Ante esta situación se requiere "resolución judicial para que se haga el registro" (artículo 3013). A continuación el artículo 3014 dispone: "el registrador tiene obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título".

En primer lugar, creemos que debe hablarse de una anotación preventiva, como lo hace el Código Civil (artículo 2894) y el Reglamento del Registro de la Propiedad (artículo 48) del Estado de México; por economía procesal y por economía propiamente -

dicha, ya que de hacerse una inscripción preventiva habrá que hacer una inscripción definitiva o de cancelación según la decisión judicial

Segundo.- al hacerse la inscripción preventiva --- ¿qué derechos se van a pagar? ¿los que causa el acto jurídico contenido en el título rechazado?, de ser así, si el juez competente confirma la calificación del registrador y se cancela la inscripción preventiva, podrá el actor, por los medios legales procedentes, promover la devolución del pago de lo indebido?; en caso contrario, si el juez ordena la inscripción definitiva, por esta nueva inscripción, ¿el actor deberá hacer un nuevo pago de derechos?

Tercero.- En qué momento debe hacerse la inscripción preventiva, ¿cuando se devuelve el documento sin registrar o cuando la calificación es impugnada?.

Cuarto.- Por qué cuando ordena el juez la inscripción del documento rechazado, los efectos del mismo se retrotraen a la hora y fecha de la primera presentación en el Registro? ¿caso la denegación de inscripción no destruye los efectos de la presentación?.

Múltiples son las cuestiones que pueden plantearse en relación a este tema, sin embargo, nos ocuparemos simplemente en dar respuesta a las anteriormente formuladas.

1.- Una vez interpuesta la demanda impugnando la denegación de inscripción de un documento, por disposición del juez de la causa y a solicitud del interesado, deberá anotarse marginalmente en la inscripción dada como antecedente. Esta anotación deberá contener: la fecha en que se hace, el expediente en que se tramita la impugnación; el número, volúmen, fecha y Notario o Autoridad que autorizó el documento cuya inscripción ha sido denegada; el

acto jurídico que contiene y los nombres de los interesados en el mismo.

2.- Los derechos que se paguen serán los mismos que causa la anotación de cualquier anotación marginal de demanda.

3.- Si el Juez ordena la inscripción definitiva, el interesado deberá pagar los derechos de inscripción que normalmente cause el título, de acuerdo al acto jurídico en él contenido.

4.- En caso de confirmación de la resolución del registrador, el juez ordenará la cancelación de la anotación marginal de la demanda y el actor deberá pagar los derechos que causen este servicio; en su defecto, la cancelación puede hacerse a petición de parte interesada y después de transcurrido un término establecido.

5.- El término par éste caso de cancelación de la "inscripción preventiva", según el Código Civil, para nosotros anotación marginal, debe reducirse, pues, consideramos que tres años es un término excesivo.

Nuestras proposiciones las fundamos en la posible temeridad del actor; si el legítimamente interesado tiene un primer recurso administrativo, conforme a la fracción II del artículo 8 del Reglamento, "Son obligaciones del Director...II. Resolver -- las dudas que ocurran a los registradores, en caso de inconformidad del interesado, revisar los títulos presentados, siempre que el Registrador opine que no deben registrarse y resolver si debe practicarse o rehusarse la inscripción. En este último caso la inscripción será firmada también por el Director;...". Existe una presunción fuerte de que si el Registrador y el Director han denegado la inscripción es porque conforme a la ley no procede inscribir el documento presentado.

6.- Ante esta situación, la anotación marginal de

la demanda, y no inscripción preventiva del título rechazado, debe hacerse una vez interpuesta la misma y cuando así lo ordene el juez a petición del actor. Los efectos del acto jurídico, contenido en el documento rechazado, debefán valer jurídicamente a partir del momento de la anotación marginal de la demanda, cuando posteriormente se ordenara la inscripción, y no a partir del momento de la primera presentación de la escritura en la oficina registral.

No creemos que sea lógico hacer una inscripción preventiva desde el momento en que el título es rechazado, como sostiene Sánchez Medaá, en virtud del obstáculo que esta situación -- crearía en el tráfico jurídico respecto del bien o derecho inscrito. Es posible que, ante la autoridad judicial, "el recurso se interponga como un mero arbitrio dilatorio; es decir, como un subterfugio para impedir el acceso al registro de otras operaciones relacionadas con los mismos bienes o derechos objeto del acto que coacciona el documento rechazado".¹

7.- En atención al razonamiento anterior debe reducirse al mínimo posible el término de vigencia de la anotación marginal de la demanda, además de la caducidad de la instancia en el caso de inactividad del actor, la cual produciría la cancelación de oficio de la anotación, una vez que el juez notificara al registrador la declaración de la caducidad.

De no proceder en la forma propuesta se estará tergiversando la finalidad del Registro, antes que dar celeridad y seguridad al tráfico jurídico de los derechos inscritos, estaríamos propiciando la dilación de los negocios jurídicos en perjuicio del interés social y de la función social que debe cumplir en la actualidad el derecho de propiedad y demás derechos reales.

La otra excepción al principio de prioridad, mencionada en páginas anteriores, se da en el caso de presentación de --

1.-Guillermo Colín Sánchez: Reglamento del Registro Público de la-

avisos preventivos dados por el Notario o autoridad ante quien se celebra un acto o contrato. El artículo 3018 del Código Civil establece: "Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, - reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes inmuebles, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá.... dar al Registro un primer aviso preventivo...El registrador hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por treinta días naturales...Una vez firmada la escritura...se dará...dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo...El registrador...asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales...En los casos en que el segundo aviso preventivo...se de dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de este plazo solo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación...".

La explicación a la disposición anterior es la imposibilidad material de que el Notario o autoridad pudieran dar la formalidad legal a los actos jurídicos ante ellos celebrados en forma inmediata; por tanto, para evitar perjuicios a los derechos de las partes o a los terceros interesados se da publicidad al acto que va a celebrarse o se ha celebrado y que está pendiente de inscripción.

Al iniciar este apartado hablamos del principio de prioridad o rango; consideramos que el rango se da principalmente en los casos de créditos y gravámenes, por disposición de la ley, son preferentes los pagos de las garantías reales; los créditos de habilitación o avía son preferentes a los refaccionarios y ambos a los hipotecarios, siempre y cuando aquellos hayan sido inscritos con anterioridad.

En términos generales "la prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro" (artículo 14.º del Proyecto de Ley Uniforme... y Declaración XI de la Carta de Buenos Aires).

La Suprema Corte de Justicia, en relación a este principio, ha establecido la siguiente tesis:

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ALCANCE DEL REGLAMENTO DEL.- Las disposiciones del Reglamento del Registro Público de la Propiedad deben entenderse en concordancia con la presentación que es la que rige la prelación y no el pago, que solamente puede tener el efecto de disponer del orden natural de la anotación y nunca el de que la falta de pago o pago tardío destruya la presentación; sus disposiciones y medidas interiores pueden cambiar, pero no destruir el Código Civil y deben entenderse subordinadas a la prelación que da el Código sustantivo.-(A. D. 3407/57.- 3a. Sala.- Boletín 1960.- Pág. 659).

La ejecutoria transcrita se refiere a los artículos 21 y 22 del Reglamento que disponen que después de diez días hábiles a partir de la fecha de publicación de la calificación fiscal del documento a inscribir, si el interesado no hace el pago se le devolverá el título sin registrar y se ordenará la cancelación del asiento de presentación.

Esta disposición nos parece correcta, pues, si al múltiple papeleo burocrático agregamos el desinterés de los "interesados", antes que dar celeridad al tráfico jurídico, estaríamos contribuyendo legalmente a su obstaculización.

Consideramos que una vez que se genera una obligación debe existir un término para hacer exigible su cumplimiento; si un particular acude a una oficina registral y realiza puntualmente el pago de los derechos causados, debe sancionarse esta falta de cumplimiento.

De lo antes expuesto podemos concluir que el viejo aforismo "prior tempore, potior jure", aplicado al sistema registral se traduce como: es primero en derecho, quien primero registra; las fechas de otorgamiento de los actos jurídicos ceden ante las fechas de inscripción.

15.- PRINCIPIO DE CALIFICACION O DE LEGALIDAD.

En la Novena Declaración de la Carta de Buenos Aires se lee: "La protección registral se concede a los títulos -- previa calificación de su legalidad por el registrador quien ejerce una función inexcusable".

Principio de gran importancia, pues, por esta facultad de calificación, el registrador ordenará o denegará la inscripción solicitada; si sucede lo primero podemos estar seguros de la existencia de una cadena ininterrumpida de inscripciones, de que se ha cumplido con el principio de especialidad y que gozamos de -

la protección que otorga la fe pública registral; lograr la inscripción equivale a confirmar la identidad existente entre el mundo real y el jurídico-registral.

El principio de legalidad o calificación impide la inscripción de títulos inválidos o imperfectos; se presume que todo lo registrado está de acuerdo a la ley, pues, se ha cumplido -- con la llamada calificación registral

En virtud de este principio en Alemania --^{los} escriben ~~Ma~~ zeaud- "únicamente son publicados (inscritos) los actos que se juzgan válidos; así pues, la publicación en el Libro Inmobiliario es una garantía para los terceros: al propio tiempo que torna oponible el acto, hace inoponible a los terceros su nulidad"!

Ahora bien ¿en que consiste la calificación registral?; el artículo 15 del Proyecto de Ley Uniforme dispone: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos inscribibles, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos registrales".

La facultad de calificación del registrador es diferente, de acuerdo al sistema registral de que se trate; en el sistema alemán se impone como obligación del oficial o juez registrador la calificación de los títulos; la resolución que emiten es -- apelable. Teniendo en consideración que únicamente son inscribibles los derechos reales y limitaciones para enajenar y adquirir, -- el juez determinará en cada caso si el acto es o no susceptible de inscripción.

No procede la inscripción de derechos personales, -- únicamente de derechos reales y, una vez que la inscripción se autoriza, debe decidirse si será temporal o permanente. Además, el Registrador alemán no restringirá su investigación a las inscrip--
1.- Ob. Cit.- Pag. 137.

ciones que aparezcan en el Registro, deberá tomar en consideración también a los hechos extrarregistrales.

"El Oficial Registrador no está facultado para realizar investigaciones ex-officio, pero si obtiene conocimiento de ciertos hechos deberá darse por enterado judicialmente; por ejemplo, si sabe que la persona que aparece realizando una nueva inscripción está muerta, deberá denegar la inscripción".¹

Contrariamente a la situación alemana, en el sistema francés no se requiere examen judicial del título a inscribir debido a que el Registrador depende del Poder Ejecutivo y no del Judicial; el Registrador muy poco tiene que decir acerca de la validez del documento y del acto en él consignado, se concreta a comfirmar la existencia de determinadas formalidades extrínsecas.

"El Registrador no tiene carácter (facultad) para calificar la validez de un acto, el derecho del disponente o la capacidad de las partes".² Su obligación o facultad se reduce a inscribir los actos inscribibles que reúnan los requisitos formales extrínsecos.

Similar al sistema alemán, en el español el Registrador está obligado a examinar cuidadosamente la forma y el fondo del acto consignado en el documento que se pretende inscribir. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria Española dispone: "Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

1.- Enneccerus, Kipp y Wolff.- Ob. Cit.- Págs. 164 y 174.

2.- Mazeaud Henri, León y Jean Mazeaud.- Ob. Cit. Pág. 403.

Los registradores españoles, que no son jueces pero sí abogados altamente capacitados, pueden rechazar la inscripción de documentos que provengan de la autoridad judicial. De los daños y perjuicios que ocasionen a los interesados, por negligencia o mal desempeño de sus funciones, son personalmente responsables; por esta causa, los registradores, deben otorgar una fianza para garantizar, aún cuando se a en mínima parte, la reparación de dichos daños y perjuicios.

En el Sistema Registral Mexicano el registrador tiene una facultad de calificación limitada, no puede evaluar el título a inscribir, simplemente debe constatar las situaciones siguientes en los casos concretos que se le presenten:

I. Que el enajenante de ahora sea el adquirente de ayer, es decir, que se respete el principio de tracto sucesivo y que, por tanto, el que ahora transmite un derecho sea el titular del mismo, inscrito en el Registro de la Propiedad. El fundamento de este principio lo encontramos fundamentalmente en el artículo 3009 del Código Civil.

II. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento: - "El registrador rehusará asimismo la inscripción, cuando no aparezca comprobada legalmente la capacidad de los otorgantes o la representación del que celebre el contrato o ejecute el acto a nombre de otro".

Comentando esta obligación del registrador Kozolchychk considera que éste "debe determinar la capacidad legal de las partes que firmaron la escritura o documento y exigir prueba de la válida representación de otras partes cuando hay una representación de facto o de derecho. Por tanto, las partes deben establecer sus poderes u otra evidencia de autorización".¹

1.- Ob. Cit.- Pág. 157.

