

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



**“LA SITUACION JURIDICA DEL
TERCERO REGISTRAL”**

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO
EN DERECHO**

PRESENTA

JOSE ANTONIO ALEGRIA LUNA

MEXICO, D. F.

1976



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES:

Luis Alegría Feregrino

y

María Guadalupe Luna de Alegría

Con mi eterno agradecimiento y veneración

A MIS HERMANOS:

María de Lourdes

Lorenzo René

Manuel Bernardo

Guadalupe Rubén

Jesús Héctor

Sergio Rodrigo

María del Consuelo

Miguel Angel

Con fervoroso cariño.

A MI ESPOSA:

Marcela Rosa B. Martínez

Con mi amor y devoción

A MIS HIJOS:

Marco Antonio

Rosa María Guadalupe Diana

David Ricardo

Ana del Rocío Miriam

Como un pequeño ejemplo de superación

**A la grata y venerada memoria
de mi madrina:**

María Auxiliadora Luna de Contreras.

A MI TIA:

Ana María Luna de Contreras

Con mi devota admiración y ternura.

A LOS SEÑORES NOTARIOS:

Lic. Mario D. Reynoso Obregón
Lic. Alejandro Soberón Alonso
Lic. Eduardo Flores Castro A.
Lic. Carlos de Pablo Serna

**Como testimonio de amistad y profunda gratitud
por sus enseñanzas tanto jurídicas como de tra-
bajo que me brindaron.**

AL DIRECTOR DE ESTA TESIS

Lic. José Barroso Figueroa

Por su doctos consejos y enseñanzas.

A LA FACULTAD DE DERECHO:

**Maestros, compañeros y amigos
Por los conocimientos, estímulo y
apoyo que me dispensaron.**

PROLOGO

Es lamentable que dentro de nuestra licenciatura, exista poco interés en el estudio de las cuestiones que se refieren al Registro Público de la Propiedad. Este aparente desinterés, creo yo se debe fundamentalmente al desconocimiento de los problemas tan interesantes y tan complejos que él mismo presenta.

Ahora bien, con la elaboración del presente trabajo, no pretendo agotar la cuestión que planteo, sólo me he concretado a realizar un breve análisis de los antecedentes inmediatos a dicho problema, para después resolverlo en forma personal: buscando por añadidura despertar el interés general por el estudio del Derecho Registral.

JOSE ANTONIO ALEGRIA LUNA.

INDICE

"LA SITUACION JURIDICA DEL TERCERO REGISTRAL"

Págs.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO	15
SISTEMAS REGISTRALES	23
PRINCIPIOS REGISTRALES	30
FINALIDAD Y EFECTOS DEL REGISTRO	42

CAPITULO II

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA.	47
EL CODIGO CIVIL DE 1870.	57
EL CODIGO CIVIL DE 1884	62
EL CODIGO CIVIL VIGENTE	67
LA PROBLEMÁTICA JURIDICA DE NUESTRO SISTEMA REGISTRAL	72

CAPITULO III

LA FE PUBLICA REGISTRAL Y SU APLICACION	75
TERCERO REGISTRAL	82
LA SITUACION JURIDICA DEL TERCERO REGISTRAL.	90
CONCLUSIONES	99
BIBLIOGRAFIA	101
APENDICE DE JURISPRUDENCIA	105

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO —SISTEMAS REGISTRALES— PRINCIPIOS REGISTRALES— FINALIDAD Y EFECTOS DEL REGISTRO.

El Registro Público surgió de la necesidad de dar certeza, seguridad pública y protección oficial a los derechos inscribibles, tanto para la tranquilidad de las personas como para una mejor comprensión en las relaciones sociales y jurídicas, buscando una firme garantía para la realización de su derecho.

Es evidente que en un principio la finalidad del Registro Público era meramente administrativa y que por necesidad evolucionó con miras a la publicidad. Al respecto don Luis Carral y de Teresa expresa que: "La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos". (1).

Ahora bien, iniciaré el desarrollo del presente capítulo tomando en cuenta que la verdadera publicidad inmobiliaria empieza cuando se persigue como fin la protección a terceros adquirentes, que es el fundamento de la publicidad moderna, con la breve exposición de los antecedentes históricos de publicidad inmobiliaria en el pueblo griego, sin penetrar al examen sobre la materia en otros pueblos, entre otras causas, porque en ellos el alcance de su formación publicitaria es de tipo rudimentario, o bien sólo atiende a un simple problema de prueba.

GRECIA.—Este pueblo dice Lacruz Berdejo (2)— no fue ajeno al concepto de publicidad de las transmisiones inmobiliarias, que en su forma de realizarse eran públicas y se efectuaban bajo ciertas bases que variaban según el tiempo y el lugar. La publicidad se comple-

(1).—CARRAL Y DE TERESA Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S. A., México, D. F. 1970. Pág. 215.

(2).—LACRUZ BERDEJO José Luis. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. 2a. Edición. Editorial J. M. Bosch. Zaragoza 1927. Pág. 21 y Sigüientes.

centros urbanos, en donde las oficinas recibían el nombre de agoramenteia, que eran atendidas por empleados especializados llamados agoranomos. En los documentos expedidos por una y otra oficina existía una importante diferencia de fondo, ya que el agoranomo antes de expedir un documento comprobaba la legitimación del enajenante y, en cambio en los expedidos por las grafeias no lo era necesario.

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

ROMA.—Es explicable expone Floris Margadant (3) que tratándose de una época en que domina un régimen económico rudimentario y de labranza, el tráfico de las cosas tenía su origen, aparentemente, por medios distintos a los negocios contractuales que constituían su fundamento. Aunque el concepto de patrimonio romano no implica una calificación jurídica especial, comprende no obstante objetos de diferente carácter jurídico pero, en todo caso, está formado únicamente por res incommercio, cosas comerciables, nunca res extra commercium, cosas que no pueden entrar en el comercio jurídico. También entre las res incommercio existen diferencias de régimen jurídico.

Tradicional es la distinción entre res Mancipi y res nec Mancipi y entre cosas muebles e inmuebles, sobre todo la primera por el interés histórico que representa.

Las res Mancipi son las tierras de labranza de los romanos con todo lo necesario para su cultivo, los fundos itálicos, las servidumbres rústicas, los esclavos y los animales de tiro y carga. Las res nec Mancipi son las demás cosas que están en el comercio.

Siguiendo a —Roca Sastre (4)— en la evolución de la publicidad inmobiliaria romana, pueden distinguirse tres períodos; el primitivo, el clásico y el justiniano.

(3).—FLORIS MARGADANT S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. 3a. Edición. Editorial Esfinge, S. A. México, D. F. 1968. Pág. 223.

(4).—ROCA SASTRE Ramón Ma. Derecho Hipotecario. Tomo I. Casa Bosch Editorial. Barcelona 1954. Pág. 22 y Sgtes.

A) Período Primitivo.—Esencialmente formalista era la transmisión de los bienes, tanto muebles como inmuebles, fundada principalmente en la *mancipatio* y la *in iure cessio*. La primera tenía aplicación a la *res Mancipi* y la segunda a la *res nec Mancipi*, y tanto una como la otra constituyen modos civiles de adquirir la propiedad.

La *mancipatio* era un negocio jurídico bilateral, que se reducía a la aprehensión de la cosa en presencia de cinco testigos, seguida por la expresión de las palabras solemnes. Otros elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador. La misión de los testigos era dar fe del negocio jurídico celebrado y sobre todo garantizar con su presencia el derecho de disposición del transferente, por eso solían ser los vecinos, que eran los que mejor conocían la situación; el pesador no era órgano del Estado, sino la persona encargada de entregar el metal pagado como precio de la operación, ante la presencia de los concurrentes.

De este modo se desarrolló la *mancipatio* hasta transformarse gradualmente de simple permuta en un negocio jurídico bilateral formal, con una doble función de compra venta y transmisión de propiedad. Es de advertir que en todo caso el formalismo romano en las transmisiones inmobiliarias actúa con entera independencia de la condición mueble e inmueble de la cosa transferida y sólo ofrece una mera trascendencia publicitaria.

La *in iure cessio* era un modo de adquirir que hacía nacer la propiedad civil aún sobre *res nec Mancipi*, después de aparecer esta distinción entre cosas *Mancipi* y *nec Mancipi*. Es posible que precisamente por esta razón y al surgir la distinción indicada viniese a coexistir con la *mancipatio*.

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

sentencia, pues tanto el magistrado como las partes sabían de antemano lo que querían y lo que tenían que hacer.

También hay que citar como formas de publicidad inmobiliaria a la adjudicatio, pronunciada por el Juez en juicios divisorios, así como las subastas. Por supuesto que la *in iure cessio* es la forma de adquirir con más intensa publicidad ya que tenía lugar en plena audiencia judicial, además de encontrarse rodeada de todo el aparato procesal, y por ende constituye el antecedente más directo de las transmisiones inmobiliarias.

B).—Período Clásico.—Lo peculiar en este período es el descuido de las formalidades publicitarias en las transmisiones. La *mancipatio* y la *in iure cessio* quedaron relegadas a segundo término, predominando la entrega de las cosas sin formalidad alguna, esto es lo que se viene a constituir la *traditio* de la que hablaré en el siguiente período.

Otra de las instituciones de publicidad inmobiliaria que aparecen en Roma, es la *insinuatio*, la cual se concretó a las donaciones de cierta cuantía, y se constituía por un acto complejo integrado por los siguientes elementos: consignación por escrito, tradición ante testigos y toma de razón en el registro. En realidad este último elemento formaba en sí la *insinuatio* y su finalidad era establecer un medio de comprobación.

C).—Período Justiniano.—En éste, aún subsisten la *mancipatio* y la *in iure cessio* junto a la *traditio*, pero al caer en desuso dichas formas, el primario sistema de la entrega material de la cosa enajenada se generalizó en forma de *traditio*. Este proceso fue el producto de las reformas hechas por Justiniano al terminar con la distinción entre las *res Mancipi*, además de establecer para la transmisión de inmuebles el requisito de la escritura y apoyar en gran forma la práctica de que tales transmisiones fueran indicadas en los gesta, es decir; que, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público, los procesos verbales debían ser redactados ante las cancellerías de los tribunales. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas y la registración que se hacía era esporádica y sólo tenía efectos probatorios.

DERECHO GERMANICO.—En el sistema romano como en el alemán, en materia de publicidad inmobiliaria manifiesta Carral y de

Teresa (5)— hay cierta concordancia al adoptar variadas fórmulas y símbolos como principio de publicidad.

Al igual que en la época primitiva de Roma, la transmisión de bienes inmuebles en los pueblos germanos sigue un carácter fundamentalmente formalista, una diferencia importante es que en la primera se hace caso omiso de la distinción entre bienes muebles e inmuebles; mientras que en la segunda, esta distinción se afirma con todas sus consecuencias, de manera que la publicidad actúa con más rigor tratándose de inmuebles que de muebles.

En el sistema germánico existían dos formas de publicidad semejantes a las romanas de la *mancipatio* y de la *in iure cessio*. La primera es una forma solemne de transmisión inmobiliaria, efectuada con determinadas fórmulas y ritos, ante la asamblea popular y en virtud de cuya solemnidad el adquirente recibe del transmitente la titularidad de la cosa. La segunda forma solemne es de carácter judicial, de gran semejanza con la *in iure cessio* romana, y consiste en la entrega de la cosa (*auflassung*) que tenía lugar ante la autoridad judicial a base de un juicio o contención procesal ficticia. Esta intervención judicial en la transferencia inmobiliaria representa un avance frente a la forma antes indicada.

En ambos casos se admitió el uso de tomar nota del acto de transmisión en los archivos judiciales o en los consejos municipales, que más tarde se transcribieron en un libro de registro, que constituyó el verdadero antecedente del futuro Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, la admisión del Derecho Romano en las provincias germanas colocó en grave predicamento al sistema de publicidad germánico, puesto que aportaba como modelo de transmisión inmobiliaria la *traditio*, que pretendía despojar de toda formalidad externa el acto de la entrega, eliminando la intervención de testigos, la intervención judicial y la toma de razón en registros públicos.

Pero en el siglo XVII se inició en Prusia un movimiento de restauración del sistema antiguo, dirigido a restablecer e intensificar el procedimiento de publicidad mediante la intervención de la autoridad judicial y la consiguiente inscripción en registros especiales, dotando a éstos de efectos protectores. Producto de este resurgimiento del sistema germánico fue el régimen inmobiliario registral, instaura-

(5).—Ob. Cit. Pág. 222 y Sgtes.

do por el Código Civil de 18 de agosto de 1896, de gran influencia en nuestro sistema de publicidad inmobiliaria.

ESPAÑA.—La evolución de la publicidad inmobiliaria española escribe Roca Sastre (6)— se puede sintetizar en tres periodos o etapas; la primera de publicidad primitiva, la segunda de influencia romana y la tercera de carácter registral.

A) Período de Publicidad Primitiva.—Antes de la invasión romana, la transferencia de inmuebles se caracteriza por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Con la dominación se introdujo el sistema de la traditio, claro que éste no imperó en forma absoluta.

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

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

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

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

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

B) Período de influencia romana.—Como resultado de la recepción científica del Derecho Romano se eliminaron las formas solemnes de publicidad, perdurando únicamente al lado de la traditio, la institución de la insinuatío en materia de donaciones.

Pero claro está que al intensificarse las relaciones jurídicas, las

(6).—ROCA SASTRE. Ob. Cit. Pág. 35 y Sgts.

transmisiones inmobiliarias y el comercio en general, el sistema romano de clandestinidad y por ende ausente de publicidad no pudo ya sostenerse, por lo que, para asegurar las adquisiciones de bienes y constituciones de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias.

C) Período de Registración.—Se inicia con la entrada en vigor de la Real Pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1768, por la que se crearon los Oficios o Contadurías de Hipotecas, aunque todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, principalmente de los gravámenes e hipotecas.

La Real Pragmática contenía: a).—La organización de los Oficios o Contadurías en la Cabezas de Partido, así como las de Jurisdicción. Se llevaban los libros necesarios para la toma de razón, misma que estaba a cargo de los Escribanos de Ayuntamiento. Los libros debían estar debidamente encuadernados y foliados, y custodiados en las casas consistoriales; además de llevarse un libro índice. b).—Actos sujetos a toma de razón: estaban sujetos, entre otros los actos concernientes a contribuciones, ventas de bienes raíces, fianzas, fundaciones de mayorazgos y, sobre todo, los que tuvieran especial y expresa hipoteca. c).—Modo de llevar los Oficios: la toma de razón debía hacerse en el libro correspondiente al lugar en que estuviere situado el inmueble.

Por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, se efectuaba la registración. Servía de base para llevarla a cabo la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, copia a la que se le anotaba al calce la mención del registro efectuado. Asimismo el escribano debía anotar en el libro correspondiente los siguientes datos: fecha del instrumento, nombre y domicilio de los otorgantes, clase del contrato y los inmuebles objetos del contrato con sus respectivas características. Los efectos de la registración eran negativos, es decir, los actos que no estuvieran registrados carecían de valor ante los tribunales.

La Real Pragmática de 1768, recibió fuerte impulso con la implantación del Real Decreto de 1829 que introdujo el llamado Impuesto de Hipotecas, reformado a su vez por el Real Decreto de 1845; estos documentos constituyen antecedentes inmediatos de la Ley Hi-

potecaria de 1861, cuyo análisis abordaré al tratar el capítulo del Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana.

SISTEMAS REGISTRALES

La tendencia general de todos los sistemas hipotecarios es hacia un mayor fortalecimiento de la institución del Registro de la Propiedad y en vistas a la finalidad clásica de dar seguridad al tráfico inmobiliario.

Así como el sistema inmobiliario se puede definir como el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina o por la legislación para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, de igual modo —dice Campuzano y Horma— los sistemas registrales se pueden definir "como conjuntos ordenados de principios, establecidos por las leyes o por la doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución característica que se denomina Registro de la Propiedad". (7).

El fortalecimiento de los sistemas registrales se muestra variable según los distintos tipos de régimen hipotecario que domina en cada país, por eso es difícil encontrar un criterio que permita hacer una clasificación sistemática, y acaso, lo único que pueda hacerse es presentar separados los sistemas que tienen una característica propia suficiente para distinguirlos de otros, prescindiendo de las diferencias que pueda haber entre unas y otras legislaciones.

Así que tomando en cuenta la forma en que el registro se hace, existen entre otros sistemas: a).—El de transcripción, por el cual el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro. b).—El de Folio Personal, en el que los libros del Registro se llevan por índices de propietarios o titulares de derechos reales, y c).—El del Folio Real, por el que los libros del Registro se llevan por fincas, anotándose todos los actos u operaciones relacionados con las mismas.

Y de acuerdo con el grado de eficacia que las legislaciones le otorgan a la inscripción, se pueden distinguir principalmente cuatro

(7).—CAMPUZANO Y HORMA Fernando. Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria. Editorial Reus, S. A. Madrid, 1925. Pág. 19.

sistemas: el Francés, el Alemán, el Australiano y los sistemas intermedios Español y Mexicano.

De manera que analizaré los sistemas últimamente citados, distinguiendo en su exposición al aspecto formal (modo de llevar al Registro) y el aspecto material (valor jurídico atribuido a la inscripción).