Nosotros no consideramos correcto este comentario,-- el registrador podrá negar el registro en caso de falta de "capacidad registral" del enajenante del derecho de propiedad o de cualquiera otro derecho real, o bien, cuando pretenda crear una limitación o gravamen sobre éstos y no sea el titular inscrito; pero, no puede determinar la capacidad jurídica, en general, de los contratantes; ésta determinación corresponde a la ley y es una obligación del notario o autoridad ante quien se realiza el acto constatar la existencia real de dicha capacidad.

Tampoco puede el registrador exigir la comprobación de la personalidad de quien contrata a nombre de otro, pues, el poder, en caso de mandato, se presenta ante el propio notario o autoridad que da fe de la existencia del mismo y de que está conforme a la ley, insertando esta circunstancia en la escritura, y dando fe al mismo tiempo de la calidad y capacidad legal del representante. Cuando se trata del apoderado de una persona moral, el poder debe estar inscrito en los libros respectivos del Registro, haciendo referencia al margen del asiento de inscripción de la persona moral los datos de inscripción del poder; para constatar esta situación basta remitirse al propio poder a los asientos dados como antecedentes.

III. Igualmente, el registrador deberá constatar la existencia de las formas extrínsecas del acto (artículo 3013 del Código Civil y 31 del Reglamento del Registro).

IV. Sumamente importante es también cumplir al pie de la letra el principio de especialidad (artículos 3015 del Código Civil y 24, 25, 26, 27, 28, y 31 del Reglamento), es decir, se debe detallar minuciosamente la situación física y jurídica del bien inmueble objeto del contrato y las condiciones en que éste se celebra.

V. Principalmente, el registrador deberá comprobar si el título o documento que se presenta para su inscripción tiene carácter de inscribible, en caso afirmativo, si el acto jurídico contenido en el documento auténtico es inscribible conforme a lo dispuesto en los artículos 3002, 3011 y 3013 del Código Civil y 21 y 31 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Una vez que el registrador encuentre que el documento cumple con todos estos requisitos, procederá en un plazo de cinco días a determinar el monto de los derechos que cause la prestación del servicio solicitado y una vez pagados ordenará la inscripción.

Si del examen efectuado, respecto del documento, el registrador concluye que éste no reúne los requisitos exigidos por la ley, se denegará la inscripción devolviéndose el documento al interesado con la expresión de "los fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción" (artículo 45 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México).

Cuando se está en esta situación, el registrador no procederá a hacer una inscripción preventiva en el momento del rechazo (artículo 3014 del Código Civil y 33 del Reglamento). Como ya expusimos, consideramos que debe hacerse una anotación marginal de la demanda promovida por el interesado ante la autoridad judicial competente, como lo ordena la fracción V del artículo 2894 del Código Civil y 48 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

La propia legislación positiva del Estado de México siguiendo los sistemas registrales de Alemania y España, obliga al registrador a realizar un examen más cuidadoso y profundo del documento a registrar, así, el artículo 2272 del Código Civil, ordena:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que presenten para extensión de alguna inscripción o anotación la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes: I.- Cuando el título presentado no es de los que deben inscribirse o anotarse; II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establece la ley; III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes, sea notoria la incapacidad de los mismos o la falta de representación del que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el título; IV.- Cuando el contenido del documento sea notoriamente contrario a las leyes prohibitivas o de interés público; V.- Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez; VI.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; VII.- Cuando se trate de resoluciones judiciales que provengan de juez notoriamente incompetente; VIII.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado; IX.- Cuando falte algún otro requisito que debe llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables".

Algunos Códigos Civiles de las Entidades Federativas han tratado de ampliar considerablemente la facultad calificadora del registrador, sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación no acepta esta tendencia; en el caso de Gumersindo Zaldívar, por ejemplo, decidió en la forma siguiente: "según el sistema alemán, el registrador deberá valorar el acto que se pretende registrar, es decir, deberá juzgar la jurisdicción del tribunal, si la corte decreta la inscripción, la calificación del notario público, la capacidad de las partes, la naturaleza de la propiedad, etc

y sus decisiones tendrán la fuerza de un fallo judicial. En México el registrador no debe valorar o juzgar, solamente inscribir. Dichas inscripciones cuando adolezcan de falta de escrutinio, deberán considerarse como erróneas o defectuosas como es frecuente... el caso,..como es frecuente...de cuando una persona que no es pro-pietaria transfiere a un tercero". (A. D. 2748/52.-3a. Sala).

La tesis antes citada no la consideramos aceptable, si "el fin del registro es la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscritos, frente a todo el mundo y en contra de terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico, para la paz y el bienestar social",¹ no creemos que tal finalidad se logre negando capacidad calificadora al registrador, quien es el encargado de ordenar o denegar la inscripción.

Si bien es cierto que el registrador no es un juez, también lo es que, siendo Licenciado en Derecho, debe partir de determinadas premisas lógico-jurídicas y principios legales contenidos en la legislación positiva aplicable para llegar a establecer sus conclusiones; cuando éstas son positivas, el acto jurídico es incorporado al sistema registral, adquiriendo así el carácter de verdad legal.

Negar nuestro criterio es afirmar que el registrador ha de convertirse, no en un funcionario, sino en "algo muy semejante a un ROBOT que acciona cuando operan determinados mecanismos, situación en la cual los registradores no precisarían de un reglamento para FUNCIONAR correctamente, sino, más bien, de algo parecido a un catálogo de manejo".²

El registrador no puede ser responsable de los defectos jurídicos del acto inscrito si no tiene amplia facultad de

1.-Castro Marroquín: Ob. Cit.- pag. 59.

2.-Colfa Sánchez: Reglamento del registro...-Pag. 165.

calificación, tanto del fondo como de la forma del acto jurídico - consignado en el documento cuya inscripción se solicita.

Así, podemos considerar que, si "el registrador ha - de convertirse en un mero razonador (confirmador) de verdades pre-fabricadas extrarregistralmente, los principios de legalidad y de fé pública registral caen por su propia base".¹

El maestro Jerónimo González y Martínez sostiene -- que "en efecto, si la inscripción en nuestra patria (España) no re-viste el carácter de sentencia definitiva y firme, ni goza de la - fuerza atribuida a la cosa juzgada, crea una situación privilegia-da, superior a las protecciones posesorias y a las presunciones -- emanadas de la titulación auténtica, y el registrador, órgano de-- esta metamorfosis, debe resolver sobre la existencia y extensión - del derecho inscribible, en un procedimiento hipotecario que asegu-re la concordancia del registro y de la realidad jurídica. De otro modo, los asientos solo servirían para engañar al público, favore-cer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios".²

Por su parte, Boris Kozolchyk considera que la fa--cultad o deber de calificación del registrador mexicano es defi--ciente en perjuicio del interés social y del particular, "la inclu-dible conclusión es que el principio de legalidad en el Derecho Re-gistral Mexicano es inoperante".³

Sin embargo la afirmación anterior no es exacta en virtud de estar fincada en el estudio del Código Civil y del Regla-mento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, - así como en algunas ejecutorias y jurisprudencia de la Suprema -- Corte de Justicia de la Nación, pero no tomó en consideración para su estudio la legislación positiva de algunas Entidades de la fede

1.-Colín Sánchez: Reglamento del Registro...-Pag. 142.

2.-Favón Salinas: Ob. Cit.- Pag. 162

3.- Ob. Cit.- Pag. 160.

ración Mexicana que han logrado algunos progresos importantes.

16.- NUESTRA OPINION.

Generalmente los tratadistas del Derecho Registral-
enumeran y analizan una cantidad variada de principios registrales
En México se acepta que éstos se reducen a diez y son los que, en
forma superficial, hemos expuesto en los párrafos precedentes.

Nuestra idea difiere de la de algunos autores, no -
creemos que sean diez los principios registrales de nuestro siste-
ma, sino únicamente ocho, a saber: 1.- Principio de inscripción; -
2.- De Publicidad; 3.- De Especialidad; 4.- De ~~De~~ Pública Regis---
tral; 5.- De tracto sucesivo; 6.- De Rogación; 7.- De Prioridad, y
8.- De Calificación.

Creemos que el consentimiento no es un principio re
gistral, pues, el que en México se requiere es aquel que desempeña
el papel de elemento de existencia del acto jurídico (artículo ---
1,794); quien celebra un contrato o ejecuta un acto para gravar o
enajenar un derecho, del cual es titular inscrito, está consintiendo
do implícitamente en la inscripción del gravamen o cancelación del
asiento de inscripción hecho a su favor.

El Tercero Registral tampoco es un principio, sino-
una persona que, reuniendo determinadas características, viene a -
participar en la relación jurídica registral para obse~~ner~~ner resulta-
dos positivos o negativos a sus intereses según resulte de las ins
cripciones que obren en los libros del Registro.

Este último será el tema de los siguiente capítulos
del presente trabajo.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LOS
TERCEROS DE BUENA FE

17.- CONCEPTO GENERAL DE TERCERO.

Se ha explicado tradicionalmente que la norma jurídica se elabora para regir la conducta humana, pero, no la conducta generalizada sino únicamente aquella que el propio Derecho considera que deba producir efectos en el mundo jurídico; además a algunos hechos de la naturaleza o del hombre se les atribuyen, en relación a los actos de la voluntad humana, consecuencias jurídicas.

Estas conductas y acontecimientos de la naturaleza que producen efectos jurídicos se les ha denominado "hechos jurídicos" y sus efectos o consecuencias son la creación, modificación, transmisión y extinción de derechos y obligaciones; a los cuales -- agrega el maestro Ernesto Gutiérrez y González la conservación de los mismos.

Así como no interesan al Derecho todos los acontecimientos de la naturaleza, ni toda conducta humana; en un momento determinado y ante una situación dada, no interesa la conducta de todos los hombres, sino exclusivamente la de aquel o aquellos que se colocan en el supuesto jurídico.

Todas aquellas personas que están fuera de ese supuesto son denominadas como: "terceros" y su estudio y conceptualización ha provocado las más enconadas polémicas entre los estudiosos de la Ciencia Jurídica, por ser un sujeto que aparece en todos los campos del Derecho.

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".

La anterior es una forma excluyente de conceptuar - al tercero, es imposible determinar quien es el sujeto titular de esta categoría jurídica, que, realmente, muy poca relevancia tiene en la esfera de las consecuencias jurídicas.

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

"Se entiende por tercero, en general, a la persona que no interviene en un acto jurídico y que por permanecer extraño a él, no puede ser favorecido ni perjudicado por el acto". "El concepto de tercero es diverso según el punto que se adopte para determinarlo. Por tercero puede entenderse la persona que no interviene en la celebración de un acto, sea que dicho acto lo afecte legalmente, o no le afecte. Así considerado el problema, lo que caracteriza al tercero es su no intervención jurídica en el acto. -- Desde otro punto de vista, los terceros son aquellas personas que no solo no intervienen, sino que además no están representadas legal o convencionalmente en el acto y, por tal circunstancia éste no les favorece ni les daña".¹

Esta última parte es demasiado importante, pues no podemos considerar como terceros a las personas que legal o convencionalmente están representadas en la celebración del contrato o-

ejecución del acto jurídico, afirmar lo contrario sería quebrantar los principios de la lógica jurídica.

De los diversos conceptos de tercero, a nosotros -- nos interesa el del tercero registral; siendo la institución del Registro de la Propiedad regulado por el Código Civil, es necesario referirnos primero al tercero en materia civil, para poder comprender mejor la figura del tercero en el sistema registral.

18.- TERCERO CIVIL.

La esfera jurídica está integrada esencialmente de hechos jurídicos lato sensu, de éstos, los más importantes son aquellos considerados como "actos jurídicos", los que pueden ser unilaterales y bilaterales o plurilaterales. De aquí se derivan las relaciones jurídicas de orden civil entre diversas personas consideradas unas como deudores y otras como acreedores.

De importancia principal son los efectos de la personalidad y conducta de los deudores y acreedores, llamados partes en los contratos.

Si el Derecho concede especial interés al deudor y al acreedor; qué papel desempeñan las demás personas? ¿merecen la atención de la ley en un caso determinado?; en caso afirmativo, -- ¿cuál es su calidad jurídica?

Con anterioridad hemos dicho que los actos jurídicos celebrados o ejecutados entre unos, no aprovechan, ni perjudican a otros (res inter alios acta, alius, neque nocere, neque prodesse potest), esta sentencia del Derecho Romano fue incorporado al Código Civil Francés: "Los convenios no tienen efecto sino entre (entre) las partes contratantes; no perjudican a los terceros y no les aprovecha sino en el caso previsto en el artículo 1121", (artículo 1165).

Esta influencia se nota en el Derecho Civil Español

"Los contratos sólo producen efectos respecto de las partes entre quienes se otorgan" (artículo 977).

Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 siguieron los lineamientos trazados por la legislación francesa; en el Código vigente se establece: "Los contratos...desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes..." (artículo 1796), además, -- "Los contratos sólo obligan a las personas que los otorgan" (artículo 1277).

Por lo expuesto concluimos que tercero es toda persona que no ha tomado participación en la celebración de un acto jurídico, tanto personalmente como a través de un representante, ya sea legal, convencional o de facto.

Baudry-Lacantinerie sostiene que "de manera general hay que entender por tercero, toda persona que no ha participado en el contrato y que no ha sido válidamente representada en él".