I.—El sistema Francés.—Este sistema, también llamado de Transcripción, tiene sus antecedentes históricos en diversos cuerpos legales. En primer lugar los Edictos Reales de 1763 y 1771; por el primero se creó un Registro en donde se tomaba nota de todos los gravámenes e hipotecas que podían perjudicar a terceros y por el segundo, además de insistir en el principio anterior, se estableció el procedimiento de liberación de los bienes inmuebles. Las leyes de 1795, (9 Mesidor, Año III) llamada una código civil hipotecario y otra Ley de Declaraciones Inmobiliarias, admitieron el principio de publicidad de las hipotecas, exigiendo la inscripción no sólo a los efectos de tercero, sino aún entre las partes, además de suprimir las hipotecas tácitas. También es importante mencionar el Código Hipotecario de 1798 (II Brumario del Año VIII), que ordenaba la transcripción de los actos traslativos de los inmuebles en el Registro, así como la inscripción de hipotecas legales, judiciales y convencionales. Siguió a las leyes anteriores el Código Napoleón de 1804, que tiene por característica esencial en lo referente a la reglamentación de la publicidad, el individualismo más exagerado, y por otro lado no requiere el cumplimiento de formalidades especiales para la adquisición o transmisión, bastando el mero consentimiento; claro que para las hipotecas exigió la transcripción, pero no para dotarlas de efectos sustantivos, sino únicamente para determinar la preferencia que podía existir entre varios acreedores, además de establecer las hipotecas legales.

Atención especial merece la Ley de 23 de marzo de 1955 también llamada "Ley de Transcripción", que instauró un régimen de registración bastante extenso, si bien de poca fuerza hipotecaria, no así las Leyes de Mesidor del Año II y de Brumario del Año VII que habían adoptado principios de gran intensidad registral, pero esas leyes no fueron recogidas por el Código Napoleón.

El sistema Francés fue de Transcripción hasta 1921; actualmente se rige por los Decretos, Ley de 30 de octubre de 1935, 4 de enero de 1955 y 14 de octubre de 1955.

1).—Aspecto Formal.—En cada cabeza de partido había una Oficina de Conservación de Hipotecas, llevada por un funcionario administrativo llamado "Conservador de Hipotecas", quién copiaba ín-

tegramente el instrumento, pero carecía de facultades para calificarlo. La publicidad se alcanzaba con la transcripción y la inscripción: la primera, para actos transmisivos y embargos inmobiliarios; la segunda, para las hipotecas, revocación de donaciones por causa de ingratitud y sentencias de anulación. Aparte de los libros sujetos a las formalidades de la transcripción y de la inscripción, existía un libro de presentación, en donde las anotaciones se hacían por riguroso orden cronológico, y por la necesidad de contar con un medio para poder organizar la búsqueda de los documentos transcritos, se abrió un libro auxiliar que llevaba una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en razón de la precaución que se tenía para identificar a las personas de los otorgantes, así como los inmuebles que eran objeto de registro.— Existía la obligación de presentar dos ejemplares del instrumento que contenía el acto, uno se encuadernaba y el otro se devolvía con la anotación de haber sido registrado.

2) Aspecto Material.—En el sistema registral francés la transcripción no es requerida como condición de validez del acto entre las partes, pero en lo que atañe a terceros sí es necesaria la transcripción para que la transmisión produzca sus efectos. Otro efecto de la transcripción es salvaguardar la propiedad del adquirente desde un doble punto de vista; por un lado, hace ineficaces con relación al inmueble las enajenaciones procedentes del vendedor y no consolidadas por la transcripción; por otro lado, cierra el registro a la inscripción de cargas y gravámenes provenientes de los anteriores propietarios. Esto último tiene dos excepciones; una, la relativa a la hipoteca legal de la mujer casada y la del menor, que conservan su derecho de persecución y otra excepción es la concerniente a los privilegios del vendedor y copartípe cuya inscripción de su derecho puede tener lugar en los cuarenta y cinco días posteriores a la enajenación o partición.

En este sistema la inscripción no es constitutiva, pero sí obligatoria. Además ya existe en él, el principio de tracto sucesivo, el de prioridad y la calificación registral, esto es, la facultad que tiene el registrador para examinar la identidad de las personas y, de los objetos y el contenido del instrumento que ha de ser objeto de la inscripción.

II.—El sistema Alemán.—Se halla contenido en el Código Civil de 1896 que comenzó a regir el 1o. de enero de 1900, la Ordenanza Inmobiliaria de 5 de agosto de 1935 vigente al año siguiente (que substituyó a la de 1897), la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 17 de

mayo de 1898 y la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde el año de 1936.

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

Están sometidas a registro las fincas de todo género, a excepción de las propiedades del Fisco, así como también los bienes del dominio público y todos los derechos que determina la Ley. El registrador actúa a petición de parte interesada o, requerido por una autoridad, no así en el caso de apertura del registro, que se realiza siempre de oficio. El trámite se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción que el registrador deberá aceptar o rechazar, indicando en este último caso los motivos que tenga para hacerlo. A la demanda de inscripción se acompañan los documentos que acrediten la propiedad del solicitante, que es en última instancia quien debe otorgar su consentimiento para que se modifique la inscripción en su perjuicio, no siendo necesario el consentimiento del favorecido.

2) Aspecto Material.— En opinión de Cossio y Corral este sistema descansa en los siguientes principios; acuerdo e inscripción, prioridad y especialidad, fe pública, inexactitud del registro y anotaciones preventivas. (8).

A).—Acuerdo e inscripción.—Dada la separación del acuerdo real del acto causal, es requisito indispensable para transmitir o gravar la propiedad sobre un inmueble, que exista un acuerdo entre el titular del derecho y el beneficiario, seguido de su inscripción en el Registro. El acuerdo es material cuando se presta por ambas partes, y formal cuando solamente es otorgado por una de las partes. En la transmisión de propiedad basta la validez del consentimiento mate-

(8).—COSSIO Y CORRAL Alfonso de. Instituciones de Derecho Hipotecario. 2a. Edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona 1956. Págs. 43 y Sgtes.

rial; en cambio para extinguir los derechos constituídos sobre inmuebles, el consentimiento es siempre formal.

B).—Prioridad y especialidad.—Se determina la preferencia de los derechos por su ingreso en el Registro, ya que éstos se gradúan y clasifican en orden al tiempo "*prior tempore potior iure*". Sin embargo, son varias las excepciones impuestas a este principio, fundadas unas en el Derecho Substantivo y otras en el régimen procesal de ejecución.

El principio de especialidad es el complemento del principio de prioridad que presenta una doble significación: en primer lugar, sobre una determinada finca debe recaer cada derecho real y no sobre todo el patrimonio: en segundo lugar, debe indicarse la cuantía del gravamen que pesa sobre el mismo.

C).—Fe pública.— Se presume verdadera, aún cuando no lo sea, la inscripción para el que de buena fe adquiera derechos sobre un inmueble confiándose de la veracidad del Registro; aunque luego resulte que no coincide con la realidad, el adquirente se convierte en verdadero titular. Se favorece al adquirente de buena fe con presunción incontrovertible, no obstante que la anterior adquisición de la cual procede no fuese válida, pero sí registrada.

D).—Inexactitud del Registro.—Los asientos contradictorios del Registro pueden ser rectificadas a través de dos procedimientos: el primero es solicitarlo de la persona indebidamente inscrita y en caso de negación demandar la rectificación judicial siguiendo los trámites del proceso ordinario, o bien, solicitar del Juez que ordene el asiento en el Registro de una "protesta" contra la inscripción considerada como falsa; el otro procedimiento es adquirir por prescripción, utilizando el transcurso del tiempo para conseguir ese acuerdo entre la realidad y el Registro.

E).—Anotaciones preventivas.—Son semejantes a "la protesta" y están destinadas a proteger las acciones personales; su eficacia se limita a dar por nulos los actos de disposición efectuadas después de realizada su anotación, en tanto se pretenda quebrantar o destruir los derechos que la misma protege. La eficacia jurídica de las anotaciones preventivas caduca tan luego como se demuestre lo irrealizable de la prevención a que están sujetas.

En los principios registrales del sistema alemán que he esbozado brevemente, dado el carácter de este trabajo, se encuentra una or-

denación de normas con criterio provisto de gran valor jurídico, cuyo estudio tiene una gran importancia para nosotros, en razón de que la Legislación Alemana junto con la Española sirvió en esta materia de inspiración a nuestros legisladores del Código Civil vigente.

El Sistema Australiano.—Es también conocido como Sistema del "Acta Torrens", porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, e instaurado por vez primera en el sur de Australia en virtud de la Real Property Act de 1858. Lo que Torrens se proponía, dice Campuzano y Horma, era "purgar la propiedad de cargas, publicar los actos de interés a ella relativos y facilitar su movilización; en una palabra, acuñar moneda predial, de tal modo, que poniendo el Estado su sello en los títulos, éstos circularan del mismo modo que los discos monetarios". (9).

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

El Registro se lleva por libros, unos principales y otros auxiliares, que se van formando cronológicamente por orden de matrícula, en los primeros se describe la finca y se traza el plano de la misma; entre los segundos se encuentra el Diario, en el que se comprenden los títulos presentados, así como la fecha de entrada y de su despacho. El Registro o matriculación debe solicitarlo el interesado por escrito acompañando a la solicitud el documento que posea y que lo acredite como dueño de la finca, un plano de la misma, y pagar los gastos que se originen conforme al arancel. La documentación pasa al examen de los peritos del Registro, quienes junto con su dictamen lo someten a criterio del Registrador General, el que acepta o rechaza el registro. Si la resolución es negativa, el interesado puede inconformarse ante los tribunales, pero si la resolución es positiva, el trámite siguiente es publicar o anunciar en los periódicos que el interesado está conforme en acogerse al sistema del Acta, para después notificar personalmente a los dueños de las fincas aledañas la misma pretensión, señalando para tal efecto un plazo para que reclamen contra ella, en caso de haber oposición se formulará ante los tribunales, suspendiéndose el registro hasta la solución del conflicto.

(9).—CAMPUZANO Y HORMA. Ob. cit. pág. 47.

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

2).—Aspecto Material.—Los principios registrales sobre los que se desarrolla este sistema son: inmatriculación, individualidad de la finca, irrevocabilidad del título, publicidad del registro y responsabilidad del Estado.

a).—Inmatriculación.—Es el ingreso de la finca por vez primera al Registro, para lo cual se deben satisfacer ciertos requisitos: solicitud, aportación de títulos de propiedad, planos, anuncios, etc. La inmatriculación es voluntaria, pero una vez adoptado el régimen, da validez a los actos y relaciones jurídicas que se efectúen sobre la finca.

b).—Individualidad de la Finca.—Es fundamental procurar la perfecta identificación de la finca describiéndola en el plano que se acompaña a la solicitud, ya que cada finca es independiente y constituye un folio o libro del archivo de títulos que se conserva en la Oficina Registral.

c).—Irrevocabilidad del Título.—El documento expedido es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta; contra su contenido no fructifica acción alguna, salvo en contados casos: por inmatriculación fraudulenta, por error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario o por un arrendador, y en fin, cuando la acción proviene de un propietario portador de un certificado de título anterior.

d).—Publicidad del Registro.—No existe restricción alguna para consultar el Registro, por lo que no es necesario justificar el interés o acreditar la calidad de parte, basta con solicitarlo verbalmente y cubrir los derechos arancelarios.

e).—Responsabilidad del Estado.—El propietario tiene derecho a demandar al Estado los daños y perjuicios que se le ocasionen, cuando el Registrador expida a otra persona que no tenga derecho al certificado que ampara la propiedad de la finca. Para hacer frente a tales acciones de indemnización en contra del Estado, la ley australiana estableció un fondo de seguro formado por medio de una tarifa calculada sobre el valor del inmueble registrado.

El sistema Español y el Mexicano.—Considerados como sistemas intermedios entre los antes expuestos, no los analizaré en este capítulo a fin de evitar repeticiones innecesarias ya que nuestro sistema registral está francamente inspirado en la Legislación Hipotecaria Española, muchos de cuyos proceptos se transcribieron al pie de la letra en nuestro cuerpo legal, y lo que los tratadistas españoles dicen sobre nuestro tema es aprovechable para el análisis de nuestro sistema registral inmobiliario que expondré en el capítulo siguiente dedicado a la Legislación Mexicana.

PRINCIPIOS REGISTRALES

Todo sistema registral se funda en una serie de principios generales que dotan a sus normas de un sentido unitario. Esos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones técnicas, para lograr en la realidad la finalidad específica perseguida por la institución del Registro Público.

Es difícil precisar a ciencia cierta una definición exacta de los principios registrales; sin embargo, se pueden definir como los requisitos o presupuestos por virtud de los cuales una relación jurídica es susceptible de penetrar en el mundo jurídico específico a través del Registro. Pero no hay que perder de vista que la palabra principio tiene un amplio significado, por lo que ha de entenderse con —De Casso Romero (10)— que se trata más bien de presupuestos o fundamentos del nacimiento, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles por medio de la institución registral.

Antes de entrar a la exposición de los principios registrales, es bueno aclarar que la doctrina española los denomina "principios hipotecarios", en virtud de que es la Ley Hipotecaria la que reglamenta los derechos reales y el Registro Público de la Propiedad: de ahí el porqué de su denominación; en cambio nosotros, que siempre hemos usado el calificativo "hipotecario" para lo que se refiere al derecho real de hipoteca o al contrato de ese nombre, los denominamos "principios registrales".

Ahora bien, es complicado determinar cuáles y cuántos son los

(10).—CASSO ROMERO Ignacio De. Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. 4a. Edición. Instituto de Derecho Civil. Sección de Publicaciones. Madrid 1951. Pág. 137 y Sgtes.

principios registrales, debido a que los mismos están relacionados unos con otros; por ello analizaré los que son aceptados por la mayoría de los autores que tratan esta materia.

Principio de Publicidad.—Es el principio registral por antonomasia y puede ser examinado desde dos puntos de vista: el formal o manifestación del registro, y el material en su doble aspecto de legitimación y de fe pública (fides pública).

Desde el punto de vista formal indica que cualquier persona interesada o no, tiene derecho a consultar los asientos del Registro y a obtener las certificaciones relativas a los mismos, principio que no es exclusivo de nuestro Código Civil que lo consagra en su artículo 3001, al establecer que el Registro será público, que los encargados de la Oficina tienen la obligación de permitir a todo mundo enterarse de las inscripciones que obren en los Libros, y, así también están obligados a entregar los documentos necesarios que certifiquen la situación legal de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos sobre los mismos. (11).

En cuanto al punto de vista material se concreta en la presunción de titularidad a favor del inscrito (legitimación), o bien, en una protección incontrovertible para la persona que recibe sus beneficios (fe pública). Ambos aspectos que derivan del aspecto material del principio de publicidad, tienen en común sentar una presunción de verdad en favor de lo inscrito en el Registro, pero difieren esencialmente entre sí en que mientras la presunción de exactitud registral es "iuris tantum" para la legitimación, en cambio la presunción es "iuris et de iure" para la fe pública.

Para algunos autores que tratan el tema, entre ellos Roca Sastre y Carral y de Teresa (12), el aspecto material del principio de publicidad lo comprenden dentro del principio de exactitud registral, en sus dos manifestaciones: principio de legitimación y principio de fe pública, mismos que en su oportunidad analizaré por separado.

Principio de Inscripción.—Por inscripción debe entenderse las anotaciones por medio de la cual se hacen constar en el Registro las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a

(11).—CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. 34a. Edición. Editorial Porrúa, México, D. F. 1973. Pág. 516.

(12).—CARRAL Y DE TERESA Luis. Ob. Cit. Pág. 242.

los terceros de su situación jurídica. Inscribir significa —dice Sánchez Román (13)— constatar o afirmar de un modo indubitable y por cualquier procedimiento, la existencia de un hecho, y en sentido jurídico ésta toma de razón de un hecho sirve para producir efectos jurídicos.

En términos registrales la palabra inscripción tiene dos acepciones genéricas, una que se aplica en contraposición a la transcripción, y otra que la emplea en el sentido de anotación y que puede tener distintas interpretaciones como son: inmatriculación, inscripción propiamente dicha, cancelación, anotación preventiva, nota marginal y aviso notarial.

El interés principal sobre este tema estriba en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así que la inscripción puede ser constitutiva o declarativa; es constitutiva aquélla que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales; y es declarativa cuando solo viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del Registro. De acuerdo con la primera especie, la adquisición se complementa con la inscripción; en cambio en la segunda, la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales es producida por el acto sin necesidad de que el mismo quede registrado.

El alcance o trascendencia de la inscripción varía según el sistema registral que se adopte, por ejemplo: en el Sistema Francés de transcripción o copia, la inscripción carece de valor como elemento constitutivo, pues la transmisión o modificación jurídica real tiene valor absoluto sin necesidad del Registro. En el Sistema Australiano, la inscripción es un presupuesto básico para que la transmisión o modificación de derechos reales se produzca, adoptando la inscripción una sustantividad propia, apartada completamente del título o causa que le dio origen. En cambio en el Sistema Alemán la inscripción es indispensable para que se produzca el efecto de transmisión o modificación jurídica real cuando el origen del derecho es un negocio jurídico, no así cuando deriva de la Ley o de un hecho (sucesión, ocu-

(13).—SANCHEZ ROMAN Felipe. Estudios de Derecho Civil. Tomo 3o. 2a. Edición. Estudios Tipográficos. "Sucesores de Rivadeneyra. Madrid 1889. Pág. 889.

pación, accesión y decisión judicial o administrativa), en las cuales la inscripción no es requisito necesario para adquirir.