Rafael de Pina, en su Diccionario de Derecho, da el siguiente concepto: "Tercero.- Quien no es parte en un acto, contrato o proceso.// Persona que se incorpora a un proceso civil en curso utilizando cualquiera de las formas de intervención autorizadas al efecto por el ordenamiento jurídico procesal".

Martín Castro Marroquín sostiene que "el concepto de tercero extraño es civil...Los terceros civiles no obligados -- contractualmente son indeterminados extraños a quienes no les debe causar perjuicio alguno los hechos y actos concretos ajenos (no registrales) en consideración a que no han intervenido ni han sido representados en los mismos ni se les ha dado la oportunidad de su defensa, como en el Registro...Los contratos formalmente celebrados así como las sentencias definitivas que han causado ejecutoria producen efectos y valen solamente para las partes, causahabientes

y herederos y para los que hubieren tenido alguna intervención en dichos actos; pero no podrán surtir efectos contra los extraños -- que no hubieren intervenido o sido oídos o representados en el caso de que se trate. Lo que determinadas personas han convenido entre sí, no puede obligar a otras...".¹

El concepto de tercero civil es un tanto vago, se refiere, en estricto derecho, a "todo mundo", es decir, cualquier persona que no haya participado en la celebración de un convenio, y al que no beneficiarán, ni perjudicarán las consecuencias jurídicas del convenio 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", para todos los hombres, no así la oponibilidad de lo inscrito, que sólo se da frente a determinadas personas que reúnen ciertas características de trascendencia registral.

Es precisamente a estas "determinadas personas" a las que se dirige la oponibilidad de las inscripciones y son estos terceros quienes nos interesan y que trataremos de encuadrar y especificar claramente en el sistema registral.

19.- TERCERO REGISTRAL.

De gran importancia resulta no sólo el concepto de "tercero registral", sino, principalmente, las consecuencias jurídicas de gran beneficio que produce la existencia de esta figura - en el sistema registral, las cuales pueden aumentar o disminuir según sea la importancia y proyección que se brinde a las terceras -

personas que demuestran tener interés legítimo en el derecho inscrito en el Registro Público.

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

Una considerable cantidad de juicios radicados en los tribunales, locales o federales, cuyo objeto sean derechos reales inmobiliarios principalmente, encuentran su origen en la inobservancia de los preceptos jurídicos relativos a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

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 2,322); el incumplimiento a lo dispuesto da lugar a dobleventas 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 aquella que primero se haya registrado; si ninguna lo ha sido, prevalecerá la venta hecha a favor de la persona que se halle en posesión de la cosa (artículos 2,264; 2265 y 2266).

También hemos citado el artículo 3,003 del Código Civil que dispone: "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registran, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables".

Realmente es en relación de estos terceros por los que se hace la inscripción, ésta es para darles seguridad en sus

adquisiciones; a la Ley Hipotecaria Española, que regula los Oficios de Hipotecas, se le ha llegado a denominar en alguna ocasión "Ley de Terceros".

Los tratadistas y los tribunales se han ufano en conceptuar claramente al "tercero registral", denominado también "tercero adquirente", en relación a un derecho real, principalmente inmobiliario, inscrito a favor de determinada persona en el Registro respectivo.

Los Mazeaud consideran que "los terceros son las personas que pueden alegar la falta de publicidad de un acto, aquellas a las cuales es inoponible ese acto mientras no se publique (inscriba)".¹

En el comentario al Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el maestro Colín Sánchez escribe: "registralmente hablando, por tercero, se entiende tercero registral, o en otras palabras: tercero adquirente; es decir, aquel que sin intervenir en el acto que crea un derecho inscrito, es parte de él, por virtud también, de derecho real inscrito".²

* La Ley Hipotecaria de Cuba, en su artículo 27, contiene este concepto: "Para el propósito de esta ley, tercero es el que no ha sido parte en el acto o contrato registrado" (esta ley entró en vigor por Decreto Real del Gobierno español el 26 de mayo de 1873).

El maestro Rejina Villegas, tomando en consideración el concepto legal cubano, afirma que "tercero, en sentido lato o general, ha sido reputado al que no es parte en un acto jurídico o contrato. Tercero (registral) es cualquiera que no sea parte en el acto o contrato inscrito".³

1.-Ob. Cit.- Pag. 436.

2.- Ob. Cit.- Pag. 122.

3.- Derecho Hipotecario.- Pag. 123.

Agustín Aguirre,¹ Decano de la Facultad de Derecho - de la Universidad de la Habana, explica la diferencia entre "tercero hipotecario" cuyo conocimiento y esmero es medido, únicamente, por la inscripción y otro el "tercero civil", que nada tiene que ver con la inscripción registral y, consecuentemente, con su protección, así como con sus conceptos fundamentales.

Martín Castro Marrequina afirma que "los terceros registrales -llamados así según el orden numérico- están comprendidos legalmente en la relación o situación jurídica registral formada por las dos partes que intervienen directamente en el acto de registro; tienen (sic) que tener algún derecho o interés jurídico a su favor, en relación con el derecho registrado de que se trate. Cuando ese derecho o interés es en pro del registro, no opuesto a lo inscrito, los terceros registrales salen beneficiados por las consecuencias jurídicas del registro, lo cual no ofrece problema alguno. En cambio, cuando el derecho o interés del tercero registral es en contra del registro, opuesto a lo inscrito, resulta dicho tercero perjudicado por las consecuencias jurídicas del registro, así sea su derecho absoluto inscribible pero no inscrito o registrado con posterioridad al registro de que se trate, porque sólo lo inscribible inscrito puede producir perjuicios a terceros y porque el que es primero en registro es mejor en derecho".

"Bien puede decirse, en pocas palabras, que tercero registral es aquella persona jurídica oficial o particular que, no siendo parte, resulta interesada de alguna manera, por tener algún derecho o interés jurídico concreto relacionado con lo inscrito, legitimado como verdad legal, por ser de interés general o de orden público, se producen ineludible e inexorablemente frente a todo el mundo y contra cualquiera persona que tenga algún derecho absoluto o relativo, privado o público, no registrado o registrado

1.- Citado por Boris Kozolchuk.- Ob. Cit.- Pág. 149. Nota 86.

con posterioridad a lo inscrito".¹

La legislación mexicana no define al tercero, menos aún al tercero registral, pero, la Suprema Corte se ha encargado de subsanar esta laguna jurídica en la forma citada a continuación

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.- Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstenición respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio, tercero para los efectos del registro, es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral".- Sexta Epoca, - Cuarta Parte: Vol. XXVIII.- Pag. 280.- Queja 37/58.

TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES.- Para los efectos registrales, tercero es el titular de derechos reales que están -- también inscritos en el Registro de la Propiedad.- Quinta Epoca.-- Tomo XXXII.- Pag. 513.- A. D. 5770/55.

Tanto en la tesis antes transcrita como en el concepto dado por el maestro Guillermo Colín Sánchez, se hace notar que para que el tercero registral tenga esta categoría, debe ser titular de un derecho real relacionado con el derecho objeto de la inscripción principal, es decir, aquel que ha servido de base al -
1.- Ob. Cit.- Pags. 94-96.

derecho adquirida; bien puede ser que el derecho del tercero este-inscrito o se pretenda inscribir.

La Tesis número 254 del Apéndice al Tomo 64 del Semanario Judicial de la Federación asienta: "Es tercero, para los efectos del Registro, el adquirente que se apoya en la inscripción del mismo, para fundar su adquisición, o sea, el que adquiere, basándose en una inscripción anterior, el que deriva su relación con alguna de las partes, del defecto inmobiliario o real, no del contractual. La inscripción, no tiene en general, importancia alguna con relación a las partes otorgantes, que se obligaron recíprocamente en los términos de su contrato, independientemente de que se registre éste, y en frente a los terceros cuando la inscripción -- tiene funciones de solemnidad absoluta".

Parece ser que una característica del tercero registral es que sea "titular de derechos reales"; consideramos que ésta una inconsecuencia con la finalidad del Registro Público de la Propiedad, ¿acaso en esta Institución sólo tienen acceso los -- derechos reales?; ¿acaso la fianza, el arrendamiento en situaciones especiales, el embargo, y otros actos jurídicos inscribibles, -- tienen la naturaleza jurídica de derechos reales?; ¿acaso la protección jurídica se limita a los titulares de derechos reales?; -- ¿los titulares de derechos personales inscribibles e inscritos no merecen ni reciben la protección de la Ley?, si la respuesta es -- afirmativa sostendremos un criterio contrario al de nuestro máximo Tribunal, por el contrario, si sostenemos éste último estaremos -- negando la eficacia del Registro Público de la Propiedad y, como -- dice el maestro Guillermo Colín Sánchez, los principios de publicidad, inscripción, legalidad y demás caerán por su propia base haciendo inútil la Institución del Registro Público; el principio de prioridad sucumbiría vergonzosamente ante el empuje del principio-

de rango, es decir, que únicamente tendrían protección los titulares de derechos reales inscritos, no así los titulares de derechos personales debidamente registrados.

Debido a los fuertes debates que ha suscitado la -- inscripción del embargo, vamos a exponer en forma mas o menos detallada la controversia y las conclusiones a las que se ha llegado.

Siguiendo a Boris Kozolchyk estableceremos tres tendencias doctrinarias y jurisprudenciales que se han sostenido en relación al acreedor quirografario y el aseguramiento del crédito mediante el embargo de bienes determinados y su inscripción, por resolución judicial, en el Registro Público de la Propiedad.

Por todos es aceptado que el acreedor quirografario o personal no es un tercero registral, su derecho está protegido en forma abstracta y general por el Derecho; el deudor responde del cumplimiento de su obligación con la totalidad de sus bienes, en forma indeterminada. Es hasta el momento del embargo cuando se garantiza el crédito con el bien específicamente embargado; una vez "inscrito ese embargo en acreedor registral" el embargante.

El problema principal estriba en saber si el "acreedor registral" como lo llama Castro Marroquín, es o no un tercero registral; expondremos a continuación las tres corrientes que se han dado en la doctrina y jurisprudencia mexicanas.

I.- La tendencia de mayor influencia aparente sostiene la denegación absoluta de protección a las personas con derechos distintos a aquellos descritos en la Legislación como derechos reales.

Ramón Sánchez Medal sostiene que el acreedor quirografario tiene exclusivamente preferencia o privilegio, una vez -- inscrito su embargo, respecto de los titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo, "pero no -

tiene preferencia alguna con respecto a titulares de derechos reales o personales que sean anteriores aunque todavía no estén inscritos".¹

Este razonamiento no nos convence, tal parece que no se ha comprendido la finalidad de la inscripción ¿cómo es posible que un derecho inscrito no pueda oponerse a otro anterior no registrado? ¿cuál es la función, en todo caso, del Registro Público de la Propiedad? sostener la Tesis de Sánchez Medel es contradecir tajantemente toda efectividad a la Institución que nos ocupa.

El jurista Manuel Borja Soriano sostiene que "no es el embargante inscrito, un tercero para efectos del registro, puesto que no se transforma el derecho personal del acreedor quirografario en un derecho real por el hecho de que se inscriba su embargo en el Registro Público".²

La Suprema Corte de Justicia afirma que "el acreedor quirografario que embarga y registra su embargo con posterioridad a la constitución de una hipoteca que grava los mismos bienes, pero antes de que quede inscrita tal hipoteca, no puede considerarse como tercero". (A.D.-Rafael Junquera), y que, por otra parte, "el embargo no constituye un derecho real", de donde la Corte infiere que "no otorga al embargante el derecho de preferencia, ni tampoco se adquiere tal prerrogativa, que es característica de los derechos reales, EN VIRTUD DEL REGISTRO DEL EMBARGO".³

Varias son las ejecutorias que se han dictado en este sentido, se niega categoría de derecho real al derecho del acreedor quirografario que ha embargado y registrado su embargo en

1.- Ob. Cit.- Pág. 435.

2.- Idem.

3.- Roberto A. Esteva Ruiz: Jurisprudencia Mercantil.- Tercera Cuestión.- Pág. 212.

virtud de resolución judicial. Pero el problema no estriba en la naturaleza real o personal del derecho inscrito, sino en la falta de protección jurídica al embargante, al no considerársele como --tercero registral, por tanto, no puede oponer su derecho frente a otros derechos reales, aún cuando estos deriven de actos jurídicos anteriores o posteriores al embargo y que no se han registrado o --lo hicieran con posterioridad.