En nuestro sistema, la inscripción no tiene efectos constitutivos, la misión del Registro se limita a publicar el acto que extraregistradamente ha dado nacimiento al derecho que se inscribe, es decir que declara, exterioriza y publica un derecho que ya existe en la realidad jurídica, razón por el que se le llama sistema declarativo; de ahí que lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. Así que el registro del acto es inútil para los otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce sus efectos a favor de tercero; claro que éste podrá aprovecharse del acto, si le conviene, pues así lo establece el artículo 3003 de nuestro Código Civil vigente .(14)

A diferencia del Sistema Hipotecario Español, en el que la inscripción tiene valor constitutivo tratándose del derecho de hipoteca ya sea ésta voluntaria o legal, es preciso que el título correspondiente a la misma esté inscrito en el Registro; en nuestro sistema no sucede así contra lo que pueda afirmarse, ya que el artículo 3003 antes citado, al decretar el principio de que la falta de registro produce el resultado de privar al acto de efectos contra tercero, admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se hayan registrado. A mayor abundamiento el artículo 2919 establece que la hipoteca para producir sus efectos contra terceros requiere siempre de su registro (15). Claro está que en el sistema mexicano existe, pero sólo para seguridad del tráfico inmobiliario, una inscripción de efectos constitutivos como lo es el producido por la acción de la fe pública registral mismo que trataré por separado al referirme al principio de ese nombre.

De acuerdo con el sistema de nuestro Código Civil vigente, la inscripción es voluntaria, ya que el titular no está obligado a registrar en un plazo determinado, además de que se requiere de su solicitud para hacerlo y porque el registrador no puede actuar de oficio, salvo en algunos casos en que exista interés de tercero. Pero como dice Carral y de Teresa (16) la inscripción es "indispensable" en virtud del interés que tiene el titular para hacer que su derecho sur-

(14).—Ibidem, pág. 517.

(15).—Ibidem. Pág. 499.

(16).—CARRAL Y DE TERESA Luis. Dos conferencias sobre los Principios Registrales. Revista Notarial. Órgano del Colegio de Notarios del D. F. y Territorios No. 22. Sep. 1955. Pág. 14 y Sgtes.

ta sus efectos "erga omnes" y no solo "inter partes", en esa forma se completa o se declara la existencia y características de su situación jurídica.

Principio de Especialidad.—Este principio nació como una reacción a las hipotecas tácitas y generales, y abarca todas las situaciones que se refieren al Registro ya que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, aplicándose también a la persona que pueda ejercerlos. A este principio también se le conoce con el nombre de Principio de Determinación, denominación surgida de la necesidad de determinar con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos, así como por la amplitud que el mismo ha alcanzado.

Jerónimo González, afirma que "El ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso; mejor dicho, las sencillas reglas han evolucionado y ya no se concretan en la exigencia de una mayor precisión al describir la finca hipotecada, el contenido de la hipoteca o el rango registral, sino que trascienden al sistema entero y se infiltran en todos sus elementos orgánicos". (17) Para lograr el propósito de este principio, el Registro debe llevarse por fincas, describiéndolas con sus características, cualidades y destino; determinar la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre la finca y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito, individualizándolo es decir, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

La aplicación del principio de especialidad lo encontramos en nuestro Derecho, en el artículo 3015 del Código Civil vigente y en los artículos 3053 y 3055 del Proyecto de Reformas, que estipulan lo que debe ser y contener la inscripción, así como en el artículo 2919 del mismo ordenamiento vigente que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; así también en otros artículos se establece la obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando sean varias las que garanticen el mismo crédito.

Principio de Consentimiento.—Este principio surgió de la distinción entre los modos de adquirir por ministerio de ley y por negocio

[17].—GONZALEZ Y MARTINEZ Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Tomo I. Ministerio de Justicia Sección de Publicaciones Madrid 1948. Pág. 428.

jurídico, que los sistemas registrales destacan. Consiste, como expresa Campuzano y Horma (18), en la coincidencia de voluntades sobre el negocio jurídico tendiente a producir la adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles cuando no tiene lugar por ministerio de Ley.

Por su parte, Roca Sastre (19) expone que, para comprender mejor este principio es necesario diferenciar entre los negocios obligacionales y los negocios de disposición. Los primeros son aquéllos que tienen por objeto inmediato y directo originar una obligación, disminuyendo el patrimonio e incrementando el pasivo; los segundos son aquéllos que tienen por objeto inmediato y directo crear un derecho real o de crédito, menoscabando el patrimonio no al aumentar el pasivo sino por una disminución del activo. La diferencia que existe entre uno y otro es la que hay entre obligarse a transmitir y la transmisión misma.

El negocio obligacional es siempre el soporte del negocio dispositivo, pero la relación entre ambos debe entenderse bien, considerando que desde el primer momento el primero de los negocios actúa como causa jurídica del segundo, de manera que si aquél no existe o es inválido no hay transferencia, teniendo entonces el negocio dispositivo la naturaleza de los negocios jurídicos causales, bien sea porque desde el primer momento el negocio de disposición tiene por sí mismo fundamento suficiente para provocar la transmisión, si bien para que ésta subsista se precisará que el negocio obligacional haya existido y sea válido, pues en caso contrario la transferencia operada se deshace. Pero resulta que el Sistema Inmobiliario Español aún impera la Teoría del Título y el Modo en materia de transmisión de bienes, ya que no se destaca el acuerdo traslativo como formalmente diferenciado del negocio obligacional, ni tampoco cabe el juego propio de los negocios jurídicos abstractos, en sus títulos de transmisión lo que se destaca y cobra importancia es el contrato de finalidad traslativa, el cual está plenamente regulado por la ley, de manera que el acuerdo traslativo, o sea el consentimiento acerca de la transferencia, es un elemento que va implícito en el título.

(18).—CAMPUZANO Y HORMA Fernando. Legislación Hipotecaria. Tomo I. 2a. Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid 1942. Pág. 45.

(19).—ROCA SASTRE Ramón. Ob. Cit. Pág. 695 et. seq.

En nuestro sistema registral la inscripción debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; mejor dicho, debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transmitente y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, el que puede consentir es el titular registral.

La aplicación del principio de consentimiento está contenido principalmente en los artículos 3034, 3036 y 3038 de nuestro Código Civil vigente (20) y de manera más evidente en el nuevo artículo 3030 del Proyecto de Reformas al Código Civil, ya publicado pero que aún no entra en vigor.

Principio de Tracto Sucesivo.—Los regímenes inmobiliarios que han adoptado el sistema de Folio Real, tienden a un paralelismo entre el contenido del mundo registral y la realidad jurídica, de manera que en los asientos registrales puede seguirse la historia completa de cada finca. De ahí que el Principio de Tracto Sucesivo consista en la sucesión y ordenación de los asientos, formando una serie eslabonada sistemáticamente recogida en los libros registrales, de modo que toda transmisión o extinción de derechos se produzca como resultado de la voluntad del titular registral, con excepción de las adquisiciones originarias, en las que el derecho no deriva de un titular anterior, como es el caso de la primera inscripción llamada inmatriculación.

Este principio exige que los libros registrales guarden el ordenado encadenamiento de causante a sucesor, de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos del transferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanen de él. El principio de Tracto Sucesivo justifica el Principio de Legitimación que atribuye exactitud a los asientos registrales.

El principio objeto de examen tiene dos aspectos: sustantivo o civil y adjetivo o formal. El primero se tiene en cuenta al momento de efectuar el registro de un acto inscribible; la persona que aparezca como transmitente o perjudicada debe figurar inscrita previamente en el Registro. El segundo consiste en la inscripción de varios actos al mismo tiempo en inscripciones separadas sin amalgamarlas en un solo asiento, circunstancia que no impide que se cumpla con el precepto de estar "previamente" inscrito, esto es lo que en la doctrina se le conoce con el nombre de Tracto comprimido o abreviado.

(20).—Ibidem. Pág. 526.

En nuestra legislación no está definido el principio examinado; sin embargo, los artículos 3036, 3034, 3035 y otros del Código Civil (21), lo reconocen y sancionan, de ahí que los actos de disposición o gravamen deben aparecer derivados de la voluntad del titular inscrito; sin dicha voluntad no puede operar variación alguna en la titularidad. En el Proyecto de Reformas del Código Civil que aún no entra en vigor el artículo 3019, se expresa "Para inscribir y anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación". (22).

Principio de Rogación.—Consiste en la petición de parte interesada, bien por mandato judicial o administrativo dirigido al Registrador a fin de que proceda a la inscripción de un acto, ya que él nunca procede de oficio aunque tenga conocimiento de que un título debe inscribirse.

Normalmente el procedimiento de inscripción se inicia con la presentación del título al Registrador; la naturaleza de tal procedimiento es semejante a la de los actos de jurisdicción voluntaria.—La presentación del título para su inscripción es el hecho que exterioriza la petición de inscripción. Ahora, distinguiendo entre petición y registración, se puede decir que la primera consiste en la declaración receptiva destinada al registro mediante la presentación del título y la segunda consiste en la comparecencia de la persona que entrega y pone en poder del Registrador el título sujeto a registro.

En nuestro Derecho la inscripción es rogada, conforme a lo establecido por los artículos 3010 y 3012 del Código Civil vigente (23). El primero de ellos dispone: "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", y conforme al segundo de los preceptos citados se satisface el Principio de Rogación con la simple presentación del título, no siendo necesaria petición escrita o verbal dirigida al Registrador, quien queda obligado a iniciar el trámite registral y a extender un asiento de presentación en el libro diario, sin

(21).—Ibidem. Pág. 526.

(22).—Diario Oficial de la Federación de 18 enero de 1952.

(23).—Ibidem. Pág. 519.

perjuicio de que en su oportunidad, al calificar el título, inscriba en definitiva, o bien suspenda o niegue el registro.

Por su parte el artículo 3017 del citado ordenamiento, establece que el Registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el documento fue presentado a la oficina registradora, precepto que se relaciona con el 3018, que reglamenta los avisos preventivos para asegurar la prioridad correspondiente.

El Principio en cuestión, tiene su excepción en el caso de la inscripción parcial de un título, previa la manifestación de voluntad que por escrito o verbalmente haga la parte interesada, aunque en nuestro derecho registral la inscripción no es obligatoria por no existir disposición expresa al respecto. En atención a la naturaleza del acto jurídico puede indicarse al Registrador la parte del título que debe quedar sin registro, por ejemplo, cuando se trate de varias fincas o garantías; el interesado, por razones propias o por haberlo pactado, no desea que alguna de las fincas o garantías quede registrada, esta declaración es necesaria, pues de otra manera el Registrador estaría obligado a inscribirlo todo.

Principio de Prioridad.—Este principio encuentra su base de sustentación en el apotegma clásico "El primero en tiempo es primero en derecho", que ahora referido al orden registral se transforma en el precepto siguiente "Es primero en derecho el primero en registrar". Solamente puede concebirse el Principio de Prioridad porque se trate de evitar la coexistencia de títulos contradictorios en el Registro. La contradicción puede darse en dos casos: el primero cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible (por ejemplo la doble venta de una misma cosa); este es el caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; el segundo, cuando se trata de derechos que si bien pueden coexistir por la naturaleza del acto, demandan su jerarquización (como por ejemplo, cuando dos o más hipotecas gravan una misma cosa); éste da lugar a lo que se conoce con el nombre de rango hipotecario.

De lo anterior se desprende que el Principio de Prioridad determina el rango, que según Woff, citado por Roca Sastre, "No es otra cosa sino la relación en que este derecho se halla con otros. El rango no es un derecho; pero la preferencia del rango produce derechos de preferencia, especialmente en la ejecución forzosa" (24). El

(24).—ROCA SASTRE Ramón. Ob. Cit. Pág. 775.

rango, así considerado, tiene un valor patrimonial; de ahí que los derechos derivados de él sean negociables, objeto que permuta, reserva o renuncia por pactos o convenios particulares.

Como ya ha quedado dicho, y volviendo a la regla de que "es primero en derecho el primero en registrar", nuestro artículo 3017 del Código Civil vigente establece que el Registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el título se hubiere presentado; y refiriéndonos al contrato de compra venta, hay que tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, contenida en los artículos 2269 y 2270 del ordenamiento citado así como el artículo 2264 y sobre todo el 2266 que en lo conducente dice "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado . . ." (25).

El Principio de Prioridad procede del de Especialidad, porque de acuerdo con el artículo 3009 del Código Civil vigente, se establece: "No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes". (26), y el principio de prioridad se hace realizable en el artículo 3015 fracción VIII, que en su parte conducente preceptúa "Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes. . . VIII.— El día y la hora de la presentación del título en el Registro" (27) Por su parte el Proyecto de Reformas al Código Civil recoge con mejor técnica en sus artículos 3013 y 3015 el Principio aquí brevemente analizado.

Principio de Legalidad.—El principio en cuestión, está relacionado con los títulos que se presentan al Registro Público de la Propiedad, mismos que deben someterse al examen o verificación del título por parte del Registrador a fin de determinar si procede su registro; en caso de ser defectuoso el título la inscripción será suspendida o denegada. Este examen lo hace el Registrador con el fin de asegurar la concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de los libros registrales.

El examen practicado por el Registrador es conocido con el nombre de Calificación, a la que es necesario reconocerle una serie de matices propios apuntados por Sanz y Roca, y citados por Lacruz

(25).—Ibidem. Pág. 367.

(26).—Ibidem. Pág. 519.

(27).—Ibidem. Pág. 521.

Berdejo en los siguientes términos: "La calificación produce sus efectos "erga omnes", aunque desprovistos de la fuerza de cosa juzgada. No tiene carácter judicial ni contencioso; la ejerce un órgano administrativo.

Consiste en un juicio de valor, pero no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para proclamar que ha nacido un derecho real o situación jurídica inmobiliaria y autenticar esta afirmación en los libros registrales.

No impide el procedimiento que puede entablarse ante los tribunales ni prejuzga su resultado.

Se dirige y limita a los solos efectos de efectuar la inscripción o rechazarla". (28).

La Calificación comprende los siguientes elementos: identidad de los interesados y de la finca, capacidad y validez formal de los documentos presentados. El primer elemento consiste en la comprobación del titular inscrito y la persona que transfiere en el documento, que deberá ser el mismo sujeto; esta comprobación deberá hacerse de acuerdo con las circunstancias que obren en el Registro y en el documento presentado, respecto de la finca o del derecho real inscrito se seguirá igual procedimiento. En relación al segundo elemento el Registrador deberá atender al Derecho Positivo vigente. Al practicar la Calificación el Registrador no puede fundarse en lo que no consta en los documentos presentados; en el supuesto de faltar algún dato, pedirá a los interesados que subsanen la omisión y en caso de no cumplimentarlo denegará o suspenderá el registro.

Nuestro Código Civil vigente en su artículo 3013 establece "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refieren el artículo 3015. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro". (29).

En el Proyecto de Reformas del Código Civil vigente (que aún no entra en vigor), el Principio de Legalidad está consagrado en el

(28).—LACRUZ BERDEJO José Luis. Ob. Cit. Pág. 305.

(29).—Ibidem. Pág. 519.

artículo 3021, que es más técnico y determina los casos en que debe suspenderse o negarse el registro a través de sus nueve fracciones.

Principio de Legitimación.—Dentro de los sistemas registrales, sobre todo los de desenvolvimiento técnico, que siguen un criterio de registración por fincas, o sea a base de abrir a cada una de ellas la correspondiente hoja donde se concentra su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios, los cuáles nacen, viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular. Al lado o fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, o sea el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia, correlación y coincidencia, no hay ningún problema; pero cuando hay divergencia o falta de armonía entre uno y otro es entonces cuando surge el problema de saber cual de los dos ha de prevalecer, si la inexactitud del Registro o la realidad jurídica.

En respuesta al conflicto antes planteado existen en teoría tres sistemas que a continuación expongo:

El primer sistema sostiene que el Registro simplemente está reducido a un órgano infomativo, ya que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica, ésta prevalece sobre aquél.

En el segundo sistema, el registro tiene un carácter constitutivo y su contenido va en contra de la realidad jurídica, los asientos constituyen por sí mismos el fundamento jurídico de los derechos reales, su inscripción genera la constitución o extinción de los derechos registrados, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados, funda su fuerza probatoria o eficacia jurídica formal en el registro, así que el único mundo que se reconoce es el registral que surte efectos contra todos; contra las partes y contra los terceros.

En el tercer sistema que es de tipo intermedio entre los antes citados, prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe su inexactitud; el registro predomina sobre la realidad jurídica en protección a los terceros adquirentes de buena fe. La presunción de exactitud del registro opera con mayor o menor intensidad originando a su vez una doble presunción, enmarcada dentro de los Principios de Fe Pública Registral y de Legitimación, aunque ambos tienen por común denominador la presunción de veracidad de los asientos. Ahora bien, difieren entre sí, ya que la Legitimación funciona en cuanto la persona tiene la calidad de titular registral y

mientras no se demuestre la inexactitud del registro debemos creer en la exactitud del mismo, presunción "Juri-tantum", por lo cual admite prueba en contrario. En cambio, cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el Principio de Fe Pública Registral actúa en protección de los terceros adquirentes, presunción "jure et de jure" o sea que no admite prueba en contrario, por lo que habrá que sostener la titularidad del que tenga inscrito a su favor un derecho, presumiendo que existe y pertenece al titular registral, toda vez que los asientos reflejan la verdadera situación de los inmuebles inscritos.

Aunque el artículo 3008 de nuestro Código Civil vigente no define el Principio de Legitimación, tiene su aplicación práctica ya que es el presupuesto indispensable de la Fe Pública Registral, y en virtud del mismo, si el titular puede disponer a favor del tercero calificado es debido a que su derecho ya estaba legitimado. El Principio abarca únicamente la existencia, la titularidad y la extensión del derecho real, pero no comprende los datos físicos de las fincas, ni el estado civil de las personas, ni los derechos de crédito, ni otorga capacidad al titular incapaz para disponer de su derecho.

En el Proyecto de Reformas al Código Civil, el principio en cuestión está sancionado en el artículo 3010 que en su primera parte dice: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito. . ." (30). y reproduce en su segundo párrafo el artículo 3008 del ordenamiento vigente.

FINALIDAD Y EFECTOS DEL REGISTRO

En razón a la naturaleza de los actos jurídicos tanto civiles como mercantiles y debido al constante tráfico inmobiliario y a la infinidad de transacciones que nuestro mundo impone, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que el Estado a través de esa función conceda publicidad a todos aquellos actos jurídicos que deban surtir sus efectos contra terceros. Para hacer posible lo anterior, es necesario observar las disposiciones legales a que están sujetos esos actos regulados por el Derecho Civil, para alcanzar el efecto deseado. El Registro a través de la publi-

(30).—Ibid.

cidad, actualiza y hace concreta la obligación que todos tenemos de respetar el derecho de los demás, al extender por ley los efectos de lo inscrito y legitimado hacia los que resulten interesados, en razón o como resultado del hecho o acto registrado.

La finalidad del Registro es la seguridad y protección jurídica de los derechos inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados, así como la simplificación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas, especialmente las del tráfico jurídico inmobiliario, para la tranquilidad y el bienestar de la sociedad. De modo que, con el objeto de fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el legislador ha establecido la institución del Registro Público de la Propiedad inmueble, de manera que la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, tenga certidumbre a través de los asientos de los libros de la institución.

El Registro Público de la Propiedad va contra la clandestinidad, la falsedad y la simulación de los actos jurídicos y las operaciones fraudulentas, que causan perjuicio a las personas en su patrimonio y a la sociedad en general; son actos reprobables que el registro debe impedir en sus efectos eliminando, por medio de la publicidad, los peligros que para los terceros provoca la clandestinidad propia de todo sistema registral simple, en el que impera el desconocimiento de la verdadera situación de los inmuebles. Este peligro lo ofrece principalmente el derecho real de hipoteca, de ahí que los primeros registros fueron los Oficios de Hipotecas, pero gracias a la publicidad registral que los mismos arrojaron, se extendió la publicidad a otras cargas y gravámenes y después a todos los demás actos jurídicos de constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales.

Por lo tanto, más que de fines ha de hablarse de una sola finalidad ideal del Registro, y es la dirigida a proporcionar plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Dicha finalidad es la misma que cuando se creó la institución y que aún tiene actualidad.

El efecto o la consecuencia jurídica del Registro es la oponibilidad frente a todo el mundo y contra los terceros interesados, o sea cualquier persona del público en general; para poder obtener la seguridad y protección jurídica de los derechos registrados. La publicidad del Registro va dirigida a esas personas que son los terceros interesados, para que por medio de la manifestación pública del acto jurí-

dico registrado puedan conocerlo en todos sus términos, o mejor dicho, en su situación jurídica concreta y se aprovechen del mismo o demanden judicialmente su nulidad, si es contrario a su derecho o si tienen mejor derecho.

Mientras no haya inscripciones públicas en los registros, los terceros no podrán enterarse de la situación jurídica concreta que guardan los inmuebles cuyo conocimiento les importa, y por lo tanto, los efectos legales de dicho estado jurídico no alcanzaran a los terceros en su perjuicio. El Registro no crea derechos ni para las partes contratantes ni para los terceros, como no sea en los sistemas registrales sustantivos porque existen desde antes que se inscriban; el registro hace que los derechos inscribibles sean válidos y sus efectos se extiendan hacia los demás interesados que no son partes, produciéndose esos efectos frente a todo el mundo y en contra de los terceros que resulten interesados.

Así que, los efectos de los actos jurídicos, que ya existen entre las partes interesadas por su consentimiento y el objeto lícito, están contenidos y retenidos en ese acto que, cuando es formal está plasmado en instrumento inscrito: en virtud del registro, los efectos que estaban contenidos en el mismo instrumento se proyectan en todos sentidos en contra de los terceros interesados, es decir, sujetos que sin ser partes en el hecho o acto jurídico del que se deriva el derecho inscribible ni el acto de registro, tienen algún derecho o interés jurídico concreto, protegido por la ley, relacionado con el acto registrado.

Toda vez que se ha realizado la inscripción en el Registro, se producen los efectos legales contra los terceros, ya que solo hasta entones los terceros interesados podrán tener conocimiento del acto inscrito, por medio de la publicidad de la institución registral que es de orden público. La ley presupone el conocimiento de referencia de los terceros para la seguridad y protección de lo inscrito y sobre todo porque la publicidad del Registro es en atención a ellos.

Al respecto, el artículo 3003 del Código Civil vigente establece "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables". (31). De ahí que, la consecuencia

(31).—Ibidem. Pág. 517.

legal de producción de efectos o de ineficacia contra terceros es la sanción jurídica por el cumplimiento u omisión a lo establecido por la Ley.

CAPITULO II

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA.— EL CODIGO CIVIL DE 1870.— EL CODIGO CIVIL DE 1884.— EL CODIGO CIVIL VIGENTE.— LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA DE NUESTRO SISTEMA REGISTRAL.

Si es complicado determinar a ciencia cierta el alcance y las características de la propiedad en el sistema jurídico de las tribus indígenas antes de la llegada de los españoles, con mayor razón lo es encontrar huellas claras que denoten un sistema de publicidad inmobiliario; sin embargo, esta idea no fue ajena a estos pueblos.

EPOCA PREHISPANICA.—Al respecto —expone Kohler (1)— las tierras estaban divididas: a) Las del estado cuyos frutos correspondían al palacio del monarca y que se llamaban tlatocamil-li; b) Tierras destinadas al sostenimiento del culto, de los sacerdotes y construcción y reparación de los templos; c) Tierras de los capul-li o barrios de la ciudad; de ellas una parte era cultivada por los vecinos y sus productos destinados al mantenimiento del ejército, se llamaban entonces millchmal-li. El resto era distribuído entre los vecinos, a cada quien según sus necesidades y posibilidades para trabajarlas, para ser bienes comunes pero inalienables. El derecho a obtener repartimiento y posesión de tierras del calpul-li se perdía cuando el calpule dejaba de trabajarla por más de dos años, o también si dejaba de ser vecino del mismo calpul-li; d) Las de la nobleza o tecpantlal-li, que eran repartidas entre los prominentes servidores del rey llamados tecpantlacas quienes disfrutaban de las tierras en calidad de usufructuarios en pago de sus servicios, pero cesando éstos terminaba el usufructo; e). —Las tierras que el monarca repartía o pil-lai-li a los miembros de su familia, los que transmitían por herencia al hijo mayor o bien se constituían en poseedores de grandes extensiones; f).— Diferente trato recibían las tierras que se concedían a los guerreros que se distinguían por sus hazañas en el cam-

(1).—KÖHLER: El Derecho de los Aztecas. Traducción del alemán al español, por Carlos Rovalo y Fernández. Publicado en "Revista de Derecho Notarial Mexicano". Año XIII. Núm. 35. Julio de 1969. Pág. 63 et. seq.

po de batalla, ya que sus tierras podían venderlas a otros guerreros, no a un macehual y también pasaban de padres a hijos.

Los primeros indicios que se pueden considerar como antecedentes de publicidad inmobiliaria, son los que consigna el citado autor en los siguientes términos "El Calpul-li era propietario del suelo y, en consecuencia, podía arrendar una parte de su tierra comunal a otro calpu-li. Esto sólo en apariencia era una excepción a la regla de que ningún extraño era admitido en el suelo de un calpu-li, pues se le admitía únicamente en virtud del derecho concedido al otro calpu-li. Los calpule que tenían que llevar un plano de las tierras y que asentar en él los cambios de poseedor. Representaban el calpul-li en lo que concernía a la tierra comunal, judicial o extrajudicialmente". (2).

Asimismo manifiesta que "había mapas detallados en que estaban marcados los campos y sus límites. Las diversas clases de tierra estaban identificadas en el mapa con colores especiales. Los fundos estaban señalados por medio de mojoneras de piedra, cuya alteración era castigada con pena de muerte". (3)

Por su parte uno de nuestros más notables tratadistas de Historia del Derecho, don Toribio Esquivel Obregón afirma "Las heredades estaban separadas por cercas de piedras o setos vivos de magueyes u otras plantas, y en los templos se conservaban las pinturas de las tierras; las del rey estaban marcadas con color púrpura, las de los nobles con encarnado, las de los calpu-li con amarillo claro, habiendo servido estos mapas para decidir las contiendas sobre propiedad en la época de la colonia". (4).

Y con el propósito de fijar conceptos jurídicos el mencionado autor cita a Zurita, quién sugiere las siguientes observaciones.

"Primera.— El llamado derecho de propiedad dependía en gran parte del arbitrio del soberano, no solo en las tierras de la corona o tecpantlalli, sino en las demás, pues fuera de las de Texcoco y Tlacopan y las de la pequeña isla asiento de Tenochtitlán, las demás eran de conquista en que el rey mandaba con poder absoluto, ya que no despojaba a los pueblos, porque esto habría dejado a la

(2).—Loc. cit.

(3).—Ibidem.

(4).—ESQUIVEL OBREGON Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I. Editorial Polis. México, D. F., 1937. Pág. 371.

tierra sin quien la cultivase, se gravaba a los poseedores con tributos que, sumados a los que se pagaban a los señores locales, prácticamente absorbían todos los productos del suelo, dejando a los que lo cultivaban lo indispensable para vivir en la pobreza.

Segunda.—Fuera de la propiedad perteneciente a la familia del rey y a algunos grandes dignatarios, que podían enajenar sus tierras, propiedad un tanto precaria y revocable, las otras tierras eran poseídas en común, y el título para disfrutarlas provenía no de un derecho individual, sino de la calidad de vecino y del hecho del trabajo.

Tercera.—Como los agraciados con la tierra, templos, miembros de la familia real, guerreros y dignatarios no iban a cultivarla personalmente, en lo que realmente consistía su derecho era percibir de los cultivadores de esas tierras determinado tributo. De esta manera y en este caso la palabra "tierra" tenía aquí la misma acepción que en las leyes de Partida, es decir, una renta fincada en un pueblo o distrito, y tales concesiones hechas por los reyes mexicanos, eran verdaderas encomiendas. Los señores percibían el tributo por medio de agentes denominados calpixques, nombre que con toda propiedad pasó después a los cobradores de tributos puestos por los encomenderos españoles. Pero el encomendero de los tiempos de Moctezuma no tenía obligación alguna con relación a sus macehuales, a quienes, además, podría quitar la tierra.

Cuarta.—El cultivo a mano, que era intenso alrededor de las poblaciones, dejaba sin beneficio y sin título grandes extensiones, quizá fértiles, pero sin dueño, porque los indios preferían cultivar una tierra pobre pero cercana a su habitación.

Quinta.—Los españoles, pensando a su modo, creyeron ver un derecho de propiedad entre los aztecas; en realidad ellos introdujeron esa institución y los indios consolidaron así una situación precaria e indefinida". (5).

No profundizarse más en los detalles del régimen de propiedad durante la época anterior a la llegada de los españoles, por considerar; por una parte, que los datos que los autores proporcionan no son siempre tan precisos como sería deseable, y por otra, la falta de de-

(5).—ESQUIVEL OBREGON Toribio. Ob. cit. Pág. 372 et. seq.

terminación de conceptos jurídicos que ayude a establecer la situación de los bienes.

Epoca de la Colonia.—En esta época con la llegada de los españoles la idea de propiedad se aclara. El hecho de la conquista decreta la aplicación de una nueva legislación en el ámbito nacional, y el derecho de propiedad reviste los patrones clásicos de las instituciones del Derecho Romano. De ahí que Esquivel Obregón exponga "Los primeros años de la formación de nuestra nacionalidad nos presentan a lo vivo el cuadro interesantísimo de esa lucha de concepciones jurídicas, y el de la reorganización, sobre bases culturales propias del pueblo que se formaba de la fusión de los elementos en un principio antagonicos". (6).

En la legislación española se establece la traza de las ciudades, la forma de construcción y sobre todo el respeto a la propiedad de los indígenas, pero que en materia de propiedad raíz urbana —planteó una nueva problemática jurídica, que por ser diversa, en poco o nada menoscaba a las antiguas costumbres y leyes.

Uno de los principales instrumentos destinados a reglamentar la construcción en las ciudades de la Nueva España, fue el que otorgó el Rey Felipe II, el 13 de junio de 1573, bajo el nombre de "Ordenanza sobre descubrimientos, población y pacificación de las Indias", que tuvo vigencia en esta época virreinal. En dicho documento el monarca disponía la forma en que habían de realizarse los trazos de las ciudades y villas. Casi todas estas resoluciones subsistieron y forman parte de los títulos 5 y 6 del Libro 4 de la Recopilación de Leyes de las Indias.

Sentado lo anterior, la Institución del Registro Público de la Propiedad en México, tiene propiamente sus primeros antecedentes en los Oficios de Hipotecas creados por Real Cédula de 9 de mayo de 1778, que en su parte conducente establece: "Para que las Indias e Indias Filipinas se tome precisamente en los Oficios de anotadores de hipotecas razón de todas las clases de escrituras que se expresan:

El Rey.—Virreyes, Presidentes de Audiencias y Gobernadores de los dominios de América... al mismo tiempo me hago presente lo dispuesto en la ley 3a. Tít. 15, Lib. 5 de la nueva recopilación.— El auto acordado de mi consejo de castilla núm. 21 Tít. 9, Lib. 3 su fe-

(6).—ESQUIVEL OBREGON Toribio. Ob. cit. Tomo II, Pág. 13.

cha 11 de diciembre de 1713, la pragmática de enero de 1769, la práctica inconcusamente observada en mi Corte, y la necesidad y legitimidad de que igualmente se observen en América, así por los seglares y como los eclesiásticos en atención a los perjuicios, fraudes y otros inconvenientes que resultarían de lo contrario, y han mirado a evitar dichas reales disposiciones; conformándome con este dictamen he resuelto que en todos esos mis dominios se anote indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras se otorguen con hipotecas expresas y especiales sin excepción de ninguna, como son los censos perpetuos, o al quitar re-denciones de ellos, vínculos y mayorazgos, patronatos, fianzas, cartas de pago de éstas, empeños y desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raíces, de censos o juros y de otras cualesquiera hipotecas que procedan de ventas, cartas de dote, donaciones o sesiones por herencia o sentencia. En su consecuencia os mando dispongáis cada uno de la parte que os toca que tenga el más puntual cumplimiento la expresada y real determinación en el distrito que comprende nuestra jurisdicción expidiendo a este fin las órdenes que fueren necesarias. Fecho en Aranjuez a 9 de mayo de 1778.—Yo el Rey.— Por Mandato del Rey Nuestro Señor.—Antonio Ventura de Taranco". (7).

La citada pragmática denominada "Instrucción para el establecimiento y oficios de hipotecas y su anotación en el Registro", creada por la Ley 3a. Tít. 15. Lib. 5 de la Recopilación de Castilla, establecía que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiera cabeza de jurisdicción, hubiese una persona encargada de llevar un libro donde debería registrarse los contratos siguientes: censos y tributos, censos e hipotecas que graven las casas o heredades adquiridas por venta. La omisión del registro dentro del término de 6 días era sancionada con la falta de fe, además no podía juzgarse conforme a ella, ni podía obligar a cosa alguna a tercero poseedor; la consulta al libro no era factible para el público, el registrador sólo podía dar fe de la existencia de las ventas anteriores al vendedor.

Por real disposición de fecha 16 de abril de 1784; dada por el Rey de España en Madrid para la Real Audiencia de México, se instituyeron los oficios de anotadores de Hipotecas con el carácter de ven-

(7).—LEGISLACION MEXICANA o Colección Completa de las Disposiciones Legislativas expedidas desde la Independencia de la República. Ordenada por los Lics. Manuel Dublán y José Ma. Lozano. Edición Oficial. Tomo I. México 1876. Pág. 26.

dibles y renunciables, así como para los demás dominios de América, cuya finalidad para la Corona era obtener un ingreso con la venta del cargo y proporcionar a los interesados una seguridad en la celebración de los contratos respecto de los bienes raíces, a fin de prevenir los fraudes y los estelionatos.