Cambiando un tanto su postura -- la Suprema Corte -- en otra ocasión sostuvo: "si una hipoteca queda constituida con -- anterioridad a la fecha en que se iniciara el juicio ejecutivo mer cantil y se trabara y registrara el embargo, sobre el bien hipotecario, desde entonces surte plenos efectos entre las partes aquel contrato, sin necesidad de registro alguno; ... esta Seña ha mantenido el criterio de que... las leyes civiles del Registro consideran tercero al que por un acto o contrato pueda ejercer derecho -- sobre el inmueble comprendido en el título no registrado y conforme a esta doctrina se ha resuelto que aunque el comprador no haya inscrito su título adquisitivo debe tenérsele como propietario -- respecto del acreedor quirografario; porque la inscripción es indispensable en todo conflicto de derechos reales, pero de su emisión no pueden prevalecer los acreedores quirografarios, pues el -- embargo no constituye un derecho real, ya que por virtud de la --- obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se ha ce de los bienes que debe quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo en tanto recaiga sobre bienes del deudor y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no -- estén inscritos a favor del nuevo dueño; por que si esta exigen-- cia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para -- la validez del contrato de traslación de propiedad que se perfec--

cionó por el sólo consentimiento, cuando de acuerdo con nuestra --
 Legislación, el Registro no tiene sustantividad, ya que sus efec-
 tos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz, de tal
 manera que los conflictos de preferencia solo pueden surtir efec-
 tos entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real.--
 Ahora bien, la hipoteca es un verdadero derecho real, y, en conse-
 cuencia, al trabarse el embargo, éste no puede comprender, de ---
 acuerdo con las ideas expuestas, sino la propiedad ya gravada con-
 el derecho de hipoteca derivado de un contrato celebrado con ante-
 rioridad al embargo; en otros términos, la hipoteca tiene preferen-
 cia y prelación sobre un derecho personal independientemente de la
 fecha de registro del contrato de hipoteca". (A. D. 5670/66.- Sema-
 nario, Pág. 48-49.- Compañía Forestal de Oaxaca).

Por razones ya expuestas nosotros no estamos de ---
 acuerdo con esta Tesis Jurisprudencial. Si bien es verdad que nues-
 tro sistema registral no es constitutivo, también es verdad que la
 publicidad registral tiene una finalidad específica señalada en el
 artículo 3003 del Código Civil: El documento inscribible no inscri-
 to "no podrá producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá apre-
 vecharlos en cuanto le fueren favorables". Por tanto, el acreedor-
 quirografario no podrá ser perjudicado por la venta de un inmueble
 que aparezca inscrito a nombre de su deudor, en cambio, sí podrá -
 beneficiarse embargando dicho inmueble y registrando su embargo y-
 éste será oponible incluso al comprador que no ha inscrito su ad-
 quisición. En este caso, el contrato de compra-venta surte efectos
 entre las partes pero no frente a terceros.

A mayor abundamiento, la prioridad registral no se-
 da en razón de la naturaleza real o personal del derecho inscrito,-
 sino de la hora y fecha de presentación del documento inscribible-
 en la oficina registral.

Que la inscripción del embargo de al acreedor qui--
rografario un derecho real o no, no lo consideramos de gran impor--
tancia, pues, no es en virtud de esta naturaleza jurídica por lo --
que la inscripción surtirá efectos.

II.- La segunda postura adoptada es la que aboga --
por una negativa calificada en la protección a terceros; al acree--
der embargante no se le priva de protección simplemente porque su--
derecho no está enumerado como derecho real, pero se subordina la--
ejecución del embargo a una transacción anterior no inscrita que --
haya transmitido la propiedad del deudor a otra persona.

El caso Pérez Menforte es ilustrativo, en esa oca--
sión la Suprema Corte manifestó: "Sin necesidad de negar la posibi--
lidad de que un embargo registrado confiera derechos reales en fa--
vor del ejecutante, es indispensable considerar que tal cosa suce--
de cuando dicho embargo recae sobre bienes del ejecutado, caso em--
que la carga impuesta sobre el bien secuestrado sigue a éste y pre--
valece a pesar de una transmisión posterior de la propiedad, en --
forma de que el adquirente queda obligado a responder de las conse--
cuencias de la deuda; pero nada de esto sucede si, al practicarse--
el embargo, el bien ha salido ya del patrimonio del ejecutado, --
pues entonces no solamente no prevalecen los derechos del embarga--
te sobre los del adquirente, sino que carece de validez el embar--
go" (A. D. 1429/48.- Apéndice de la Jurisprudencia de la Suprema --
Corte.- Sala Auxiliar.- 1953.).

Como podemos ver se da la posibilidad de que la ---
inscripción del embargo de a su titular la calidad de tercero re--
gistrado, titular de un verdadero derecho real; sin embargo, la pro--
ducción de efectos del embargo inscrito está subordinado a cual---
quier contrato que transmita la propiedad del inmueble embargado,--
siempre que este se haya hecho antes que el embargo, aún cuando no

se haya registrado en la fecha de inscripción del embargo.

Esta tesis se confirmó en la número 424: (el embargo solo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compra-venta, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste".

III.- La tercera tendencia, probablemente la de menor influencia y la menos aceptada, es la que reconoce a los embargos inscritos, que resultan de transacciones in personam, la naturaleza de derechos reales inscritos.

Generalmente se ha negado protección al embargante que ha inscrito su embargo, por no ser considerado un verdadero tercero registral; lo absurdo de esta tendencia, sostiene Rojina Villegas, se pone de manifiesto en forma clara cuando el embargante obtiene una sentencia favorable, siendo así, qué pasaría si el bien embargado sale a remate y éste se logra. El acreedor quirografario sería pagado en primer lugar, aún en el caso de existencia de una hipoteca anterior al embargo, pero que no se haya registrado, y el contratante, a favor de quien se estableció la hipoteca, no podría alegar prioridad, pues ésta descansa en el requisito de la inscripción. En el caso de que se hubiese inscrito posteriormente al embargo, aún habiendo realizado en fecha anterior, no podría alegarse la producción retroactiva de efectos.

"Los acreedores personales o quirografarios no son terceros registrales sino hasta que su derecho se determina en cuanto al objeto material sobre que recae, por medio de embargo o secuestro judicial sobre un bien determinado de su deudor".¹

Con mayor técnica el maestro Roberto A. Esteva Ruiz siguiendo las doctrinas de Gazin y de Planiol, sostiene que "el de
1.- Martín Castro Marroquín.- Ob. Cit.- Pág. 97.

recho PERSONAL del acreedor quirografario ES UN DERECHO REAL INDETERMINADO en cuanto al OBJETO MATERIAL sobre que recae; pero UNA VEZ QUE ESE ACREEDOR ejercita su derecho, y OBTIENE UN EMBARGO SOBRE UN OBJETO MATERIAL que forme parte integrante del PATRIMONIO DE SU DEUDOR, el derecho personal ES EVIDENTEMENTE UN DERECHO REAL que, de la categoría de INDETERMINADO en cuanto a su objeto material, SE HA CONVERTIDO EN UN DERECHO REAL DETERMINADO CON RESPECTO A ESE OBJETO MATERIAL O PORCION DEL PATRIMONIO del deudor respectivo que se le embarga".

"Así que debemos concluir que: EL REGISTRO de ese derecho (el embargo) prevalece (como gravamen de la cosa) contra UN DERECHO DE PROPIETARIO del inmueble u otro de los llamados "reales", que se adquiriera ANTES O DESPUES del embargo; pero que se HAYA REGISTRADO POSTERIORMENTE al embargo de que se trate, salvo el efecto legal retroactivo de las inscripciones respectivas".

En el Derecho Positivo Francés, por ley del 17 de Junio de 1938, se "ordena la transcripción del mandamiento de embargo y decide que, a partir de esa transcripción (inscripción), la parte embargada no puede ya enajenar válidamente su inmueble, ni gravarlo con derechos reales; y que todas las enajenaciones o constituciones no publicadas antes de la publicación del mandamiento del embargo son inoponibles a los acreedores embargantes".

Si bien es verdad que el acreedor quirografario no es titular de un derecho real y que el pago de su crédito está garantizado con el patrimonio total de su deudor, también es verdad que "el acreedor quirografario 'precisa' su derecho en relación con éste o aquel inmueble de su deudor, cuando procede al embargo de ese inmueble", y para evitar el análisis y decisión de si el-

1.- Ob. Cit.- Pág. 218.

2.- Mazeaud Henri, León y Jean Mazeaud.- Ob. Cit.- Pag. 336.

embargo inacrito convierte al derecho personal en derecho real, -- "el legislador se contenta con la 'precisión' del derecho de crédito que resulta del embargo: la publicación de ese derecho precisado hace del acreedor embargante un tercero del derecho común; las enajenaciones publicadas, luego de la presentación del mandamiento de embargo, no son oponibles a los acreedores embargantes". (artículo 686 del Código de Procedimientos Civiles modificado por decreto de 7 de Enero de 1959).¹

Con igual tendencia la Suprema Corte ha establecido las ejecutorias siguientes:

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN--
EL.- Si la inscripción de una escritura de compra-venta de un bien inmueble, en el Registro Público de la Propiedad, tiene verificativo con posterioridad a la de un embargo precautorio trabado en el propio inmueble, es claro que esta inscripción surta sus efectos del adquirente, quien por lo mismo, debe estimarse que adquirió la propiedad, en las condiciones en que se encontraba, en el momento en que se inscribió el contrato respectivo". Tomo XLVI.- Hinojosa-Altigracia.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- Los contratos -- que deben registrarse, no surten efectos contra tercero, mientras no hayan sido inscritos; si una compraventa se registra con posterioridad a la fecha en que se trabó embargo sobre el inmueble que se enajena, dicha venta, aunque translativa de la propiedad entre el comprador y el vendedor, no se puede oponer al embargante que adquirió derecho respecto del bien raíz vendido con anterioridad a la fecha en que se inscribió la compra-venta; en tanto que el embargante sí puede oponer al comprador los derechos reales que se -

1.- Mazeaud Henri, Léon y Jean.Mazeaud.- Ob. Cit.- Pag. 454.

derivan del secuestro debidamente registrado". (Tomo XXIX.- Redríguez Silvino.- Pag. 86 y Tomo XLI Velázquez Luis G.- Pag. 2559).

Esta última tesis nos parece mas acertada, en virtud de que la prioridad no se somete al rango o naturaleza jurídica de los derechos en conflicto; además no se deja en desamparo al embargante que ha inscrito debidamente su embargo, por mandato judicial, lo discutible es la naturaleza jurídica de los derechos derivados de la inscripción de embargo, que el maestro Esteva Ruiz, -Gaxin, Planiol y la Suprema Corte -en algunos casos- consideran como aquellos denominados por la ley: "derechos reales".

Una vez reiteramos y lo hacemos nuevamente que el problema, a juicio nuestro, no estriba en saber si los derechos inscribibles son reales o personales y si los derivados de la inscripción del embargo adquieren una u otra naturaleza jurídica.

"Practicada la diligencia de embargo la responsabilidad patrimonial indeterminada se convierte en una responsabilidad particular determinada, sobre los bienes específicos del deudor demandado (el inmueble embargado)...

"En esa manera me parece que la cuestión relativa a la naturaleza del "derecho real" o "derecho personal" no arroja --ninguna luz para la solución del problema...".

"La posición que adopta la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver el problema de los derechos del embargante, partiendo de la discusión de que el embargo crea un derecho real en favor del embargante o solo un derecho in personam, parece no ser correcta".¹

La tesis sostenida por el maestro Galindo Garfias -es la consideramos correcta, "el mantenimiento del embargo es un acto de poder jurisdiccional, cuyo efecto primordial es el de ga--

1.- Ignacio Galindo Garfias: El Registro de la Propiedad en México (Reflexiones y Comentarios).- Pag. 192-193.

rantizar específicamente con los bienes embargados, la responsabilidad del deudor".

Nuestra postura es corroborada con lo dispuesto en el artículo 3002 del Código Civil que ordena la inscripción de determinados contratos de arrendamiento y en el 546 del Código de -- Procedimientos Civiles que ordena la inscripción de los embargos, -- de esto se deduce que la ley no hace diferencia entre derechos reales y personales cuando ordena la inscripción de determinados actos jurídicos.

Discutir la naturaleza real del embargo inscrito sería poco fructífero para nuestro estudio, amén de que nos tendríamos que remontar a la original clasificación de los derechos en -- reales y personales, para saber si tiene razón de ser o no, en -- virtud de que las relaciones jurídicas se dan exclusivamente entre personas y jamás entre personas y cosas, como acertadamente sostiene el maestro Ernesto Gutiérrez y González.

Nosotros consideramos que para efectos registrales, tercero es toda persona titular de un derecho, real o personal, relacionado con el derecho inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ya sea que el derecho del tercero esté inscrito o se pretenda inscribir.

En relación a los terceros registrales Boris Kokolchuk se pregunta "con respecto a qué transacción y entre qué contratantes se puede ser tercero".¹

Aparentemente las cuestiones anteriores no representan ningún problema, los terceros lo son en relación a la inscripción dada como antecedente y que según la investigación efectuada, aparece en favor de la persona que les está transmitiendo determinado derecho relacionado con el registrado.

En cuanto a la segunda pregunta consideramos como -tercero a la persona que adquiere un derecho, respecto de un bien mueble o inmueble registrado, del titular inscrito y que en el momento de inscribir su derecho encuentra registrado otro de igual o diferente naturaleza adquirida del mismo enajenante. Otro caso puede ser la adquisición de un derecho libre de todo gravamen y limitación, cuando en realidad éstos últimos existan sobre el bien registrado, ya se trate de muebles o inmuebles.