Además de que el 16 de julio de 1789, se publicó por bando Real Cédula que en su parte conducente dice: "El Rey.— Virrey, gobernador y capitán general de las provincias de Nueva España, y regente y oidores de mi real audiencia de México: En cumplimiento de lo que ordeno por mis reales cédulas de 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783, para que procediéseis al establecimiento de oficios de escribanos anotadores de hipotecas, con la calidad de vendibles y renunciables... que pareciéndole conforme al espíritu de esta última el que fuesen distintos los oficios de anotadores de hipotecas de los escribanos públicos y de ayuntamientos, por quienes prescribía la primera se hiciesen los registros, corresponda antes de dictar reglas para la creación de los expresados oficios... lo que decretado así por vos la audiencia, y evacuados dichos informes, como también el que mandásteis dar al escribano de cabildo sobre si registraba o no las escrituras de hipotecas generales, volvió todo el expediente al mismo Fiscal, quien en 17 de septiembre acompañó una instrucción de veintisiete artículos expresivos de las reglas que habían de observarse en la creación de los anunciados oficios de anotadores de hipotecas, los cuales opinó en que México, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizaba y Córdoba se establecieran con separación de los escribanos de ayuntamientos, y unidos a ellos en las demás jurisdicciones donde los hubiere, y dónde no, que fuesen anotadores los escribanos públicos, o en su defecto las justicias en calidad de jueces receptores... añadiendo que siendo perjudicial abuso el registro de los instrumentos de hipotecas generales, solo debía ejecutarse de los contuvieran alguna especial determinada; y concluyó pidiendo...: ha tenido en aprobar todas las providencias que sobre los relacionado particular de la creación de oficios de anotadores de hipotecas tomó esa audiencia, y en la que recayó el auto del expresado mi virrey, de 3 de agosto de 1786, declarando, como declaro, no haber lugar al registro y anotación de hipotecas generales; en cuya consecuencia os ordeno y mando dispongáis se cumpla y observe puntualmente esta mi real resolución y que los progresos que fuere produciendo el enunciado establecimiento de los mencionados oficios, me déis cuenta en las ocasiones que se ofrezca, por ser así mi voluntad. Y de que de este despacho se tome razón en la nominada

contaduría general. Fecho en el Pardo a 25 de Enero de 1788.— Yo el Rey.—Por mandato del Rey nuestro señor. Antonio Ventura de Taranco". (8).

Asimismo es de tomarse en cuenta la circular del Consejo Real de 22 de Enero de 1816, que encarga a las Cancillerías, Audiencias Reales, Corregidores y Alcaldes mayores del Reino, la puntual observancia de la Real Cédula de 31 de Enero de 1768, sobre la toma de razón en las contadurías de hipotecas de todas las escrituras que las mismas expresan; prorrogando el plazo para la presentación de las escrituras en las respectivas contadurías. También es importante mencionar la Orden de 20 de Mayo de 1821, en la que se establecen las Reglas para el establecimiento de los Oficios de Hipotecas.

Epoca del México Independiente.—Durante sus primeros años de independencia, México continuó rigiéndose en materia de Derecho Civil por la antigua legislación española. De ahí que el ilustre Mateos Alarcón escriba "... al proclamarse y consumarse la Independencia de México, se hallaban vigentes las leyes del Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación, la cual fue refundida en la Novísima Recopilación, y la Recopilación de Indias, legislación que necesariamente debió de seguir rigiendo, porque la nación no estaba preparada para sustituirla por otra adecuada a la nueva forma de gobierno y a las instituciones políticas bajo las cuales debía ser regida". (9).

En esos primeros años, la legislación española fue complementada por diversas resoluciones dictadas por el nuevo gobierno, en las cuáles no se encuentra una que tenga relación con el presente tema. Pero es importante destacar que durante esta época, a partir de 1824 México adopta su primera Constitución Federal, en la que se concede a los Estados de la Federación la facultad de legislar por separado en materia civil.

Dicha constitución fue derogada y substituída por otras que establecieron en ocasiones el Sistema Central y en otras el Federal, pero desde el 5 de febrero de 1857, el Sistema Federal quedó consagrado en nuestro Derecho.

Ahora bien, en los inicios de nuestra vida independiente existie-

(8).—LEGISLACION MEXICANA. Ob. Cit. Pág. 28.

(9).—MATEOS ALARCON Manuel. La Evolución del Derecho Civil Mexicano desde la Independencia hasta nuestros días. Tipografía Vda. de Francisco Díaz de León Sucs. México 1911. Pág. 11.

ron algunos intentos para realizar la codificación en materia civil, tal vez el primero fue el realizado por la "Soberana Junta Provisional Gubernativa del Imperio" en el año de 1822, ya que mediante decreto de fecha 22 de enero del mismo año, nombró varias comisiones para la formación de códigos con el objeto de auxiliar en lo posible los trabajos del congreso y al efecto designó los miembros de la comisión encargada de redactarlo. Y según dice Mateos Alarcón (10) en el mes de Noviembre del año antes citado, se nombró otra comisión a la que se le encargó la formación de un Código Civil, encargo que no fue posible llevar a cabo a causa de los constantes trastornos políticos y sociales que sacudían al país.

De acuerdo con las facultades que le otorgaba la constitución Federal de 1824, el Estado de Oaxaca promulgó en los años de 1827 a 1829, el primer Código Civil que rigió en nuestra patria. Sin embargo, la obra legislativa de mayor trascendencia en las codificaciones posteriores del País, fue el "Proyecto de un Código Civil Mexicano" elaborado por instrucciones del presidente don Benito Juárez, por el doctor don Justo Sierra O'Reily en el año de 1861.

Antes de continuar con el análisis de nuestros códigos civiles de 1870 y 1884, es necesario que examine brevemente la Ley Hipotecaria Española de 1861, ya que constituye el antecedente más próximo sobre el que se basa nuestra legislación hipotecaria, además de que con el examen indicado continuaré con el epígrafe de los antecedentes publicitarios de España, relacionado en el capítulo anterior.

Ley Hipotecaria Española de 1861.—Esta Ley cuenta entre sus antecedentes a la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, que creó los Oficios de Hipotecas que constituyen el antecedente inmediato del actual Registro Público de la Propiedad, aunque dichos Oficios no comprendían todos los derechos reales, ni siquiera el más natural, que es el dominio, y los efectos que se derivaban de ellos a la toma de razón, quedaban limitados a no poder perseguir judicialmente los inmuebles gravados. De modo que se necesitaba ensanchar el ámbito del Registro para que en él se tomara nota de todos los derechos reales inmobiliarios e intensificar sus efectos, haciéndolos más inmediatos y trascendentales.

Y como antecedente más próximos de la Ley Hipotecaria, están

(10).—MATEOS ALARCON Manuel. Ob. Cit. Pág. 7.

los trabajos legislativos que dieron origen al Real Decreto de 8 de agosto de 1855, y son los siguientes:

a) El proyecto de Código Civil de 1836.

b) Las bases para la redacción de un proyecto de Código Civil, acordadas por la Comisión General de Codificación de 1843.

c) El anteproyecto de los —títulos de las hipotecas y del Registro Público, redactado en 1843 por Claudio Antón de Luzuriaga.

d) Los Informes del Tribunal Supremo y de las Audiencias Territoriales del Reino sobre el anterior.

e) El proyecto de Código Civil de 1851.

La Ley Hipotecaria sigue las vicisitudes de la codificación general y viene a substituir los antiguos Oficios o Contadurías de Hipotecas. Al respecto dice Jerónimo González citado por Alfonso Cossío, "Recojiendo las enseñanzas de los ordenamientos germánicos más notables de su tiempo se ha colocado a su altura: en primer lugar, por haber subordinado, no sólo la adquisición en cuanto a tercero de la propiedad inmobiliaria, sino también la existencia de sus cargas y limitaciones, a la inscripción en una oficina pública; en segundo término, por haber desarrollado el mecanismo de las anotaciones preventivas, de conformidad con las exigencias de la equidad; en tercer lugar, por haber dado el golpe de muerte a las hipotecas clandestinas, generales e indeterminadas; y, en fin, por haber desenvuelto el Registro de la Propiedad sobre los principios de publicidad de los asientos, especialidad de los gravámenes y legalidad de los documentos inscribibles". (11).

En su exposición la Ley Hipotecaria no sigue un plan lógico, y se ocupa en primer término, de los títulos sujetos a inscripción, de las inscripciones, anotaciones, extinciones, (parte material), y en segundo término trata del modo de llevar el Registro, de la rectificación de los asientos, de la dirección, de la inspección y demás aspectos del Registro (parte formal).

En cuanto a su estructura, la ley comprende una parte general y otra dedicada especialmente a la hipoteca. Sus preceptos están desarrollados en una serie de artículos reunidos en quince títulos. El título I

[11].—COSSIO Y CORRAL Alfonso de. Instituciones de Derecho Hipotecario. 2a. Edición. Bosch Casa Editorial. Barcelona 1956. Pág. 63.

se destina a los títulos sujetos a inscripción, también trata de la creación, supresión y alteración de su demarcación de los Registros de la Propiedad.

Luego abarca en tres títulos, cada uno de los asientos principales en que se hacen constar las modificaciones de la propiedad inmueble en forma temporal o permanente. Así el título II se ocupa de la naturaleza, forma y efectos de la inscripción; el III de las anotaciones preventivas y el IV de las cancelaciones.

El título V está dedicado a las hipotecas, y separa en tres secciones la parte general, la relativa a hipotecas voluntarias y la última a las hipotecas legales.

Después en dos títulos, comprende del modo de llevar los registros y de la rectificación de sus asientos. Así también trata de la dirección e inspección de dichas oficinas.

En el título IX se vuelve a ocupar de la publicidad del Registro, y en los títulos X al XII se refiere al nombramiento, facultades y deberes de los registradores, de su responsabilidad y sus honorarios. Se seguidamente en el título XIII se refiere a la libertad de gravámenes; el XIV a la titulación supletoria a través de las informaciones posesorias o de dominio, y por último en el título XV, a los libros de las suprimidas Contadurías.

La Ley Hipotecaria por las dificultades prácticas que su realización presentaba, unidas a las naturales de la instauración del régimen e ingreso de la propiedad en los libros registrales, y la falta de una reglamentación clara y precisa de los principios fundamentales del Sistema, postura explicable si se toma en cuenta la falta de madurez doctrinal de la época, determinó que numerosas disposiciones vinieran a reformarla, entre las que destaca la de 3 de diciembre de 1869.

Entre las variaciones que introdujo la anterior disposición figuran las que se refieren a:

- a) Planteamiento definitivo del régimen hipotecario.
- b) Los derechos y títulos inscribibles, forma y efectos de la inscripción.
- c) Los asientos y libros del Registro.

Y para no seguir con todas y cada una de las reformas sufridas

por la Ley Hipotecaria, continuaré ahora con la exposición de nuestros códigos civiles, sin perder de vista que esas reformas han sido recogidas de una u otra forma en nuestra legislación.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870

Entre los antecedentes más próximos de este Código, están el Proyecto de Código Civil elaborado por don Justo Sierra O'Reily con el nombre de "Código Civil del Imperio Mexicano", y los materiales de la Comisión Revisora del mismo proyecto. Estos documentos fueron aprovechados en gran parte por una segunda comisión integrada por los juristas Joaquín Eguía Liz, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Mariano Yáñez, quienes elaboraron el Código Civil en cuestión promulgado el 8 de diciembre de 1870.

Este código está basado, en gran parte, en el Código Napoleón, del que tomó multitud de preceptos, ya directamente, ya a través del Proyecto de Código Civil Español de 1851.

Pero en lo referente al Registro Público y a las hipotecas, como ya dije antes, está inspirado principalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861.

Fue precisamente en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, en donde por primera vez se instituyó el Registro Público de la Propiedad, quien lo reguló en su libro Tercero, Título Vigésimo Tercero, en sus cuatro capítulos distribuidos de la siguiente manera: el primero trata de las disposiciones generales; el segundo se refiere a los títulos sujetos a registro; el tercero trata del modo de hacer el registro; el cuarto se refiere a la extinción de las inscripciones.

Así, el artículo 3324 establecía que "En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado Registro Público". (12).

Dicho Oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

1.—Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles

(12).—LEGISLACION MEXICANA. Ob. Cit. Tomo XI. Pág. 402.

o de los derechos reales, diferentes a la hipoteca impuestos sobre los inmuebles.

II.—Del registro de las hipotecas.

III.—Del registro de los arrendamientos.

IV.—Del registro de las sentencias.

Se dispuso en los artículos 3327 y 3328 que era competente para llevar a cabo el registro, el director de la oficina de la demarcación donde estuviera ubicado el inmueble, pero si los inmuebles estuvieran situados en distintas demarcaciones el registro debía hacerse en todas las oficinas.

Por su parte, los artículos 3330 y 3331, fijaban que sólo eran objeto de registro los actos y contratos que constaran en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Así también, eran objeto de registro las sentencias pronunciadas en país extranjero, siempre que estuviesen debidamente requisitadas conforme al Código Civil de Procedimientos.

El artículo 3332 prescribía que "Los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo". (13). De lo que se desprende que el sistema de registro adoptado por este Código, es únicamente de publicidad y por lo tanto no contiene el principio de fuerza probatoria, excepto en el caso de que una sentencia anule o suprima un acto registrado, pues sólo entonces producirá su efecto, con relación a tercero desde el día en que fuere anotada.

En el capítulo segundo se regulaba que: todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de los inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, excepto en aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de quinientos pesos. Los arrendamientos solamente se registraban cuando se celebraban por más de 6 años, o cuando se hacía anticipación de rentas por más de 3 años.

Asimismo, se estableció que los testamentos que transfirieran la propiedad de inmuebles o derechos reales se registrarán; pero, hasta que el testador falleciera. Eran también objeto de registro en caso

(13).—Ibidem.

de intestado, la declaración de herederos y la escritura de partición.

Además eran registrables entre otros; el usufructo, uso, habitación, servidumbre, criaderos de substancias minerales, capitulaciones matrimoniales, donaciones antenupciales y todas las transacciones o cualquier acto concerniente a la transmisión, modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos.

Del mismo modo, disponía que las decisiones judiciales registrables eran: el nombamiento de representante de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, la de separación de bienes por divorcio voluntario o por simple convenio, las sentencias en las que se declaraba la quiebra, o en las que se admitía la cesión de bienes, las sentencias que determinaban la fijación de cédula hipotecaria, embargo y otras medidas de apremio.

En el capítulo tercero se fijaba el modo de hacer el registro, para lo cual, el interesado presentaba la documentación a la sección correspondiente, si el Registrador la encontraba legalmente requisitada llevaba a cabo su registro, en caso contrario lo denegaba.

Los datos que el registro debía contener eran:

I.—Los nombres, edades, domicilios y ocupación de los contratantes; tratándose de personas morales o compañías se designaban por su nombre oficial o por su razón social.

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

III.—La clase y el valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la descripción de los primeros, así como todas las características y circunstancias relativas a los segundos.

Una vez hecho el registro, los documentos eran devueltos a quien los había presentado con la nota de haber quedado registrados y con la fecha y datos correspondientes. Al respecto se previeron términos para el registro de los contratos, con el fin de que si se efectuaba dentro del plazo de quince días de su fecha, produjera efectos con relación a tercero, mismos que se contaban a partir de la fecha del título correspondiente: en caso de que fueren registrados fue-

ra del plazo antes dicho, los efectos sólo se producirán a partir de la fecha del registro.

Ahora bien, cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, ésta debía anotarse dentro de los treinta días contados a partir de la fecha en que causaba ejecutoria. En caso contrario, sólo producía sus efectos con relación a tercero desde la fecha en que había sido anotada. La anotación se hacía al margen del asiento respectivo.

El capítulo cuarto regulaba las inscripciones que se extinguían por cancelación, o bien, por el registro de la transmisión del dominio de derecho real inscrito a favor de otra persona. La cancelación total procedía cuando se extinguían: el inmueble y el derecho inscrito; o bien, cuando se decretaba la nulidad del título, en virtud del cual se había hecho la inscripción; y cuando se tratara, de cédula hipotecaria o de embargo transcurrían tres años desde la fecha de inscripción. Procedía la cancelación parcial cuando se reducía el inmueble objeto de la inscripción; o bien, el derecho inscrito a favor del titular del inmueble gravado.

El registro podía ser cancelado por consentimiento de los interesados, siempre que fueran legítimos, tuvieran facultades para obligarse e hicieran constar su voluntad en forma fehaciente.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1871

Durante el gobierno del presidente don Benito Juárez, el Registro Público de la Propiedad nace en la Ciudad de México y por lo tanto en el país con el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California de 13 de diciembre de 1870, Reglamento publicado el 28 de febrero de 1871.

Este Reglamento —en su Título I (14) ordenó— que se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y en el Territorio de la Baja California.

Para la capital se autorizó un director, tres oficiales encargados de las secciones primera, tercera y cuarta y los escribientes respectivos a dichas secciones. En Tlalpan había un director y un oficial encargado de las cuatro secciones, y la misma distribución se ordenó

(14).—LEGISLACION MEXICANA. Ob. Cit. Pág. 475 et. seq.

para la Baja California. Los en ese entonces, Oficios de Hipotecas que eran de propiedad particular continuaron con ese carácter pero se consideraron como sección segunda de los registros respectivos.

En los artículos 5 a 8 se establecían los requisitos para ser Director y de los Oficiales del Registro, así como sus obligaciones.

El Ministerio de Justicia entregaba al Registro los Libros correspondientes que estaban distribuidos en la siguiente forma:

- I.—Registro de la Propiedad referente a la demarcación.
- II.—Registro de Hipotecas.
- III.—Registro de Arrendamientos.
- IV.—Registro de Sentencias.

Cada libro debía estar autorizado en la primera y última hoja con las firmas del Ministro de Justicia y el Director de la Oficina.

El Título II trata de los instrumentos sujetos a inscripción y de los que no lo estaban. Se regulaban las bases para resolver los problemas de duplicidad de títulos y de la carencia de los mismos; se establecía que los documentos auténticos eran los expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fe por sí solos.

El Título III reguló la forma y efectos de la inscripción. Para cada inmueble se abrió un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones. Los asientos se numeraban progresivamente y las inscripciones de hipotecas además de anotarse en su registro especial se anotaban en el Título primero.