Tercero, en la persona, respecto de otra, que adquiere el mismo derecho u otro oponible al suyo, del mismo enajenante y respecto del mismo bien.

La figura del tercero registral surge en el momento en que se solicita la inscripción del derecho adquirida, pues, es cuando se tiene conocimiento de la inscripción anterior de otro derecho oponible al del solicitante.

El maestro Rafael Wojina Villegas concluye en esta forma: "en nuestro concepto, por terceros para efectos del registro deben entenderse aquellos jurídicamente interesados en los bienes, bien sea por virtud de un derecho real o de un embargo",¹ nosotros decimos "o de un derecho personal", pues ambos están jurídicamente tutelados.

20.- CONCEPTO GENERAL DE BUENA FE.

Toda conducta humana está integrada por elementos internos y externos, por tanto, puede ser juzgada desde dos puntos de vista, uno Moral o Ético y otro Jurídico. El enjuiciamiento moral de la conducta se hace desde un ángulo o aspecto subjetivo y en el enjuiciamiento jurídico se considera a la conducta como intersubjetiva, resultando así, según Del Vecchio, la ética subjetiva o moral y la ética intersubjetiva o Derecho.

1.- Ob. Cit.- Page. 125 y 126.

La buena fe no puede ser juzgada con pureza exclusivamente por la moral o el Derecho; Alsina Añena considera que -- "en la buena fe reverdece una vez más el parentesco entre Moral y Derecho". La buena fe se forma con imperativos éticos o morales como son la honestidad, la lealtad y la veracidad, así como con imperativos ético-jurídicos, según supuestos generales y expresas consecuencias jurídicas previstas en el ordenamiento positivo, esto es, al actuar debemos abstenernos de realizar engaños que perjudican y por el contrario, poner en la acción toda la diligencia normalmente exigible.

Por otra parte, la buena fe no es una norma jurídica, sino un principio jurídico fundamental, es decir, algo que debemos admitir como supuesto de todo ordenamiento jurídico.

El Derecho contemporáneo considera a la buena fe como un principio general informante de la totalidad de los ordenamientos jurídicos, con características de postulado moral y jurídico que se muestra como vehículo que facilita la socialización del propio Derecho.

Una conducta humana o un hecho derivado del hombre es considerado de buena fe cuando la valoración que lo motiva coincide con los valores vigentes en la comunidad a la que pertenece.

La buena fe se muestra como la convicción o conciencia de no perjudicar a otro, de no defraudar la ley; es la honesta y leal concertación y cumplimiento de los negocios jurídicos. La buena fe suprime nulidades, integra capacidades, sana vicios, en razón de que la persona que realiza el acto se encuentra en un estado de ignorancia, pero con absoluta sinceridad, respecto de una determinada situación, trasuntando un comportamiento honesto y --leal.--

Sin embargo, no es suficiente la mera creencia sub-

jetiva de la persona para la existencia de la buena fe, debe realizar las diligencias necesarias para alcanza, aún cuando no lo consigay un exacto conocimiento de las cosas. Para ello es necesario establecer un módulo y comprobar si las diligencias que una perzo- ma ha efectuado son las normalmente exigibles; este módulo puede - ser la conducta o diligencia de un buen padre de familia, como exi- gía el Derecho Romano, o bien del hombre medio, como suele decirse actualmente. No puede exigirse una diligencia fuera de la normal, - ya que así no funcionaría el principio de la buena fe.

Rafael de Pina da la siguiente definición: BUENA FE Disposición de ánimo que lleva a proceder leal y sinceramente en - las relaciones con el próximo.//Convicción personal en que se en- cuentra un sujeto de que obra correctamente cuando se ostenta como titular de un derecho o como propietario de una cosa, cuando formu- la una pretensión jurídica y cuando rechaza la que se formula con- te a él".¹

La sección 1-201-(19) del Código de Comercio Unifor- me de los Estados Unidos dispone que la buena fe es la "honestidad de hecho en la conducta o transacción en cuestión".²

Nosotros consideramos que la buena fe, en términos- generales, es el convencimiento pleno de estar obrando conforme a las disposiciones jurídicas, morales y del trato social vigentes - en un lugar y tiempo determinados; pero no es suficiente el mero - convencimiento subjetivo, es necesario realizar las diligencias ne- cesarias para evitar un falso conocimiento de la realidad, pues, - "la ignorancia de hecho -decía el jurisconsulto romano Paulo- sola

1.-Rafael de Pina: Diccionario de Derecho.-Editorial Porrúa.- 2a. Edición.- México, D.F.-1970.- Pág. 78.

2.- Citado por Boris Kozolchuk.- Ob. Cit.- Pág. 150.

mente no perjudica a una persona, cuando no se le puede objetar -- "suma" negligencia, porque ¿que se dirá si en la Ciudad todos su-- pieran lo que sólo él ignora?".¹

21.- LA BUENA FE EN MATERIA CIVIL.

Como hemos dicho, la buena fé es un principio fundamental de todo ordenamiento jurídico, en el Derecho Civil se dan - numerosos casos de existencia de buena fé, por ejemplo:

a) En el Matrimonio (putativo), previsto en los artículos 198, 199, 253, 255, 256 y 257.

b) En la adquisición, regulada por los artículos 886 - al 907 inclusive.

c) Para la prescripción: artículos 1152, 1153 y --- 1156.

d) En el artículo 1343 se protege a los que adquieren de buena fe de un heredero aparente.

e) Los contratos obligan a los contratantes conforme a lo pactado y de acuerdo a los efectos que los contratos producen conforme a la ley y a la buena fe (artículo 1796).

f) La persona que recibe un pago indebido, de buena fe, solo está obligada a restituir hasta aquello con lo que le hubiere enriquecido dicho pago indebido: artículo 1887.

g) El artículo 2126 enumera las obligaciones del -- enajenante de buena fe, cuando lo enajenado no es de su propiedad.

h) El adquirente de cosa ajena que actúe de buena - fe, no podrá ser obligado a restituir la cosa, si es tercero y ha adquirido a título oneros (artículo 5007)

i) La acción pauliana no puede ejercerse contra el adquirente de buena fe, "hay buena fé del que adquiera, cuando ignora que con esa operación la persona que le transmite cae en in--

solvencia" (Ernesto Gutiérrez y González).— Esta figura está regulada en los artículos 2164, 2165 y 2167.

j) Cuando se trata de permuta, el artículo 2330 da protección al tercero adquirente de buena fe; igual protección señala en forma general en el artículo 3007.

k) La buena fe en la posesión está prevista en los artículos 806 y 807 del Código Civil.

Los dos últimos casos de buena fe nos interesan particularmente y son motivo de estudio en el párrafo siguiente.

En términos generales, y como dispone el mencionado ordenamiento legal, la buena fe se presume y la mala fe requiere de prueba, salvo excepciones que la propia ley señala.

Ramón Sánchez Medel nos dice que "la buena fe significa el principio de carácter ético fundamentalmente, conforme al cual deben los hombres en sus relaciones sociales y, por tanto, — las partes en todos los contratos, proceder con sinceridad, lealtad y honradez y con el ánimo de no lesionar ni engañar a nadie".¹

El "engaño es la falta de verdad en lo que se dice o hace con ánimo de perjudicar a otro. Engaño malo es toda astucia o maquinación que uno emplea contra nuestros legítimos derechos, — ya hablando u obrando con mentira u artificio, ya callando maliciosamente lo que se debía manifestar".²

Determinada la buena fe a los contratos, Planiol y Ripert manifiestan que "todos los contratos son de buena fe, y ésta es la obligación de obrar como hombre honrado y conciente, no solo en la formación, sino también en el cumplimiento del contrato, sin atenerse a la letra del mismo".

Esta opinión la encontramos como mandato legal en — el artículo 1796 de nuestro Código Civil: Los contratos desde que-

1.— Ob. Cit.— Pag. 30.

2.— Escriche.— Ob. Cit.— Pag. 619.

se perfeccionan obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

A contrario sensu, el artículo 1815 dispone: "se entiende...por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido".

Rojina Villegas considera una conducta pasiva de -- parte del contratante de mala fe al no desengañar a su co-contratante que tiene un falso concepto de la realidad; calla, cuando la buena fe le ordena hacer del conocimiento de la otra parte el ---- error en que se encuentra, para no celebrar el acto jurídico o, -- una vez conocido, celebrarlo con conocimiento de lo que hace y de las condiciones especiales que concurren.

Siguiendo la doctrina de Planiol y Ripert considera mos que la buena fe en materia civil consiste en obrar como hombre honrado, en todos los actos jurídicos en que seamos parte, realizando las diligencias necesarias para obtener un conocimiento exacto de las cosas, aún cuando no logremos nuestra finalidad.

Por tanto, al tener conocimiento del error en que - se encuentra nuestro co-contratante debemos manifestárselo y no disimularlo y, menos aún, realizar maquinaciones o artificios para - inducirlo o mantenerlo en esa falsa apreciación de la realidad.

22.- LA BUENA FE REGISTRAL.

La buena fe encuadrada en el sistema registral ha - sido denominada "buena fe registral" y está dirigida a toda persona interesada en una inscripción que obra en los libros del Registro de la Propiedad, bien sea que se relacione con otra inscrip--- ción o con la falta de registro de determinado acto jurídico.

Se sostiene que la característica esencial de la --

buena fe registral es que debe probarse su existencia y la prueba se satisface mediante los datos objetivos contenidos en las inscripciones y anotaciones que obran en el Registro.

La buena fe encuentra su fundamento en la publicidad, concretamente en su aspecto de fe pública registral, es decir, lo que está en el Registro se presume verdadero, en tanto no se demuestre lo contrario, de aquí que se proteja a las personas que adquieren derechos inscritos de quien en el Registro aparece como titular de los mismos.

Escriche da el siguiente concepto de buena fe que nosotros consideramos aplicable a la buena fe registral: "En la creencia o persuasión en que uno está de que aquél de quien se recibe alguna cosa por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferirle su dominio; -y el modo sincero y justo con que uno procede en sus contratos, sin tratar de engañar a la persona con quien lo celebra".¹ Esta última parte hace alusión principalmente a la buena fe civil.

Efectivamente, consideramos que la buena fe registral consiste en la convicción que tenemos de estar adquiriendo un bien o un derecho de aquel que está facultado por la ley para transmitir ese bien o derecho, o bien para imponerle limitaciones y gravámenes.

Para tener una creencia firme debemos realizar las diligencias normalmente exigibles a un "buen padre de familia", al "hombre medio", o al "hombre honrado" como lo llama Planiol; el problema se plantea al tratar de saber cuales son estas diligencias, ¿será suficiente comprobar, en el Registro respectivo, que quien nos transmite es el dueño o titular de la cosa o del derecho que adquirimos?, o bien, ¿estamos obligados a constatar la existen

cia de una cadena no interrumpida de inscripciones válidas?, es de cir, investigar, desde la primera inscripción hasta la última, si todos los registros fueron hechos conforme a la ley y de actos jurídicos que reúnen todos los requisitos de existencia y validez.

Esta última exigencia ha sido hecha en múltiples -- ocasiones por virtud del criterio jurisprudencial contenido por -- nuestro Máximo Tribunal; nosotros consideramos absurda esta postura, pues, con ella se niega todo valor jurídico, esencialmente, al principio de calificación y de fe pública registral. El registrador, siempre que ordena una inscripción ha constatado la existencia de los requisitos exigidos por la ley y, de hecho, la validez del acto jurídico consignado en el documento a inscribir. Además, -- si no se trata de primera inscripción, ésta se realiza siempre anotando al margen los datos que sirven de antecedentes registrales.

En el Amparo Directo 1936/56 la Suprema Corte sostuvo: "...no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario -- que examine todos los antecedentes registrales..."--Sucesión de -- Carlos Guido: Semanario, 6a; 3a. Sala, agosto 3 de 1957.

La anterior tesis ha sido denominada por los litigantes como "prueba diabólica", pues, es prácticamente imposible -- realizar esta investigación.

Otra tesis fue la expuesta en el Amparo Directo --- 8042/63 promovido por Eufresina Rodríguez Ibarra, en la cual el -- maestro Rafael Rojas Villegas fue el Ministro ponente: "...para -- que no exista ligereza ni mala fe en una adquisición de un inmueble se deben investigar los antecedentes registrales...ya que de -- lo contrario se perdería toda la finalidad de publicidad y seguridad que otorga el Registro Público de la Propiedad...En tales condiciones, cuando la nulidad resulta del mismo Registro, a pesar de

que el tercero adquirente sea de buena fe, no será protegido... Por lo tanto, para que el registro se invoque en favor de l adquirente, éste debe ser cuidadoso y debe obrar con diligencia, consultando los antecedentes registrales, por lo menos en diez años anteriores a la adquisición correspondiente".- 105, Semanario, Sexta Época.-Tercera Sala.- Marzo 28 de 1966.

La variación de criterio en nuestra Suprema Corte no es algo nuevo y una prueba clara es la siguiente: "No puede --- existir ley alguna que obligue a los compradores e adquirentes a profundizar e investigar en el Registro Público, siendo suficiente que se cercioren de que las personas con quienes contratan, tienen derecho para ello de acuerdo con las inscripciones existentes en el propio registro".- Promovido por la Sucesión de Carlos Guido.-- Amparo Directo 1936/56.