Además, se fijaban las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud en forma sintética los datos referentes a los inmuebles, tales como: su situación, sus medidas, su valor, cargas, gravámenes, nombres de los contratantes etcétera.

También en este Título se establecían reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios; sobre prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, y sobre la calificación de los instrumentos.

El Título IV consignaba la rectificación de los actos del Registro, que cualquier persona interesada podía solicitar ya sea acudiendo ante el registrador o al juez competente. El juez era quien decidía si procedía la rectificación y el registrador se encargaba de verificarla.

El Título V reglamento lo referente a la publicidad del Registro. De manera que, los libros estaban al servicio de quien los solicitara para su consulta; las certificaciones de asientos comprendían todo lo que con ellos se relacionaban; las certificaciones de inscripciones hipotecarias comprendían todas las constituídas y no canceladas; las solicitudes se inscribían en el papel del sello correspondiente.

Fue así, como en el Distrito Federal de acuerdo con lo establecido por el Código Civil de 1870 y el Reglamento que ha sido objeto de nuestra atención, que surgió el Registro Público de la Propiedad en nuestro país. La Oficina de la Ciudad de México fue la primera que se instaló, después la de Tlalpan, luego, al irse creando los Juzgados de Primera Instancia, funcionaron los Registros de Atzacapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.

En el mes de junio de 1882, el Ejecutivo encomendó a una comisión encabezada por los señores licenciados Eduardo Ruiz y Miguel S. Macedo que revisara el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Esta comisión se dedicó a sus labores y en los meses de marzo y abril de 1883 dio cuenta de sus trabajos, presentando su proyecto de reformas que fue sometido a una nueva revisión, durante la cual sufrió diversas modificaciones, especialmente en lo referente a las sucesiones.

Finalizada la segunda revisión; el Ministro de Justicia, señor licenciado Joaquín Baranda, remitió a la Cámara de Diputados el proyecto del Código Civil el día 2 de mayo de 1883. Al efecto —nos dice Miguel S. Macedo— "Autorizado el Ejecutivo, y previas algunas conferencias a las que concurrieron las mismas personas que a la tercera revisión, y además el señor Diputado Licenciado Gumersindo Enríquez, quedó definitivamente acordado el texto del Código reformado, que fue promulgado el 31 de marzo de 1884, aceptando el proyecto tal como se encontraba al ser presentado a la Cámara de Diputados por la 1ª Comisión de Justicia, sin otras reformas que las que aparecen hechas en los capítulos II, III, y IV, Título XX, libro III". (15).

[15].—MACEDO S. Miguel. Datos para el estudio del nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Notas comparativas del nuevo Código con el Código de 1870. Imprenta de Francisco Díaz de León. México, 1884, Pág. 3.

El Código Civil de 1884 fue una reproducción de su predecesor, tan es así que a continuación transcribo en lo conducente las notas comparativas de ambos códigos hechas por Miguel S. Macedo, tomando en cuenta que los números de la primera columna corresponden a los artículos del Código Civil de 1884 y a los de la segunda columna a los artículos del Código Civil de 1870, además de que van acompañados de la vocal a (anterior) para evitar toda confusión.

"...3184 — 3324 a.

3185 — 3325 a.

3186 — Nuevo .

3187 — 3326 a. "La sección de hipotecas se registrá por lo dispuesto en el capítulo 4o. título 8o. de este Libro". —A fin de evitar toda especie de dudas, se aclaró el precepto de este artículo en sentido de que todo lo relativo a registro de hipotecas se rige por lo dispuesto en el título VIII.

3188 — 3327 a.

3189 — 3328 a.

3190 — 3329 a.

3191 — 3330 a.

3192 — 3331 a.

3193 — 3332 a.

3194 — 3333 a.

3195 — 3334 a.

3196 — 3335 a.

3197 — 3336 a.

3198 — 3337 a.

3199 — 3338 a.

3200 — 3339 a.

3201 — 3340 a.

3202 — 3341 a.

3203 — 3342 a.

3204 — 3343 a.

3205 — 3344 a.

3345 a. Suprimido. "Se registrarán asimismo las sentencias en que se decrete la restitución in integrum".

3206 — 3346 a. "Igualmente se registrarán las sentencias en

que se declare una quiebra, se admita una cesión de bienes o se ordene un secuestro o una expropiación". —Para mayor claridad se dividieron en dos artículos los preceptos contenidos en éste, poniéndolos de acuerdo, en la redacción, con el tecnicismo aceptado en el Código de Procedimientos.

3207 — 3346 a. Véase la nota anterior.

3208 — 3347 a.

3209 — 3348 a.

3210 — 3349 a.

3211 — 3350 a.

3212 — Nuevo .

3213 — 3351 a.

3214 — 3352 a.

3215 — 3353 a.

3216 — 3354 a.

3217 — 3355 a.

3218 — Nuevo .

3219 — 3356 a.

3220 — 3357 a.

3221 — 3358 a. "Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total: 1o. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción: 2o. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito: 3o. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción: 4o. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 3349". —Conservando los cuatro casos previstos en este artículo, se agregaron otros dos: el de venta judicial del inmueble que reporta algún gravamen, cuando el comprador paga el precio de contado y no estipula expresamente conservar el gravamen; y el de secuestro, tanto bajo la forma ordinaria como bajo la de cédula hipotecaria, siempre que hayan transcurrido tres años desde la inscripción.

El objeto de esta última disposición fue el de impedir que los pleitos se prolonguen por largo tiempo, estimulando al ejecutante a proseguir su acción, y además el de facilitar la concelación comprobando solamente el transcurso de tres años, término que hace presumir fundadamente que ha habido transacción, novación o algún otro arreglo que deba privar de fuerza al secuestro.

- 3222 — 3359 a.
- 3223 — 3360 a.
- 3224 — 3361 a.
- 3225 — 3362 a.
- 3226 — 3363 a. ... (16).

Así que en términos generales, entre las reformas más importantes en nuestra materia, están las siguientes:

a) La creación de un índice para todos los oficios del Registro Público, formado con uno de los originales del instrumento.

b) La obligación de inscribir las sentencias o resoluciones que mandaban fijar las cédulas hipotecarias, embargos, secuestros, intervenciones o expropiaciones.

c) La enumeración de requisitos que debía contener el índice del Registro Público.

d) En materia de contratos de compra venta de inmuebles, cuyo valor fuera hasta la cantidad de \$ 500.00, sólo surtían sus efectos en contra de terceros a partir de la fecha de su inscripción en el oficio respectivo del Registro Público.

e) La adición al artículo 3221 con la fracciones V y VI en la forma y términos que han quedado transcritos.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921

Por decreto de 8 de agosto de 1921, se centralizó en una sola oficina ubicada en la Ciudad de México el Registro Público de la Propiedad. Asimismo con igual fecha entró en vigor el Reglamento correspondiente.

[16].—MACEDO S. Miguel. Ob. Cit. Págs. 118 y 119.

Este reglamento (17) en el Capítulo Primero hace referencia al Registro en general, al personal del mismo, a los requisitos que debían satisfacer el Director y los Jefes de Sección, así como de las facultades y obligaciones de los mismos.

En el Capítulo Segundo se establecía la distribución de las Secciones del Registro, del mismo modo que el Reglamento anterior, pero a diferencia del mismo, en la Sección Segunda se tomaría nota además, razón de los embargo; en la Tercera se harían también los registros relativos a la Beneficencia Privada y en la Cuarta se inscribirían las cédulas hipotecarias, sucesiones testadas e intestadas, particiones de bienes hereditarios y en general todas las decisiones judiciales.

En el Capítulo Tercero se dispone de los libros de las secciones, del archivo y de los índices de predios y propietarios. A diferencia del Reglamento de 1871, los Libros son autorizados por el Gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

El Capítulo Cuarto se ocupa de las inscripciones en general, para cuyo asiento se requería que quienes las solicitaran fueran los actuales dueños de los bienes y tuvieran derecho a exigir el registro o fueran apoderados legales del interesado. Sólo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y resoluciones judiciales certificadas. También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos y sirvieran de Títulos, y las certificaciones judiciales en las que por acuerdo de las partes se constituían derechos reales sobre bienes inmuebles.

Se dan las mismas reglas del Reglamento de 1871, para la inscripción de documentos provenientes del extranjero. Igualmente, las reglas para el caso de duplicidad de Títulos.

El Capítulo Quinto versaba sobre el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los documentos. Se hace referencia al contenido de las inscripciones, a la forma de hacerlas, del cierre de los libros, de las anotaciones, de la reclamación de nulidad al margen de las partidas y de la cancelación de las mismas.

(17).—CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS REFORMADO. Anotado y concordado por el Lic. Manuel Andrade, Andrés Botas e Hijo, Sucrs. México 1925. Pág. 626, et. seq.

En el Capítulo Sexto se establece la rectificación de los actos del Registro y con reglas diversas.

En los Capítulos Séptimo, Octavo Noveno y Décimo concernían a las reglas de inscripción de las Secciones Primera, Segunda, Tercera y Cuarta respectivamente.

El Capítulo Décimo Primero establecía el "Archivo General" del Registro Público de la Propiedad, el que estaba a cargo del Oficial de la Sección Tercera, allí se formaban los índices de inscripciones de cada sección. Además de que había índices de predios y poseedores, existía también índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El Capítulo Décimo Segundo trataba de la extinción de las inscripciones, que sólo podían llevarse a cabo por sentencia judicial o por acuerdo de las partes.

Finalmente los Capítulos Décimo Tercero y Décimo Cuarto se ocupaban de la expedición de las certificaciones y del Departamento de Entradas respectivamente. Dicho Departamento estaba a cargo de un Oficial Auxiliar y se encargaba de recibir todos los documentos presentados así como las solicitudes.

Como se puede apreciar, los dos Reglamentos que se han expuesto en términos generales están informados por los mismos principios que contienen una organización similar apenas si modificada por la adopción de procedimientos mecánicos que fue imponiendo el transcurso del tiempo.

CODIGO CIVIL VIGENTE

En el año de 1928, se integró una comisión formada por los señores licenciados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Tellez, Angel García Peña y Fernando Moreno, quienes se encargaron de preparar un proyecto de Código Civil.

La Comisión formuló un proyecto de Código que fue publicado con fecha 25 de abril de 1928. Este proyecto, reformado por sus autores, después de haber tenido en cuenta las observaciones que se le habían hecho, vino a ser el Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales, desde el día primero de octubre de 1932, habiéndose promulgado el día 30 de agosto de 1928, por el presidente Plutarco Elías Calles.

Son muchas las innovaciones que introdujo el Código Civil vigente, pero solo consideraré las que tienen relación directa con el tema de este trabajo.

En el Título Segundo, de la Tercera Parte, del Libro Cuarto, quedó reglamentado el Registro Público de la Propiedad, en seis capítulos distribuidos de la siguiente manera:

Capítulo I.—De las Oficinas del Registro.

Capítulo II.—De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del Registro.

Capítulo III.—Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción.

Capítulo IV.—Del Registro de las informaciones de dominio.

Capítulo V.—De las inscripciones de posesión.

Capítulo VI.—De la extinción de las inscripciones. (18).

Tomando en consideración que el punto de partida del Derecho Registral es el Principio de Publicidad, que se expresa en el sentido de que el Registro debe revelar las situaciones jurídicas que afecten a los inmuebles, por lo tanto, toda persona puede enterarse de los asientos del Registro y obtener copias certificadas o certificaciones de los mismos. De manera que dicho Principio lo adoptó el Código Civil de 1870, en su artículo 2040, en los términos siguientes, "Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligación de dejar ver los registros a cualquier persona que lo pretenda y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad o gravámenes de las fincas"; el Reglamento de 1871, expresa también el Principio. En cambio en el Código Civil de 1884 no se expresa claramente pero se deduce de su articulado y vuelve a expresarse en el Reglamento de 1921. Por su parte el Código Civil en vigor recoge el Principio de Publicidad en el artículo 3001, mismo que figura en el Reglamento de 1940.

El Registro realiza su función publicitaria mediante la inscripción cuyos efectos varían según los sistemas registrales. De acuerdo con la doctrina estos sistemas pueden clasificarse en: declarativos, en los que los negocios jurídicos registrables se realizan sin in-

(18).—CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. 34a. Edición. Editorial Porrúa. México, D.F. 1973. Pág. 516. et. seq.

intervención del Registro; constitutivos, en los que se celebran con intervención del Registro; e intermedios en los que se efectúan sin la intervención del Registro, pero al registrarse quedan investidos de legitimación y de fe pública registral. Ahora bien, entre los sistemas de tipo constitutivo, es necesario hacer una subdivisión: si para la transmisión de un derecho se requiere el acuerdo de transferencia además del Registro, éste es constitutivo; y es sustantivo si para la transmisión basta el sólo Registro.

En los sistemas declarativos, el Registro no tiene valor probatorio autónomo o independiente del documento, pero éste no produce efectos contra tercero mientras no se registra; en el constitutivo y sustantivo, la inscripción es el título, y por lo tanto, sí tiene valor probatorio autónomo, que se llama fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro. En los sistemas intermedios la inscripción no convalida los actos nulos; pero en los de este tipo, no progresa la acción de nulidad por causas que el Registro no revela contra el tercero de buena fe, causahabiente a título oneroso del titular registral.

De lo expuesto se derivan las consecuencias siguientes: en los sistemas constitutivo y sustantivo si hay discordancia entre la inscripción y la realidad jurídica extraregistral, la primera priva generalmente a costa de la segunda; por otro lado, en los sistemas declarativos e intermedios se impone la realidad jurídica, porque la ley recurre a una fricción, y toma como verdadera la situación aparente tabular, para proteger al tercero de buena fe contra los efectos de una realidad extra tabular, que pone en peligro su derecho por causas que no le son imputables.

Es muy importante seguir la evolución que ha tenido nuestro derecho positivo en materia de Registro, que en la actualidad se encuentra entre los sistemas intermedios. En la época colonial, el Registro era simplemente informativo, con el único objeto de manifestar las hipotecas, censos y tributos. En el Código Civil de 1870, se establece el sistema declarativo y fija un punto de contacto con el sistema constitutivo, ya que en el artículo 1980 disponía respecto a la hipoteca que "para subsistir necesita siempre de registro". El Reglamento de 1871 conservó el sistema declarativo. Lo mismo sucede en el Código Civil de 1884, el que sustenta el mismo sistema así como el punto de contacto con el constitutivo al establecer en el artículo 1889 que "La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada".

Asimismo, en el Reglamento de 1921, no se descubre ningún cambio al respecto.

Es el Código Civil vigente, el que introduce un nuevo sistema registral de tipo intermedio, regido por la combinación de los Principios de Legitimación y de Fe Pública Registral que aparecen por primera vez en nuestra Legislación. Este Código borra todo contacto con el sistema constitutivo, ya que el artículo 2919 establece que la hipoteca "...para producir efectos contra tercero (que es muy diferente o para que quede válidamente constituida, como lo preceptúa el sistema constitutivo del Código Civil Español) necesita siempre de registro...", artículo que no hace más que aplicar el principio general que sirve de base a nuestro sistema, comprendido en el artículo 3003, según el cual "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registran, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicio a terceros..."

A reserva de ahondar sobre el tema en el capítulo siguiente, el Código Civil de 1928, establece también como Principio básico, que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para hacerlo no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos gratuitos ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

La exposición de la aplicación de los Principios Registrales en el articulado del Código Civil vigente, ha quedado expuesto en el capítulo anterior a la cual me remito.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD VIGENTE

El Reglamento de 1940 (19) —a diferencia de los Reglamentos anteriores que establecían 4 secciones, con una técnica más avanzada en su terminología y orden lógico establece 7 secciones, distribuidas en el siguiente orden:

(19).—LEGISLACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Dirección General de Gobernación. México 1970. Págs. 667. et. seq.

Sección Primera.—En ella se inscriben los actos que produzcan la adquisición, transmisión, modificación o existencia del dominio o de la posesión sobre inmuebles. Dicha sección consta de 3 series de Libros denominados: Serie "A" en la que se registran los testimonios de las escrituras públicas; la Serie "B" en la que se anotan los documentos privados; la Serie "C" se inscriben las resoluciones judiciales, administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones. (artículos 48 y 58 del Reglamento en vigor).

Sección Segunda.—En ésta se anotan todos los gravámenes de los actos o contratos enumerados por el artículo 60 del Reglamento y en el artículo 68 dispone que dicha sección estará a cargo de un solo Registrador.

Sección Tercera.—Se inscriben en esta sección los actos o contratos relacionados con los bienes muebles. (artículos 69 y 70 del Ordenamiento vigente).

Sección Cuarta.—Está dedicada al registro de las personas morales y en la que se anotan los actos enumerados por el artículo 72 del Reglamento. Es interesante hacer notar que en las inscripciones de fundaciones de beneficencia privada se transcribirá íntegramente la aprobación de constitución de la autoridad competente. (artículo 76 del Reglamento vigente).

Sección Quinta.—Correspondiente al Archivo y a las certificaciones. En esta sección se tiene por objeto la guarda de los libros y apéndices del Registro, así como la expedición de las certificaciones o constancias que se soliciten. (artículos 102 a 135 del citado Reglamento).

Sección Sexta.—Esta concierne a la ratificación de documentos privados y está a cargo del Registrador de la Sección Primera que autoriza las inscripciones en los libros de la Serie "B". Asimismo, se encarga de examinar dichos documentos para los efectos de la fracción III del artículo 3011 y 2321 del Código Civil. (artículo 136 a 142 del Reglamento en vigor).

Sección Séptima.—Relativa a la Oficialía de Partes, en ésta se reciben todos los títulos y documentos que se pretenda registrar o anotar todas las solicitudes, oficios y correspondencia remitida al Registro. Dicha sección, lleva 3 libros de entradas como medida complementaria en la certeza de las inscripciones y al mismo tiempo ase-

gurar su prelación. Dos de esos libros se usan para tomar razón de los títulos y documentos que se presentan para su registro; el tercero se utiliza para los documentos que se presenten con fines distintos. (artículos 143 a 149 del citado Reglamento).

En los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad, que en términos generales he expuesto, se advierte que casi en su totalidad son aceptables, prevén en detalle un sistema que es admisible y en los que se fueron realizando algunas modificaciones, de acuerdo con la época en que fueron ideados.

LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA DE NUESTRO SISTEMA REGISTRAL

El Registro Público de la Propiedad en México, es una institución de gran trascendencia para los intereses de la colectividad y está llamada a prestar un importante servicio público, pero que por su antigua organización no está preparada para el cambio intempestivo que ha sufrido la Ciudad de México por la creación desorbitada de nuevas colonias, con las que se ha ampliado en forma extraordinaria el perímetro de la ciudad, con la consiguiente evolución de las Delegaciones del Distrito Federal.

En términos generales el Registro Público de la Propiedad, está mal organizado y puede decirse que existe una indiferencia muy marcada para resolver sus problemas y por lo tanto mejorar su funcionamiento. Para comprobar esta afirmación basta visitar las oficinas respectivas y en ellas se notará que hasta la fecha las inscripciones relativas a una misma finca, están diseminadas en secciones diferentes, en libros separados y en hojas salteadas, llenas de anotaciones desordenadas y confusas, que no caben en los márgenes de los libros por lo que tienen que continuarse en otros libros, a los que se remiten por medio de "llamadas"; las anotaciones preventivas se efectúan unas veces por medio de asientos centrales, otras por notas marginales; unas van en la Sección Segunda, otras en la Sección Primera; las notas marginales para relacionar inscripciones, gravámenes o anotaciones preventivas, así como las notas de cancelación se omiten con frecuencia, de manera que las inscripciones no siempre reflejan el estado real, completo y actual de una finca, por lo que deja mucho que desear la publicidad y el valor probatorio de nuestro Registro.

Por otro lado, uno de los libros que lleva el Registro Público, es el correspondiente a la Sección de Índices, que es el fundamento pa-

ra poder localizar con facilidad cualquier inscripción que se haya realizado en los otros libros; no funcionan con la debida eficacia por estar incompletos y su forma de llevarlos es defectuosa por lo que es muy difícil localizar los asientos relativos a una finca, para quien no está familiarizado con el manejo de los libros, además el uso continuo de los mismos ha provocado la destrucción de las inscripciones más antiguas.

Esos factores y otros más se traducen por decirlo así, en un denominador común, burocracia retardataria que agobia no sólo al Registro Público de la Propiedad sino a otras instituciones gubernamentales, produciendo en ellas un incesante papeleo con la consiguiente pérdida de tiempo.

La oficina del Registro tiene grandes y pequeños problemas, pero si se tiene en consideración que el Estado ha tomado por su cuenta proporcionar al público el servicio, el mismo Gobierno tiene la obligación de mejorar el servicio ya que para ello cuenta con los medios económicos suficientes que por concepto de derechos percibe.

Con el objeto de mejorar el servicio, sería muy conveniente que a la mayor brevedad se dispusiera la reposición de los libros más antiguos y deteriorados con los procedimientos mecánicos más modernos, ya sea tomando copias fotostáticas o microfilms, lo que redundaría en beneficio de una mayor eficacia y seguridad.

También sería oportuno centralizar el servicio, separándolo de la función Jurisdiccional. Claro está que esa solución al problema de la centralización o descentralización aún —sigue siendo, objeto de discusión.

Como ya quedó asentado en el inciso anterior, en el Distrito Federal en el año de 1921 se centralizó la oficina del Registro, por lo que desaparecieron las oficinas establecidas en las Delegaciones.— Pero en la mayor parte de los Estados de la República la función registral la ejercen en gran parte los Jueces de Primera Instancia, lo que produce una enorme acumulación de facultades, pues en los sitios en donde no hay notarios, el Juez de Primera Instancia reúne en sus manos las funciones de Juez de Primera Instancia tanto civil como penal, de Notario por Receptoría y de encargado del Registro Público de la Propiedad, lo que origina ciertas situaciones cómicas, como la de que el Juez rechace el registro de una escritura que él mismo redactó y otras situaciones análogas.

Asimismo es necesario contar con personal capacitado y bien remunerado, a fin de lograr que el Registro sea atendido por especialistas y al efecto, establecer el sistema de oposiciones para ingresos y ascensos escalafonarios más conveniente.

Creo que lo más importante en este aspecto, es la aplicación y cumplimiento de las leyes existentes no solamente en lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad sino también otros ordenamientos jurídicos del país.

CAPITULO III

LA FE PUBLICA REGISTRAL Y SU APLICACION.— EL TERCERO REGISTRAL.—LA SITUACION JURIDICA DEL TERCERO REGISTRAL.— CONCLUSIONES.—

LA FE PUBLICA REGISTRAL Y SU APLICACION.—Considero conveniente que antes que determine el concepto de fe pública registral, es necesario que analice aunque sólo sea superficialmente el de fe pública en general.

Al efecto para el desarrollo de dicho concepto, seguiré a José María Mengual y Mengual (1) —para quien el conocimiento del hombre es limitado, conocimiento que se inicia en la relación íntima de su ser interno, como primer elemento de la relación que se determina entre el sujeto cognocente y el objeto conocido, objeto que puede encontrarse dentro de la propia persona o fuera de ella; este es el punto de partida que va aumentando la esfera de conocimientos. Hay dos cosas que de hecho son conocidas; el conocimiento de que se ignoran muchas cosas, y el propio conocimiento al declarar su ignorancia. De esa situación surge la duda que se plantea en la pregunta; saber que se sabe con certeza? La ciencia proclama los principios de duda, y ante tal proclamación, sólo cabe admitir la posibilidad de su existencia.

Para explicar lo que es la fe en el campo del Derecho basta con partir de lo que constituye el propio conocimiento; del conocimiento de la propia persona, sin indagar el fundamento y la razón de este propio y característico; en esta primaria manifestación del conocer, brota con energía, el sentimiento de la fe. Fe que no tendrá el significado de creencia en que no se ve, sino al contrario se fundamenta en la perspectiva de la propia personalidad. Fe que no se desviará hacia la teología y que se refiere a la creencia en aquello que no vemos, sino es un estado de conciencia.

(1).—MENGUAL Y MENGUAL José María. Elementos de Derecho Notarial. Tomo II. Librería Bosch. Barcelona 1933. Pág. 99. et. seq.

Luego entonces, la primera manifestación de la fe humana se encuentra en el testimonio de la conciencia y de nuestro conocimiento; en la aseveración de que la ignorancia no es total y absoluta; a este estado de fe se le conoce como "Fe en nosotros mismos". Pero resulta que los sentidos y la razón de la persona, de por sí limitados no alcanzan a comprender la realidad de ciertos sucesos, y entonces, un sentimiento de piedad motiva a dar crédito o fe a lo que es vano tratar de conocer y decretar, configurando una inclinación del ánimo para aceptar las cosas externas en una fe externa, en contraposición de la fe interna o también conocida como "Fe en nosotros mismos".

Cuando se habla de Fe se habla de creer, por eso fe y creencia son términos inseparables sin que se pueda dar uno desechando al otro, de ahí resulta que la fe puede clasificarse en natural o humana y sobrenatural o religiosa, también llamada divina. Continuaré la exposición del citado autor, ocupándome nada más del Concepto de fe humana o natural "que no es otra cosa que la creencia que prestamos al dicho o al hecho por nuestros semejantes".

A su vez la fe humana se subdivide en pública y privada. Es pública cuando la testificación de un dicho o hecho lo otorga una persona que se halla revestida por la ley de autoridad suficiente para atestiguar; es privada cuando el testimonio lo otorga cualquier particular. Esta última se encuentra relacionada con la llamada prueba testifical.

Por su parte la fe pública se subdivide de acuerdo con los poderes del Estado; así se habla de fe pública: legislativa, ejecutiva y judicial. División de los poderes del Estado generalmente admitida.

En su aludida obra "Elementos de Derecho Notarial", José María Mengual y Mengual, define a la fe pública diciendo "que es el asentimiento que, con carácter de verdad y certeza, prestamos a lo manifestado por aquellos a quienes el poder público reviste de autoridad asignándoles una función". Por su parte Fernández Casado citado por el mismo autor, dice que "Fe pública es la creencia de lo que no vimos ni oímos, apoyada en el testimonio del poder central". (2).

De manera que, si la fe pública estriba en el asentimiento o admisión de lo declarado o dado a conocer por los que están investidos de autoridad y el Estado les confiere una función, no es difícil

(2).—MENGUAL Y MENGUAL. Ob. Cit. Pág. 105.

asegurar que en la necesidad de conservar el estado jurídico que esa función crea y de revestirla de total y completa eficacia, es en lo que consiste el fundamento de la fe pública. Esta fe equivale al reconocimiento de un hecho jurídico; o bien, a la aprobación por todos los elementos sociales de aquel hecho que en la conciencia individual se introduce con características indeformables de verdad y certeza y esta total admisión incluye un límite de íntimo enlace entre el que asegura y el que admite y acepta lo asegurado; entre el que confiesa y el que da por hecho lo confesado.

En conclusión, se puede afirmar de acuerdo con el mencionado autor, "que el fundamento de la fe pública se halla en la necesidad que tiene la sociedad, para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal". (3).

Otras de las definiciones de buena fe y que concuerdan con uno de los aspectos de la misma, son las siguientes:

La del Diccionario de Derecho Privado que la define como "la creencia en que se haya una persona de que hace o posee una cosa con derecho legítimo. Significa rectitud, honradez; buena fe significa confianza, tener fe o confianza, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta del de la otra. Fía y confía en que ésta no la engañará". (4).

La del Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, de don Joaquín Escriche que define la buena fe como: "La creencia o persuasión en que uno está de aquél de quien recibe una 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". (5).

De las anteriores definiciones, se deduce uno de los aspectos de la buena fe y se puede resumir en la creencia, persuasión, seguridad o

(3).—MENGUAL Y MENGUAL. Ob. Cit. Pág. 113.

(4).—DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO. Tomo A-F. Editorial Labor, S. A. 2a. Edición. Pág. 700. et. seq.

(5).—ESCRICHE JOAQUÍN. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Librería de Ch. Bouret. Madrid 1880. Nueva Edición. Pág. 201.

confianza en la relación del dicho al hecho, que no es exclusiva del Derecho Civil, sino por el contrario interviene en las demás ramas del Derecho; pero éste no es el aspecto que interesa sino el que dimana de la institución del Registro Público con el nombre de Principio de Fe Pública Registral.

El citado principio lo define Alfonso de Cossío y Corral en los siguientes términos: "Se conoce por fe pública registral aquel principio en virtud del cual se substituye en el tráfico jurídico inmobiliario de buena fe la facultad material de disposición, por el contenido del Registro aunque éste no corresponda a la verdadera realidad jurídica". (6).

Esta definición presume, la liberación de la inscripción de todo vínculo causal al dotar de substantividad y autonomía, haciéndola valer cualquiera que sea la suerte civil del título a que se refiere la inscripción, como la única verdad, en cuanto interviene un adquirente de buena fe, a título oneroso, que haya registrado su derecho. En tal circunstancia, se suscita una incuestionable ficción jurídica que considera al Registro como exacto e íntegro.

Por su parte —Roca Sastre— (7) considera que la Fe Pública Registral es un principio en virtud del cual, el contenido del Registro se reputa siempre exacto en provecho del tercero que adquiere en las condiciones prescritas por la ley, quien en consecuencia, puede estar seguro de su adquisición en los términos que el Registro expresa, con miras de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

A pesar de que las inscripciones puedan estar o estén en desacuerdo con la realidad jurídica, su valor es decisivo en razón de que lo asentado predomina sobre la realidad, ante el tercer adquirente que se encuentra protegido por el Principio de la Fe Pública. En provecho del tercero, el contenido jurídico registral se presupone verdadero, con presunción iuris et de iure, o se simula por la ley irrefutablemente exacto.

El Principio de la Fe Pública tiene una actuación doble:

En primer lugar, la presunción positiva de veracidad. El contenido registral como ya se dijo antes, se presume exacto, de manera que el tercero adquiere un derecho fiado en lo asentado en el Regis-

(6).—COSSIO Y CORRAL DE. Ob. Cit. Pág. 201.

(7).—ROCA SASTRE. Ob. Cit. Pág. 394. et. seq.

tro, sobreviene propietario o titular efectivo de ese derecho tal como aparece inscrito a pesar de que el titular registrado que actúe de transferente no sea el verdadero propietario o titular del derecho que se transmite, o que él mismo sea en la realidad de extensión o contenido diferente.

En segundo lugar, la presunción de integridad.— El contenido del Registro se presume íntegro, de modo que al tercer adquirente le es posible rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos no estén inscritos en el Registro, los que deben ser considerados como inexistentes en cuanto pueden dañar o perjudicar al tercer adquirente que contrató confiado en los asientos registrales; aunque aquellos derechos, títulos, acciones o hechos existan en la realidad jurídica, ya que el Registro debe considerarse completo ante el tercer adquirente.

En nuestra doctrina —Luis Carral dice: "Fe pública no es, pues, creencia o convicción: es verdad oficial que se impone y a todos obliga coactivamente, trátase de simples particulares, de litigantes o de jueces y magistrados. Es por eso que la fe pública registral supone la exactitud e integridad del asiento, es decir, del derecho del titular (aparente) registral". (8).

En relación con el ámbito del principio de buena fe, es necesario establecer que abarca únicamente la existencia, titularidad y extensión del derecho real, así como su inexistencia; más no comprende los datos de carácter físico de las fincas, ni lo relativo al estado civil de las partes, ni a sus derechos de crédito. Por lo que la buena Fe Registral no garantiza que una finca sea de mayor o menor superficie, ni que tenga una u otra forma, ni que sobre la misma existan o dejen de existir construcciones o mejoras. Tampoco otorga capacidad a un titular incapaz que disponga de su derecho.

En todo caso la presunción de exactitud que establece el Registro, afecta sólo a la situación jurídica real publicada por inscripción y no a las situaciones de otra índole; por ejemplo no responde si una finca es rústica o urbana, y otras características específicas del inmueble que no podrían fingirse por la ley. El Registro no protege la existencia o inexistencia de tales elementos, sino los derechos que sobre ellos versan y que al no ser manifestados por el Re-

(8).—CARRAL Y DE TERESA LUIS. Dos Conferencias Sobre los Principios Registrales. Pág. 32.—Revista Notarial, Órgano del Colegio de Notarios del D. F.—No. 22, de septiembre 1922.

gistro, no lesionan al adquirente de buena fe. La inexactitud registral comienza desde el momento en que se introduce una modificación en la realidad que no concuerda con lo asentado en la inscripción, tal es el caso de la constitución de obra nueva, en cuanto tal, no está protegida por el Registro; o bien, desde que se establece un derecho inscribible no inscrito.

SU APLICACION.—En nuestra legislación, el Principio de la Fe Pública Registral, está contenido desde su aspecto de presunción negativa de integridad y veracidad del Registro, en el artículo 3003 del Código Civil vigente que establece "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes lo otorguen, pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables". Y se complementa con lo dispuesto en el artículo 3007, que contiene la presunción positiva de exactitud y veracidad. De ahí que, a los actos viciados, el Registro no los perfecciona.

La regla general es "que nadie puede transmitir lo que no está en su patrimonio", pero hay casos de excepción que se crean para seguridad del tráfico jurídico: así se llega a tolerar que el titular registral transfiera algo que no está en su patrimonio. Aquí en estas situaciones es donde encuentra su aplicación el Principio de la Fe Pública Registral contenido en el artículo 3007 del Código Civil vigente que determina "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 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 mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público".

De acuerdo con dicho precepto, el que aparece como titular registral de un derecho puede transmitirlo válidamente, aunque ese derecho no le pertenezca, puesto que lo adquirió como consecuencia de un contrato ineficaz, pero siempre y cuando su adquirente reúna ciertos requisitos que justifiquen su protección registral. Los requisitos para que opere esa protección son:

Al.—Que el derecho del que transfiere esté registrado.— Ya que existe el Principio de Legitimación que permite suponer que el

derecho registrado existe y pertenece a su titular, es condición esencial que el transferente sea precisamente el titular registral. La confianza del adquirente se justifica por el aspecto que le presenta el Registro.

Bl.—La transferencia.—Debe ser derivada del derecho inscrito, por medio de contrato válido u otro transferible. Esa transferencia es una aplicación del Principio del Tracto Sucesivo; razón por la cual el titular de un asiento de inmatriculación no está protegido por el principio en cuestión.

Cl.—La obligación del adquirente de registrar su derecho. El que no efectúe el esfuerzo por registrar, no merece ser protegido; ya que si el principio es adquirir según registro, si no se inscribe no hay adquisición.

Dl.—La ineficacia.— Que puede resultar por cualquier causa, derivada de la anulación o resolución del derecho del transferente en virtud de título anterior o de circunstancias que no se manifiesten claramente en el Registro. Porque no sería justo privar de su derecho al que no registra y que adquirió confiado en la exactitud e integridad del mismo Registro, por causas o títulos ocultos.