Cuando la Suprema Corte exige una investigación en los antecedentes registrales en un período de por lo menos diez -- años anteriores, muy probablemente lo hace en virtud de lo dispuesto en el artículo 1159 del Código Civil: "Fuera de los casos de -- excepción, se necesita el lapso de diez años contados desde que -- una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pe dir su cumplimiento".

A nosotros nos parece mas acertada la última tesis citada, tal como lo hemos expuesto anteriormente, pues, se reconoce funcionalidad práctica y jurídica a la institución del Registro Público de la Propiedad, esencialmente en cuanto a publicidad, calificación y fe pública registral se refiere. Para que haya buena fe es suficiente que se compruebe, por la inscripción dada como antecedente, la titularidad de quien nos transmite o pretende transmitir un derecho.

A mayor abundamiento, consideramos que es de buena-

fe la persona que adquiere de quien en el Registro aparece como ti tular del derecho, según lo dispuesto en el artículo 3029 del Códi ge Civil: "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del - dominio o derecho real inscrito a otra persona".

En el último supuesto, al hacer la nueva inscripción se cancela el antecedente, anotando al margen los datos del nuevo- registro efectuado, así lo expresa el artículo 3036 del citado or- denamiento: "Cuando se registre la propiedad o cualquier otro dere- cho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará- el registro relativo al que enajene".

Las dos disposiciones anteriores robustecen y dan - fundamento legal a nuestro criterio, contrario al sostenido en múl tiples ocasiones por la Suprema Corte de Justicia de la Nación

23.- TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE.

Los Mazeaud consideran que para "poder alegar el ca rácter de tercero y, por tanto, la inoponibilidad de un acto no pu blicado -inscrito- deben reunirse cuatro requisitos: Primero.-Ta- - ner un interés en ello; Segundo.- No haber sido encargado de su pu blicación (inscripción); Tercero.- Estar exento de fraude; Cuarto El conflicto debe suscitarse entre causehabientes del mismo enaje- nante".¹

Es un principio jurídico procesal que "donde no hay interés no hay acción"; así en el campo registral, no es proceden- te alegar el carácter de tercero si no se tiene un interés legíti- mo relacionado directamente con un bien o derecho inscrito.

Tampoco debe ser el encargado de registrar el acto, quien alegue la calidad de tercero, pues, nadie puede aprovecharse

de su propia mala fé o alegar desconocimiento de la situación extrarregistral del bien o derecho inscrito, si se ha intervenido directa o indirectamente en la celebración de un acto o contrato que modifique la situación jurídica de dicho bien o derecho.

Mazeaud considera que en el Derecho Francés es irrelativo el elemento psíquico de la buena fé, no se exige que el --tercero adquirente sea de buena fe, pero sí debe estar exento de --fraude, pues, si se comprueba que conocía la exacta situación real de la cosa o derecho registrada y no obstante celebró un acto o --contrato alegando desconocimiento de tal situación, no sólo no se hace acreedor a la protección legal, sino que, por el contrario, --es responsable del pago de daños y perjuicios ocasionados por el --fraude cometido.

Ahora bien, el conflicto originado debe encontrar --su fuente en la misma inscripción hecha a favor de la persona que les transmitió los derechos que han adquirido, es decir, los titulares de derechos en conflicto, deben haber adquirido éstos de un mismo enajenante y respecto del mismo bien o derecho registrado, --en caso contrario no habría tal conflicto, ni existirá el tercero--adquirente de buena fé.

Además de los cuatro requisitos esenciales antes --enunciados, Mazeaud considera que deben concurrir otros requisitos suplementarios, a saber "Primero.- Haber adquirido un derecho so--bre el inmueble; Segundo.- Ese derecho debe estar sometido a publi--cidad, con la sanción de la inoponibilidad; Tercero.- Ese derecho--debe haber sido publicado".¹

El señalado como primer requisito suplementario, en cierta forma, es repetición del primer requisito esencial, sin en--bargo, debemos hacer notar que se refiere a derechos relativos

bienes inmuebles, sindiferenciar los derechos reales de los derechos personales; para tener interés jurídico debe haberse adquirido un derecho, de lo contrario no habrá verdadero interés.

Para ser tercero no basta haber adquirido un derecho, sino que éste sea inscribible y se haya inscrito, pues, no podemos alegar inoponibilidad de un derecho inscribible no inscrito, si a la vez no hemos cumplido con este mandato legal, más aún, el derecho del tercero para ser oponible debe haberse registrado con anterioridad al derecho que pretende excluirse.

En México, La Suprema Corte ha emitido su concepto de Tercero Registral de Buena fe en los términos siguientes:

REGISTRO PUBLICO, TERCERO DE BUENA FE.-La inscripción en el Registro Público desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad, de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues, pone de manifiesto la condición de los inmuebles y hace más seguros los hechos y actos jurídicos translativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción en el Registro, de los gravámenes y todos los actos translativos de la propiedad y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se ha de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, puede y debe conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales deben formar una cadena ininterrumpida, de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le prece-

da y así sucesivamente (sic).- Consecuencia de este principio es - la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas. Ahora bien, de acuerdo al Código Civil, es tercera de buena fe, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título enajenado, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés pública, significando con esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerla por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrarias a la ley prohibitiva o al interés público. Porque siendo injusto y contrario a la buena fe que goce de la protección del Registro, aquel que por sí mismo ha llegado al conocimiento cabal de las condiciones del acto de que se trate, aunque éste no se halla inscrito, con mayor razón es injusto que goce de esa protección quien...debe conocer el acto, sus antecedentes y consecuencias en virtud de las inscripciones respectivas". (Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. VII.- Pag. - 250.- Amparo Directo 555/57).

Una vez más se reitera la necesidad de la "prueba diabólica" para la existencia de la buena fe; se hace notar que -- tampoco obra de buena fe, siguiendo la doctrina de Mazeaud, quien adquiere un derecho conociendo la inexactitud del derecho inscrito por las modificaciones extrarregistrales que ha sufrido.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- TERCEROS DE BUENA FE.- "En el sistema vigente en México el funcionario encargado del Registro no califica ni juzga; simplemente inscribe. Estas ins-

cripciones, por falta de calificación, pueden ser anómalas y defectuosas y puede ocurrir, como de hecho ocurre con frecuencia, que una persona que no es titular del dominio, enajene a otra lo que no le pertenece. En este caso, los terceros que hayan adquirido de la persona que indebidamente aparecía como dueña en los asientos del registro, no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron, había a su vez adquirido de quien tenía legítimo derecho.-Amparo Directo 2748/52.- Gumersindo Zaldivar.- Tercera Sala. Informe. 1955

Tal parece que al tercero para ser de buena fe se le exige en su investigación una responsabilidad mayor a la que está obligado el propio Registrador y, ante esta tendencia, se considera al encargado del Registro, no como un jurista capacitado, sino como un mero funcionario robot, dejando al público en la incertidumbre, pues, no se puede confiar en lo asentado en los libros del Registro Público de En Propiedad, tergiversando así la finalidad de nuestra institución.

C A P I T U L O C U A R T O

HACIA UNA MEJOR PROTECCION A LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE

24.- EN LOS SISTEMAS ALEMAN, FRANCÉS Y AUSTRALIANO.

En el presente trabajo hemos señalado los objetivos del Registro Público de la Propiedad; hemos dicho también que la consecuencia principal de la inscripción de un acto jurídico inscribible es dar una notificación auténtica a la sociedad de las modificaciones que sufren determinados bienes o derechos, ésta se traduce en el principio de fe pública registral, es decir, que lo asentado en los libros del Registro es verdad, porque existe identidad entre la situación real y jurídica de una cosa o un derecho y que, por tanto, se puede confiar en el Registro.

Lo antes expuesto es lo que algunos autores denominan principio de legitimación registral y que, para nosotros, no es sino la concretización de los objetivos de la institución y la consecuencia del cumplimiento a lo ordenado por el Derecho Registral. Cuando el acto jurídico inscribible reúne todos los requisitos exigidos por la ley y se inscribe, se presume que el titular inscrito lo es real y jurídicamente, por tanto, está legitimado para realizar cualquiera otro acto jurídico con él; en esta circunstancia, la persona que con dicho titular celebre un contrato, puede estar tranquilo y seguro de recibir la protección legal.

La excepción a lo antes afirmado está contenida en el artículo 3006 del Código Civil: "La inscripción no convalida los actos nulos", nosotros agregamos, "ni hace existentes los 'actos jurídicos' que carezcan de alguno de los elementos de existencia".

Pero, la excepción anterior admite, a su vez, otra-

excepción, tal es el caso de los terceros adquirentes de buena fe; éste siempre estará protegido por la inscripción y su adquisición no podrá anularse, a menos que los hechos que originan la nulidad aparezcan claramente del propio registro o se demuestre que los conoció extrarregistralmente.

- A) Sistema Alemán.—El artículo 892 del Código Civil Alemán, en relación a los terceros adquirentes de buena fe, dispone: "Las inscripciones en el Registro de la Propiedad son consideradas como válidas en beneficio de aquel que adquiere, por una transacción legal, un derecho sobre la propiedad inmueble o un derecho sobre dicho derecho, a menos que dicha inscripción esté en contradicción con una inscripción posterior hecha con el propósito de corregir la anterior, o cuando la invalidez o inexactitud es conocida por un tercero. Si el cedente de un derecho dado está sujeto a limitaciones en relación a su facultad de disposición en que pueda solamente transferir a ciertos cesionarios, ésta limitación únicamente afectará a terceros si ella aparece en forma evidente en el Registro de la Propiedad, o es conocida por el tercero. Si para la adquisición del derecho, es necesario inscribir la transacción, para la imputación de conocimiento del tercero el momento decisivo es aquél de la solicitud para registro, o el momento de ejecución del convenio a que se refiere el artículo 873, si éste ocurre después de la inscripción".¹

Por tanto, toda persona que adquiriera un derecho del titular inscrito, se considerará de buena fe si en el propio registro no aparecen las causas de nulidad, si no se ha tenido conocimiento extrarregistralmente de la existencia de estas causas de invalidez, o bien, si en el Registro no aparece otro asiento que corrija o publique la inexactitud del asiento que el transmitente de

un derecho cite como antecedente. Puede darse el caso de que el ti tular del derecho sea un menor de edad, pero que esta circunstan--
cia no se asiente en el registro, y si la persona que contrata con
el menor tampoco conoce esta situación, al inscribir su adquisici--
ón obtendrá el beneficio de la ley, independientemente de cualq---
quier acción que el representante del menor quiera hacer valer an--
te los tribunales competentes.

Sin embargo, si la minoría de edad del titular del--
derecho se hace constar en la inscripción, quien con el menor cele--
bra un contrato en relación al derecho inscrito, no puede invocar--
la protección que la ley otorga a los adquirentes de buena fé; éa--
ta tampoco surtirá efectos cuando se demuestre que el adquirente -
conocía, extrarregistralmente, esta circunstancia, aún cuando no -
esté asentado en la inscripción respectiva.

"En el anterior Derecho Prusiano, con razón, sólo -
protegía al adquirente a título oneroso; el adquirente a título --
gratuito estaba en igual situación que el que obraba de mala fé.-
El Código Civil ha rechazado este principio; la fe pública del re--
gistro ampara también al adquirente gratuito. Pero está obligado--
personalmente a devolver lo adquirido, mientras que en la disposi--
ción onerosa responde el que dispone y no al adquirente".¹

En el propio Derecho Alemán, cuando se trata de ---
terceros adquirentes de buena fe, a título oneroso, no podrá inva--
lidar la inscripción exclusivamente en dos casos:

1.- Cuando al momento de inscribir la adquisición, -
aparece inscrito un asiento de contradicción, es decir, la rectifi--
cación del asiento inexacto, que ha servido de antecedente a la --
mencionada adquisición del tercero; y

2.- Cuando el adquirente conoce, por cualquier me--

1.- Enneccerus, Kipp y Wolff.- Ob. Cit.- Pág. 243.

die, incluso extrarregistral, la inexactitud del asiento de inscripción hecho a favor de la persona que le está transmitiendo un derecho sobre el bien inmueble inscrito.

Siempre que no se presente alguna de las dos hipótesis anteriores, el tercero adquirente de buena fe es protegido plenamente por la ley, pues, "si un derecho está inscrito, se presume que existe y pertenece a su titular, aquél a cuyo favor está inscrito".¹

B) Sistema Francés.- Es de todos sabido la característica esencial del sistema registral francés, los derechos y obligaciones se crean, modifican, transfieren y extinguen por el mero acuerdo de voluntades, sin necesidad de inscripción; los actos jurídicos inscribibles se registran exclusivamente para hacerlos oponibles a terceros, para crear perjuicio a éstos.

Como la inscripción no adquiere valor jurídico independiente al del acto o contrato que le dió origen, su validez depende directamente de la existencia y validez del propio contrato.

En virtud de que el conservador de Hipotecas no tiene facultad para calificar el fondo del acto jurídico consignado en el documento a inscribir, puede suceder que se registren actos nulos o inexistentes; esta nulidad o inexistencia, que puede aparecer o no en el registro, puede hacerse valer aún en contra de los terceros adquirentes de buena fé.

Lo anterior se desprende de la falta de valor sustantivo de la inscripción; como el acto registrado que sirvió de antecedente a la adquisición del tercero es nulo o "inexistente", el tercero realmente está adquiriendo un "derecho nulo o inexistente", pues, las causas de nulidad o inexistencia pueden oponérsela aún cuando no las conozcan, ni aparezcan en el registro.

1.- Emecerus, Eipp y Wolff.- Ob. Cit.- Pág. 232.

Explicando gráficamente nuestra anterior exposición citaremos a Boris Kozolchik en los términos siguientes: "La mecánica del actual sistema francés puede ser ilustrada con un ejemplo: S vende a B una finca "X", el 21 de abril, por lo que B adquiere - la propiedad aún sin que se efectúe el registro. B realiza el registro el 10. de mayo e hipoteca la finca "X" a M el 10. de agosto. El acreedor hipotecario no registra la hipoteca, pero no obstante adquiere el respectivo derecho real por la celebración del acto hipotecario. B el 10. de septiembre vende la finca "X" a T, tercero ajeno, sin que le advierta de la existencia de la hipoteca anterior. T, al registrar el acto hipotecario (sic. debía decir: la compra-venta), no es advertido de la hipoteca, por lo que conscientemente adquiere plena propiedad sujeta o libre de gravámenes. Habiendo M registrado su hipoteca, T no podía haber alegado desconocimiento de la hipoteca. Ahora supongamos que S sea menor de edad, y en consecuencia que la venta que le hizo a B sea nula. En virtud de que B no adquirió título de propiedad, no la pudo haber transferido a T y ni T, ni M, adquirieron nada, porque el registro no puede convalidar un acto nulo".¹

Ya en páginas anteriores hemos dicho que en el sistema francés la falta de publicidad, es decir, de registro del acto jurídico registrable es la inoponibilidad frente a terceros; -- sin embargo, el hecho de registrarlo, no le da valor jurídico sustantivo, propio, luego entonces, puede invalidarse o cancelarse la inscripción por nulidad del acto jurídico que ha servido de antecedente a dicha inscripción.

Otra sentencia muy conocida en el Derecho Francés - es la que dice que "la inscripción no convalida los actos nulos -- conforme a la ley"; la nulidad del acto jurídico puede hacerse va-

ler incluso contra terceros adquirentes de buena fé, quienes no --
 tienen plena protección jurídica respecto del derecho que han ad--
 quirido confiando en los asientos del Registro, pues, éste no tie--
 ne efectos sustantivos, sino meramente declarativos, es decir, úni--
 camente declara o hace del conocimiento de la sociedad quien es el
 titular de un determinado derecho registrado.

C) Sistema Australiano.- Es de todos aceptado que,--
 el sistema registral australiano, es el prototipo de las inscrip--
 ciones con efectos sustantivos; se considera que en este sistema --
 se da "el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésa
 ta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del ---
 acuerdo de transferencia... En los lugares donde se acepte la ins--
 cripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el
 derecho".¹

La diferencia con el sistema alemán es que éste ha--
 ce referencia al acuerdo de transferencia, en cambio en el sistema--
 australiano no se exige este acuerdo de transferencia, pero, el do--
 cumento presentado para su inscripción es sometido a un examen ri--
 guroso para evitar la inscripción de actos nulos; la calificación--
 es hecha por juristas y por peritos topógrafos y aquellos que sean
 necesarios para establecer la identidad entre la situación jurídi--
 ca registral de un inmueble o derecho registrado y su situación --
 real, independientemente de los asientos registrales.

La protección jurídica que se otorga a quienes ins--
 criben sus derechos es pleno, pues, el documento inscrito es inata--
 cable, tiene un valor sustantivo propio, independientemente del ac--
 to o documento que le dió origen o sirvió de antecedente.

Se ha dicho que "la inatacabilidad del título perju--
 dica generalmente los derechos de verdaderos propietarios", quie--

1.- Luis Carral y de Teresa.- Ob. Cit.- Pág. 250.

nes obtienen únicamente, por el perjuicio que les ocasiona una mala inscripción, una indemnización pecuniaria.

Para poder pagar las indemnizaciones necesarias se forma un fondo de seguro; "en caso de que alguien resultare perjudicado por la inscripción, toda reclamación legítima deberá hacerse al Estado por el error o falta cometidos por sus funcionarios. Esto representa otra característica ventajosa del sistema australiano, dotado de un seguro para el caso de que se requiera indemnizar a quien resulte perjudicado por una inscripción que por virtud del título real expedido por el registro resulte inatacable".¹

Como ya expusimos, este fondo se va formando por el pago adicional de dos al millar sobre el monto de la operación a registrar, que deben pagar los interesados en la inscripción de los actos jurídicos relativos.

En este sistema registral se llega al extremo de -- dar realidad jurídica a la aserción de que "es verdad porque el registro lo dice"; consideramos que en esta forma también se tergiversa la finalidad del registro, el valer sustantivo de la inscripción puede dar oportunidad a personas que con toda mala fe realicen actos jurídicos en perjuicio de los verdaderos dueños que, a título de reparación, solo recibirán una indemnización.

Si bien es cierto que todo sistema registral debe -- pugnar por la protección a los terceros de buena fe, también es -- verdad que debe protegerse a los verdaderos titulares de derechos inscritos en contra de la mala fe de gente inescrupulosa que busca siempre la forma de beneficiarse, en perjuicio de los demás.

25.- SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

Siguiendo las características del sistema registral

1.- Cesar Pavón Salinas: Ob. Cit.- Pag. 48.

francés, en México, el Código Civil dispone: "La inscripción no -- convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las - leyes". (artículo 3006 del Código Civil).

Lo anterior significa que, en México, las inscrip-- ciones no tienen valor sustantivo propio y que la validez o nul-- dad de las mismas depende directamente de la existencia y validez-- del acto o contrato registrado.

Tampoco tiene, la inscripción, efectos constituti-- vos, los derechos y obligaciones se crean, transfieren, modifican-- o extinguen extrarregistralmente; la inscripción se hace con la fi-- nalidad exclusiva de hacer oponible lo inscrito a terceros intere-- sados en los mismos bienes o derechos.

Desde este punto de vista podíamos afirmar que el - nuestro es un sistema registral declarativo; sin embargo, tal afir-- mación no sería correcta si tomamos en consideración lo dispuesto-- en el artículo 3007 del propio Código Civil: "No obstante lo dis-- puesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otor-- guen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con dere-- cho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho - del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del registro. Lo dispuesto en este artí-- culo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contra-- tos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de - interés público".

Exclusivamente en el caso del artículo 3007, nues-- tro sistema registral, tiene efectos constitutivos o mejor dicho,-- sustantivos, es decir, la inscripción tiene valor propio, indepen-- dientemente del acto que lo sirvió de antecedente, pues, éste es - nulo, en virtud de la nulidad que adolece el título de la - - - -

persona con quien contrató y que en el Registro aparece como titular del derecho objeto de la operación jurídica.

A continuación vamos a enumerar los requisitos que deben reunirse para ser considerado tercero adquirente de buena fe conforme a lo dispuesto en el artículo 3007 antes citado.

1.- Realizar un acto o contrato con quien o quienes aparezcan en el Registro con derecho para ello.- Como sabemos, toda inscripción se refiere a un derecho, mismo que tiene un titular cierto y conocido que aparece en la propia inscripción, por tanto, es un principio de lógica-jurídica elemental que únicamente el titular del derecho o su representante, debidamente acreditado, puede celebrar actos o contratos relativos a ese derecho inscrito. En caso de celebrarse un contrato en estas circunstancias, se puede estar seguro de haber adquirido un derecho de quien jurídicamente puede disponer de él.

2. Ser tercero de buena fe.-En relación al concepto características y requisitos de los terceros registrales de buena fe, nos remitimos a lo expuesto en páginas anteriores.

3. Que el acto o contrato celebrado por el tercero de buena fe, se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. De acuerdo al artículo 3003 del Código Civil, la inscripción de los documentos inscribibles se realiza con la finalidad de hacerlos -- oponibles a terceros; lógicamente, no podemos pretender el beneficio de la inoponibilidad de un acto, si éste ha sido registrado.

4.-Que la anulación o resolución del derecho del -- otorgante sea posterior a la inscripción del derecho de la persona a quien le transmitió "su derecho" anulado o resuelto. Toda condición o término resolutive debe aparecer en el Registro, cumplida -- la condición o llegado el término, el derecho inscrito se resuelve, pero para poder oponer la resolución del derecho, deben haberse --

inscritos aquellos, en caso contrario, no puede perjudicar a los --
terceros adquirentes de buena fe.

La anulación del derecho tampoco es oponible a ter-
cero, excepto en los casos en que se demuestre que conocía las cau-
sas de nulidad; que éstas aparezcan en el propio registro, o bien,
en el caso que se haya anotado marginalmente, en la inscripción, -
el juicio de nulidad del contrato o acto jurídico inscrito, pues, -
en éstos dos últimos casos habrá una notificación auténtica de la
situación dudosa del derecho registrado y quien así adquiere debe-
sufrir las consecuencias jurídicas de su poca prudencia.

5.- Que la anulación o resolución tenga por origen-
"título anterior no inscrito", o bien, de causas que no resulten o
claramente del mismo registro, en caso contrario no habría buena -
fe en el tercero. Cuando se trata de conflicto entre derechos ad-
quiridos de un mismo transmitente, el derecho que se oponga al ter-
cero de buena fe debe ser anterior a la adquisición de éste y es-
tar registrado, de lo contrario será inoponible.

6.-La protección se otorga únicamente a los adqui-
rentes a título oneroso, lo que consideramos justo en virtud de --
que el contrato oneroso significa provechos y gravámenes recípro-
cos para las partes, no así en el contrato gratuito, en éste los -
beneficios son para una parte y los gravámenes para la otra.

Quien recibe el beneficio de una liberalidad, aún -
siendo de buena fe, debe devolver la cosa al anterior propietario, -
para que éste cumpla con las deudas contraídas con otra persona. -
Si quien recibe el beneficio de la liberalidad actúa de mala fe de-
berá pagar, además de la devolución de la cosa, los daños y perjui-
cios causados con esta conducta.

7.-Que el acto o contrato no sea ejecutado u otorga-
do violando una ley prohibitiva o de interés público.- De acuerdo-

al artículo 1827: "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I.-Posible; II.-Lícito"; y el artículo 1830 nos da el concepto de ilicitud en los términos siguientes: "Es ilícito lo que es contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres"; el artículo 1831 reitera que "el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes del orden público, ni a las buenas costumbres".

A contrario sensu, el acto o contrato ejecutado o celebrado violando una ley prohibitiva o de orden pública, lo más probable es que adolezca de nulidad en virtud de la ilicitud y como "la inscripción no convalida actos jurídicos nulos", lógicamente la protección que se desprende del artículo 3007 del Código Civil, no alcanzará a quienes se encuentren en esta hipótesis.

Cuando una persona se encuentra en el supuesto señalado por el multicitado artículo 3007, obtiene la protección legal y la inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad, por esta única ocasión y dadas las condiciones y circunstancias especiales, tiene efectos sustantivos y no podrá cancelarse o anularse en virtud de la anulación del derecho del titular inscrito del que adquirió.

La cuestión planteada por Boris Kezolchik --quienes son los terceros registrales y respecto de que contratantes o contrato--, hemos tratado de resolverla en páginas anteriores; hemos expuesto las tesis sostenidas por la Suprema Corte y nos hemos permitido disentir de ellas.

Por su parte, el maestro Ignacio Galindo Gaffias --considera que "el Registro Público de la Propiedad, en realidad, se reduce a cumplir la función de publicidad de los actos y contratos, para conocimiento de su existencia, por los terceros a quienes incumbe la obligación de comprobar directamente en los libros--

de esa oficina: a) la prioridad de las inscripciones, b) la sucesión no interrumpida de actos translativos de propiedad, c) la identidad de los predios descritos y d) los gravámenes que reporta cada predio, según los datos que aparezcan en el Registro".¹

Nonotroz nos permitimos disentir de las posturas -- adoptadas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del criterio expuesto por el maestro Rafael Rojina Villegas en el Amparo Directo 8042/63, promovido por Eufrasia Rodríguez de Ibarra y que hemos citado en páginas anteriores.²

26.- NUESTRA PROPOSICION.

En virtud del gran interés social que representa la institución del Registro Público de la Propiedad, creemos necesario excluirla de las leyes civiles; el interés público en esta institución es tal que no consideramos suficientes unos cuantos artículos insertados en un título, de una parte de uno de los libros de que consta el Código Civil vigente en el Distrito Federal y en la mayoría de los ordenamientos civiles de las Entidades Federativas. Es necesario legislar con mayor atención y especialidad respecto de esta materia, tan poco estudiada y que puede constituir una fuente profunda de beneficios a la sociedad en relación al tráfico jurídico de derechos y bienes registrados.

Los lineamientos generales que una Ley del Registro Público de la Propiedad podría regular ampliamente son los que a continuación señalamos:

a) Facultad calificadora del Registrador.- Para evitar la inscripción de actos o contratos que adolezcan de nulidad; debe darse al Registrador amplia facultad para examinar el fondo y la forma del acto consignado en el documento cuya inscripción se -

1.- Ob. Cit.-Pág. 199.

2.- Véase supra número 12.

solicita.

Si los mapas y planos presentados son estudiados -- por técnicos especializados, tendremos un elevado porcentaje de -- probabilidades de la identidad existente entre los datos registrales y la situación física real del inmueble objeto de una inscripción, o bien, la identidad entre la situación jurídica registral y extrarregistral de los derechos inscritos. En esta forma se logrará la vigencia efectiva del principio de especialización o determinación estudiado en el Capítulo Segundo del presente trabajo.

Por lo que hace al documento, el Registrador deberá examinar también el fondo del acto o contrato consignado en el documento y no exclusivamente constatar la existencia de "las formas extrínsecas exigidas por la ley. Teniendo esta facultad, los Registradores podrán rechazar la inscripción de actos nulos, evitando -- en esta forma perjuicios futuros a personas que adquieran derechos desconociendo los causas de nulidad por no aparecer éstas en el -- propio Registro.

Con esta facultad, el Registrador, sólo registrará actos jurídicos plenamente válidos y en el Registro existirá así, -- no únicamente una cadena ininterrumpida de inscripciones que nos -- cuenten la historia, sin saltos, de los derechos inscritos, sino -- que además será una cadena de inscripciones válidas.

Concretizada esta facultad tendrá vigencia plena el principio de fe pública registral y se tendrá la seguridad respecto a lo registrado y podrá afirmarse, sin temor a caer en el error, "es verdad porque el Registro lo dice".

b) Situación particular del Registrador.- Para estar seguros del buen uso que los registradores darán a la facultad de que hablamos anteriormente, deben cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Ser abogado titulado y de preferencia especiali-
zado en Derecho Registral.

2.- Otergar fianza, cuyo monto será a criterio del Estado, para garantizar en cierta forma la reparación de los daños y perjuicios que a los interesados ocasiona el Registrador por --- error, negligencia, dolo o mala fe en el desempeño de sus funcio-- nes, independientemente de la responsabilidad oficial en que incurra el funcionario que en esta forma actúe.

Nuestra primera exigencia es en virtud de que³ los - "profesionales especializados, -establece el inciso a) de la Decla- ración VII de la Carta de Buenos Aires- su particular preparación- les permitirá examinar con espíritu crítico y valorativo el conjun- te inescindible de hechos, actos, negocios y titularidades que --- siempre se presentan como necesarios para alcanzar éstos resultados ("protección tanto del interés del titular como la seguridad del - tráfico jurídico"; Declaración VI de la propia Carta).

e) Principio de tracto sucesivo.- No debe descuidar se la existencia de una cadena ininterrumpida de inscripciones; -- respecto a los terceros de buena fe, se debe tener como tales a -- quienes adquieren un derecho del titular inscrito, sin necesidad - de que el interesado tenga que constatar esa serie de inscripcio-- nes que deben existir desde la primera o inmatriculación hasta- la efectuada en favor de quien ahora transmite. De exigirse la ---- "prueba diabólica", antes que acelerar y asegurar el tráfico jurí- dico de derechos registrados, se estará obstaculizando y creando - incertidumbre en la adquisición del tercero, pues, se le estaría - exigiendo, en su investigación de antecedentes registrales, mayor- diligencia que la que debe desarrollar el registrador. Como conse- cuencia de la facultad calificadora del registrador tendrá plena - vigencia el principio de fe pública registral y podrá desecharse,-

del sistema registral, la llamada prueba diabólica, que no es otra cosa sino eso: "una prueba diabólica".

d) Por lo que hace al principio de prioridad, deberá estarse a lo dispuesto en la máxima del Derecho Romano: "prior-tempore, potius jure", que aplicada al sistema registral se traduce como: "el que es primero en registro, es primero en derecho", o bien es titular de un mejor derecho.

Para hacer valer el principio de prioridad no debemos atender a la naturaleza real o personal del derecho; tampoco debemos adoptar el criterio de que los "conflictos sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho", como en alguna ocasión lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia. En este aspecto debemos ser estrictos, ante terceros registrales y ante todo el mundo debe tener prioridad la inscripción hecha en primer lugar, sin tener mayor relevancia si el derecho inscrito es real o personal.

Así, estaremos seguros de la posibilidad de un embargo inscrito, por ejemplo, frente a una hipoteca o incluso una compra-venta no registrada aún cuando se haya celebrado con anterioridad a la fecha de inscripción del mandamiento de embargo.

De lo antes expuesto podemos concluir que, de estudiarse detenidamente la institución que nos ocupa y de llegar a expedirse una Ley del Registro Público de la Propiedad que actualizara nuestro sistema registral para hacer más ágil el tráfico jurídico de derechos registrados, estaríamos dando un gran paso, significaría un avance trascendental en la vida jurídica de nuestra sociedad que ha pugnado siempre por la justicia social.

Ante esta situación, el Registro de la Propiedad no sería exclusivamente una Oficina registradora para dar publicidad a determinados actos jurídicos; no funcionaría únicamente para dar una notificación auténtica a la sociedad de las modificaciones que

sufran los derechos registrados; principalmente sería, el Registro Público de la Propiedad, la institución que diera plena seguridad al adquirente de que está obteniendo un derecho de quien, de hecho y legalmente, está facultado para transmitirlo; el adquirente estará seguro de no ser molestado en su posesión o titularidad por persona que, legítimamente, se considere con mejor derecho.

Al determinar que el tercero de buena fe es el -- que adquiere del titular inscrito, sin exigírsele mayor investigación o diligencia, salvo prueba en contrario, se estará dando mayor celeridad al tráfico jurídico de derechos inscribibles inscritos, habrá mayor circulación de la riqueza, inmobiliaria principalmente, tendrá plena vigencia el principio de fe pública registral en beneficio de los intereses sociales y particulares.

CONCLUSIONES

1.- El Sistema Registral Mexicano es "Híbrido", - Intermedio o Ecléctico, en virtud de contener elementos característicos de los sistemas Declarativo, Constitutivo y Sustantivo.

2.- Para dar mayor protección, principalmente, a los terceros adquirentes de buena fe y a todo interesado en una inscripción, debe legislarse en forma especializada respecto de la institución.

3.- Dado el interés social que representa la función del Registro Público de la Propiedad, consideramos que su régimen jurídico debe independizarse del Derecho Civil y quedar encuadrado en el Derecho Público, con legislación propia.

4.- La Ley del Registro Público de la Propiedad - que se expidiera deberá ampliar la facultad de calificación del Registrador, exigiendo a éste el otorgamiento de fianza bastante la reparación de un posible daño que pudiera causar a cualquier interesado por la negligencia, error, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones.

5.- De legislarse como proponemos, consideramos - que, el principio de fe pública registral tendrá vigencia plena en beneficio de los intereses sociales y particulares.

6.- Por último, recomendamos introducir el estudio del Derecho Registral en la Licenciatura y crear una especialidad de Derecho Registral y Notarial en la División de Estudios Superiores de las Escuelas y Facultades de Derecho del País.

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

- 1.- BORJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las Obligaciones.- Editorial Porrúa.- Séptima Edición.- México, D.F., 1971.
- 2.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS.- Derecho Notarial y Derecho Registral.- Editorial Porrúa, S.A.- Segunda Edición.- México, D.F., 1970.
- 3.- CASTRO MARROQUIN, MARTIN.- Derecho de Registro.- Editorial Porrúa.- Primera Edición.- México, D. F., 1962.
- 4.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.- Procedimiento Registral - de la Propiedad.- Editorial Porrúa.- Primera Edición.- México, D.- F., 1972.
- 5.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.- Reglamento del Registro - Público de la Propiedad del Estado de México (Comentado).- Editorial Patria.- Primera Edición.- Toluca, México, 1974.
- 6.- ENNECCERUS, KIPP y WOLFF.- Tratado de Derecho Civil. Tomo III, Volumen Primero (Derecho de Cosas).- Bosch Casa Editorial.- Segunda Edición.- Barcelona, España, 1951.
7. ESCRICHE, JOAQUIN.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Editora e Impresora Norbajacaliforniana.- Segunda Reimpresión.- Baja California, México, 1974.
- 8.- ESTEVA RUIZ, ROBERTO A.- Jurisprudencia Mercantil: - Tercera Cuestión.- Revista de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M. Tomo II, Número 6: Abril-Junio de 1940.
- 9.- GALINDO GARFIAS, IGNACIO.-El Registro de la Propiedad en México, (Reflexiones y Comentarios).- Revista de la Facultad de Derecho de la U.N.A.M.- Tomo XXIV, números 93-94; Enero-Júnio - de 1974.
- 10.-KOZOLCHYK, BORIS.- El Registro de la Propiedad en México; Una Evaluación Crítica.- revista de la Facultad de Derecho - de la U.N.A.M.- Tomo XXIV, números 93-94; Enero-Junio de 1974.
- 11.- MAZEAUD HENRI, LEON y JEAN MAZEAUD.- Lecciones de - Derecho Civil.- Parte Tercera, Volumen II: Garantías (Publicidad - Inmobiliaria).- Ediciones Jurídicas Europa-América.- Buenos Aires, Argentina, 1962.- Primera Edición.

12.- MEMORIA DEL PRIMER CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.- Gobierno del Estado de México; Dirección del Registro Público de la Propiedad.- Toluca México, 1975.

13.- PALLARES EDUARDO.- Diccionario de Derecho Procesal-Civil.- Edit. Porrúa.- Sexta Edición.- México, D. F., 1970.

14.- PINA, RAFAEL DE.- Derecho Civil Mexicano, Tomo II.- Edit. Porrúa.- Cuarta Edición.- México, D. F., 1970.

15.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Hipotecario.- Edit. Porrúa.- México, D.F.- 1945.

16.- PAVON SALINAS, CESAR.- El Sistema Registral Mexicano.- Tesis Profesional para recibir el grado de Licenciado en Derecho.- Facultad de Derecho de la U.N.A.M.- 1962.

17.- SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos Civiles.- - Edit. Porrúa.- Segunda Edición.- México, D.F., 1973.

18.- CARTA DE BUENOS AIRES (Primer Congreso Internacional de Derecho Registral) Buenos Aires, Argentina 1972.- Ediciones del Gobierno del Estado de México.- Dirección del Registro Público de la Propiedad.

19.- PROYECTO DE LEY UNIFORME DE LOS REGISTROS JURIDICOS DE BIENES (Segundo Congreso Internacional de Derecho Registral), - Madrid, España, 1974.- Ediciones del Gobierno del Estado de México

20.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

21.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

I N D I C E

Pags.

INTRODUCCION.- - - - -	I-II
------------------------	------

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTOS FUNDAMENTALES Y BOSQUEJO HISTORICO.- - -	1-34
--	------

1.- CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- - - - -	1
2.- OBJETO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- - - - -	8
3.- BOSQUEJO HISTORICO Y COMPARATIVO.- - - - -	12
4.- PANORAMA ACTUAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN- MEXICO.- - - - -	31

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.--	35-75
--	-------

5.- NOCION DE LA MATERIA.- - - - -	35
6.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- - - - -	36
7.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.- - - - -	41
8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION.- - - - -	45
9.- PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.- - - - -	46
10.- PRINCIPIO DE TERCERO REGISTRAL.- - - - -	48
11.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- - - - -	48
12.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.- - - - -	50
13.- PRINCIPIO DE ROGACION.- - - - -	54
14.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- - - - -	58
15.- PRINCIPIO DE CALIFICACION O LEGALIDAD.- - - - -	66
16.- NUESTRA OPINION.- - - - -	75

CAPITULO TERCERO

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LOS TERCEROS DE BUENA FE.- - - - -	76-109
---	--------

17.-CONCEPTO GENERAL DE TERCERO.- - - - -	76
18.-TERCERO CIVIL.- - - - -	78
19.-TERCERO REGISTRAL.- - - - -	80
20.-CONCEPTO GENERAL DE BUENA FE.- - - - -	96
21.-LA BUENA FE EN MATERIA CIVIL.- - - - -	99
22.-LA BUENA FE REGISTRAL.- - - - -	101
23.-TERCERO REGISTRAL DE BUENA FE.- - - - -	105

CAPITULO CUARTO

HACIA UNA MEJOR PROTECCION A LOS TERCEROS

ADQUIRENTES DE BUENA FE.- - - - -	110-125
24.- EN LOS SISTEMAS ALEMAN, FRANCES Y AUSTRALIANO.- - -	110
25.- EN EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.- - - - -	116
26.- NUESTRA PROPOSICION.- - - - -	121
C O N C L U S I O N E S.- - - - -	126
BIBLIOGRAFIA.- - - - -	127-128
I N D I C E.- - - - -	