El.—Haber adquirido de buena fe.—Consiste, en que el adquirente desconozca la existencia del título no registrado o las causas de invalidez o ineficacia, porque entonces no se justifica la protección. La buena fe se presume siempre mientras no se demuestre que se conocía la inexactitud del Registro.

Fl.—Haber adquirido a título oneroso.—Por razones de equidad se ha establecido este requisito; y equivale a la adquisición derivada de un negocio jurídico que implica un cambio o contra prestación de carácter bilateral.

La protección de la ley difícilmente se justificaría en las transmisiones gratuitas, ya que el adquirente a título oneroso al ser privado de su derecho sufre un daño en su patrimonio; en cambio, el adquirente a título gratuito sólo se le priva de un beneficio. Es natural que éste último soporte las acciones que su transferente pueda ejercitar contra él en virtud del acto jurídico celebrado; o bien, debe soportar las acciones que otros ejerciten contra quien le transmite.

Ahora bien, ¿Quién es el tercero registral y cuál es su situación jurídica? esos son los temas que voy a tratar a continuación.

EL TERCERO REGISTRAL

Este concepto es propio del Derecho Registral, así como el concepto del tercero civil es exclusivo del Derecho Civil. Pues para determinar el concepto de tercero registral, es necesario que previamente analice el concepto de tercero en Derecho Civil. Con el objeto de delimitar esos conceptos voy a recurrir a lo expuesto en el Derecho Español, fuente inmediata de nuestro Derecho Inmobiliario.

En la actual legislación hipotecaria española, no se contiene ninguna definición del concepto de tercero; en cambio en la anterior, así como en la Ley de 1861, en su artículo 27 se establecía que "para los efectos de esta ley se considera como tercero aquél que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito".

Si algún concepto de tercer hipotecario establece la vigente legislación hipotecaria española, es la del tercer adquirente. Pero la eliminación del citado artículo 27 que intentaba definir al tercero registral, no significa que desaparezca su concepto, pues hay otros artículos que utilizan el término tercero. Esto sucede a partir de las Reformas de 1944, en las que ya no se da en forma expresa el concepto de tercero, pero se le menciona en repetidas ocasiones, al tercero adquirente, al que se le da la conotación de este personaje, indicando, que es su calidad de adquirente lo que viene a decretar su calificación de tercero para los efectos registrales.

En Derecho Civil, es tercero el que no ha sido parte en la celebración de un negocio jurídico, es decir, quien no ha intervenido en la formación de dicho acto. La determinación del tercero se aprecia con más claridad en el terreno contractual, aquí se indicia que son partes de un contrato los otorgantes y que todo sujeto que no reúna la condición de parte tiene la calidad de tercero. De lo que se infiere que el concepto de tercero se manifiesta en contraposición al de parte. Por lo que la mejor definición de tercero es ésta. "es tercero el que no es parte". (9).

Otra definición más completa que se propone es: Tercero es el sujeto ajeno o extraño a la celebración de un contrato, bien sea por no haber comparecido en él como parte (por si o por medio de representante), o bien porque no es causahabiente de los que fungen como partes en el mismo contrato.

(9).—ROCA SASTRE. Ob. Cit. Pág. 474.

De este concepto es preciso establecer una distinción entre dos tipos de Terceros: El TERCERO SIMPLE y el TERCERO ADQUIRENTE. El primero de los mencionados, es el que resulta completamente ajeno a un determinado negocio jurídico; porque ni intervino en el negocio en cuestión, ni ha tenido relación jurídica con las partes que efectuaron el acto.

El segundo, es el que sin haber intervenido en un negocio jurídico determinado, posteriormente entra en relación con algunas de las partes, pero entra en relación con ella respecto de la misma cosa que el objeto del primer acto. Es decir, ese sujeto ha obtenido un derecho respecto del bien que fue materia u objeto del acto en el que no intervino. Es precisamente el TERCERO ADQUIRENTE el que interesa para los efectos registrales.

Calderon Neira, citado por Alfonso de Cossío y Corral expone las bases que han de servir al desenvolvimiento de este problema en los siguientes términos: "Si se nos pregunta lo que es Tercero según nuestra Ley Hipotecaria, no será posible contestar a esa pregunta, porque emplea esa palabra sin criterio alguno y refiriéndose a personas cuya función jurídica es esencialmente diversa; pero si se nos pregunta cómo debiera definirse el Tercero o, lo que es lo mismo, quién goza de las ventajas que la Ley Hipotecaria concede, constataremos que... el tercero debiera definirse como 'el que ha inscrito un derecho real, habiendo adquirido de persona que en el Registro aparecía con derecho a transmitir. A continuación debería expresarse la excepción en estas o parecidas palabras: Las partes y sus herederos no podrán alegar la condición de terceros para eludir los efectos que entre sí debe surtir el acto o contrato con arreglo a la legislación común". (10).

La razón que se destaca contra la admisibilidad de un tercero en esos casos, es que no se puede admitir su existencia cuando las mismas personas se muestran en otra situación en derecho; ya que los sujetos o partes de un acto o contrato jurídico son las personas individuales o jurídicas que, en virtud de la declaración unilateral o prurilateral de voluntades persiguen el resultado jurídico deseado, es que se produce de modo necesario entre ellos, pero sin que afecte fundamentalmente a los extraños al negocio jurídico. Además el concepto de tercero extraño es civil y como lo es también el de causa-

(10).—COSSIO Y CORRAL. Ob. Cit. Pág. 216.

habiente o sucesores a título universal o particular, los cuáles no son terceros en virtud de que han sido representados por sus causantes, o bien, porque suceden a éstos en sus derechos y obligaciones.

A mayor abundamiento, Alfonso de Cossío y Corral dice que el artículo 34 en su actual redacción, establece que "El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente". (11).

En la legislación civil española, es Tercero, el que no ha sido parte en un contrato o negocio jurídico en sí mismo contemplado y por lo tanto resulta completamente extraño o ajeno al mismo; así también es tercero, el adquirente considerado fuera de su condición de parte y su relación a los otros actos o contratos referentes al mismo objeto o derecho adquirido. De ahí que resulte que la noción de Tercero hipotecario pueda expresarse así "Es el adquirente considerado fuera de su condición de parte frente a un determinado contenido registral". (12).

En el Derecho Hipotecario Español, se localiza una vasta literatura sobre el tema y así se habla de Tercero en sentido vulgar, doctrinal, legal, jurisprudencial, tercero perjudicado por la inscripción o beneficiado por ella, hay quien afirma que hay tantos terceros como artículos de la ley, definido con un criterio negativo o con criterio restrictivo, pero todos sus autores limitan la noción de tercero a los adquirentes protegidos por la fe pública registral.

En nuestro medio, se ha puesto poco interés en el estudio de las materias relacionadas con el Registro Público de la Propiedad.

Esta falta aparente de atención, se debe fundamentalmente al desconocimiento de los problemas tan complejos e interesantes que presentan los temas relacionados con el Registro Público de la Propiedad, ya que como se sabe, en nuestro país, el registro no es un

(11).—COSSIO Y CORRAL. Ob. Cit. Pág. 218.

(12).—ROCA SASTRE. Ob. Cit. Pág. 475.

elemento esencial para la existencia de los contratos tampoco es un elemento de validez de los mismos, sino que simplemente se le considera como un requisito de oponibilidad a terceros.

Este razonamiento obliga a establecer y puntualizar que se entiende por tercero para los efectos registrales en nuestra doctrina y por ende en la legislación positiva de qué manera resultan protegidos o perjudicados los terceros en esta materia.

Para tratar de explicarlo partiere de la distinción hecha entre Tercero Simple y Tercero Adquirente establecida en el inciso anterior del presente capítulo. Como ya dije antes, el tercero simple es el que por completo resulta ajeno a una determinada relación; ni intervino en el acto o cuestión ni ha entrado en relación jurídica con los sujetos que sí intervinieron en el acto. En cambio, el tercero adquirente es aquél que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato específico determinado, posteriormente entró en relación con alguno de los contratantes pero con relación al mismo objeto que fue materia del primer acto y es precisamente el tercero adquirente el que interesa para los efectos registrales y es este concepto el que voy a examinar a la luz del Derecho Mexicano.

En nuestra doctrina el tema tiene sus principios con la tesis sustentada por el maestro don Manuel Borja Soriano, al comentar las reglas de fondo de los sistemas registrales alemán y australiano, que esencialmente señalaban que todo acto inscrito en el Libro Territorial se reputa existente para los terceros y que todo acto no inscrito en el mismo Libro es inexistente para los mismos terceros, este argumento vino a determinar su punto de vista acerca de lo que debía interpretarse por tercero.

Para el aludido maestro Borja, no es tercero que merezca la protección de la Fe Pública Registral, la persona extraña al acto o contrato inscrito, sino únicamente aquella persona que, siendo extraña al acto o contrato en cuestión, ha obtenido la propiedad o algún derecho real sobre el bien material de ese mismo acto. Es decir, se necesita forzosamente dos elementos: primero haber sido ajeno o extraño al acto jurídico en cuestión; segundo haber adquirido un derecho real sobre el objeto materia del acto.

Esta tesis, sirvió de fundamento a diversas ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dictadas sobre todo en casos de acreedores quirografarios, como podrá constatarse en el Apéndice Jurisprudencial de este trabajo.

Ahondando sobre el tema el citado autor expresa "¿Se considerarán como terceros los acreedores que no tengan un derecho real sobre la finca enajenada, gravada o hipotecada?, o lo que es lo mismo, ¿podrán los acreedores quirografarios, por ejemplo, y, garantizados de cualquier manera que no sea con hipoteca, pretender que la enajenación y gravamen no inscritos, no pueda perjudicarles y que deben ser reputados como terceros para los efectos de la ley? Nuestra opinión es que no deben ser considerados como terceros. Verdad es que no han intervenido en el acto o contrato; pero no debe perderse de vista que todo lo que se establece en la Ley respecto al conflicto de derechos que puede haber entre varios, se refiere sólo a los derechos reales. La omisión en inscribir un derecho de esta clase en que incurre el adquirente, no induce a error a los acreedores que no han creído que debían exigir hipotecas, o que no han sido bastante previsores para buscar su seguridad y completa garantía en las cosas en lugar de confiar en las personas. No pueden, pues, convertir la omisión en su provecho, ni pretender que no se anteponga a ellos el acreedor hipotecario que dejó de inscribir, si realmente puede probar la autenticidad de su crédito real. Por la misma razón no podrá el que entable un juicio ejecutivo en virtud de alguna deuda simple y obtiene embargo en una finca que había sido vendida por su deudor a otro, aunque no haya inscrito su dominio, pretender que el derecho de éste legítimamente probado sea pospuesto al suyo que no tiene el carácter de crédito real, sino sólo el de "personal" (GO-MEZ DE LA SERNA, la Ley Hipotecaria Comentada y Concordada, Tomo I pág. 589). Pero se dirá, según el art. 3207 del Código Civil vigente deben registrarse los autos en que se ordene un embargo, y el art. 1044 del Código de Procedimientos Civiles, ordena que todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el registro de hipotecas; y no significa esto que el embargo una vez inscrito perjudica aún al que con anterioridad ha adquirido el dominio u otro derecho real sobre el inmueble embargado? No debe entenderse así siguiendo la opinión de D. Pedro Gómez de la Serna, uno de los autores de la ley hipotecaria española, sino que de acuerdo con las sentencias de que trata de Morell y Terry en su obra citada, tomo VI, pág. 159, la anotación de embargo sólo otorga preferencia sobre créditos contraídos con posterioridad a la anotación. Ya hemos visto que la institución del Registro Público es ajena a la protección de los acreedores personales toda vez que éstos ningún derecho concreto pretenden adquirir sobre los bienes de su deudor, al cual dejan en libertad de disponer de su patrimonio salvo el caso de fraude (Arts. 1683 y siguientes del

Cod. Civ. de 84 y arts. 2163 y siguientes del Cod. de 28). Las ideas expuestas deberían estar condensadas en un artículo del Código Civil. redactado así: "Los actos y contratos que conforme a la ley deban registrarse y que no estuvieren inscritos en el Registro Público, no producirán efectos contra los terceros que tuvieren derechos sobre el inmueble de que se trate y que los hubieren registrado. Los acreedores personales no tendrán derecho de oponer la falta de inscripción de los actos o contratos anteriores a la fecha en que inscriban su embargo sobre el inmueble. La anotación del embargo sólo confiere preferencia al acreedor con relación a los derechos adquiridos con posterioridad a dicha anotación". (13).

El caso en cita, es la del acreedor quirografario que promueve un juicio mercantil, en contra de una persona que en el Registro Público de la Propiedad aparece como propietario de un inmueble y le embarga ese inmueble logrando inscribir su embargo; después, un tercero ajeno al juicio promueve una tercera excluyente de dominio, por la que demuestra que con anterioridad a la traba del embargo él adquirió el bien inmueble embargado, pero ese tercero omitió inscribir su escritura de adquisición en el Registro Público de la Propiedad. Si se aplica el criterio genérico de tercero que prevalece en Derecho Civil, ciertamente la referida tercera no debe progresar ya que la adquisición no se inscribió debiendo inscribirse y por lo tanto no surte efectos contra tercero; calidad que posee el embargante ajeno a la relación jurídica contractual.

Por el contrario, si se aplica el concepto de tercero para los efectos registrales del Licenciado Borja Soriano, se llega a una conclusión diferente; debe levantarse el embargo practicado, en virtud de que el acreedor quirografario no tiene un derecho real ya que solo tiene un derecho general sobre todos los bienes de su deudor, derecho que se determina y se hace efectivo sobre un bien específico al practicarse el embargo, pero que no altera la naturaleza jurídica de su crédito. Ahora bien, si en lugar de practicarse un embargo se hubiese efectuado un nuevo contrato de compraventa o constituido una hipoteca y éstos se hubiesen registrado con anterioridad a la primera venta, entonces habrían predominado estos últimos sobre el primer contrato, porque entonces se estaría en un conflicto entre

(13).—BORJA SORIANO Manuel. "Los Sistemas de Registro Público". "Revista General de Derecho y Jurisprudencia". Año III abril-junio, 1932 No. 2, págs. 179 a 181.

titulares de derechos iguales (derechos reales) que debe decidirse en favor del que registró en primer término.

Esta tesis fue sustentada por la Suprema Corte de Justicia durante muchos años. Posteriormente, y sólo por mayoría de votos la misma Corte Suprema ha variado su criterio, estimando en casos similares que no debe levantarse el embargo, en razón de que, aunque el acreedor quirografario no tenía un derecho real, el embargo debidamente inscrito si le otorga desde ese momento un derecho real, solución a la que llegaron algunos Ministros de la Suprema Corte tras de amplia deliberación; ya que el acreedor quirografario adquiere la calidad de Tercero para los efectos del registro en el momento en que logra inscribir su embargo.

Por su parte, el ilustre jurisconsulto Rojina Villegas —(14)— opina que es de gran interés señalar qué personas no pueden favorecerse de la falta de Registro, en todos aquellos casos en que la Ley decreta la inscripción de actos jurídicos o derechos, para que produzca efectos en contra de tercero. Para lo cual es necesario observar el problema relativo a la constitución o transmisión de derechos reales susceptibles de registro, ya que si se prescindiera de la inscripción, habiéndose realizado ya la transferencia entre las partes con las formalidades legales requeridas, será necesario definir cuál es la trascendencia de esa omisión, por lo que analiza el problema en relación con dos tipos de personas.

a) Las que tienen adquirido algún derecho real sobre los bienes objeto de la relación jurídica en cuestión.

b) Y aquellas que no tienen ningún derecho real sobre los mismos.

Es indudable que en relación a los terceros con derecho real inscrito, no puede surtir efectos la transmisión operada en relación con los mismos bienes objeto de esa transferencia, pues tratándose de un acto que conforme a la ley debe inscribirse, la omisión de la inscripción impedirá su oponibilidad frente a aquellos terceros que tengan adquirido un interés jurídico concreto sobre el objeto o bien de que se trate, gracias al gravamen o derecho real que a su favor exista.

El problema cobra importancia con aquellos terceros, los del se-

(14).—ROJINA VILLEGAS Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Tomo IV. Contratos. 5a. Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1971. Pág. 398.

gundo supuesto, que no tienen adquirido algún derecho real o gravamen, pues carecen de interés jurídico concreto para aprovecharse de la no inscripción respecto de un acto o derecho registrable. Estos terceros son los acreedores quirografarios que no tienen su embargo registrado, ya que carecen de algún gravamen o interés jurídico concreto respecto de los bienes de su deudor. No se incluyen a los acreedores quirografarios con embargo registrado, ya como lo expone el célebre autor en cita, el embargo sí crea un derecho real y por lo mismo, una vez registrado otorga a su titular la calidad de tercero para los efectos del Registro, a efecto de que no le sea oponible una transmisión de derechos reales que no se haya inscrito.

Para clarificar su posición, el ilustre jurista expresa "Para evitar un mal entendimiento en cuanto a la tesis que hemos sostenido respecto a que el embargo origina derechos reales, y a las conclusiones que anteceden, es indispensable observar lo siguiente: el acreedor embargante sólo puede asegurar bienes de su deudor en el momento de la diligencia. Por consiguiente, cuando en el momento del embargo dichos bienes se han transmitido a tercero o han sido gravados por algún derecho real, no podrá secuestrarlos en el primer caso o tendrá que estar y pasar por los gravámenes constituidos. Partimos de la base de que aún el acreedor no había practicado el embargo cuando se ejecutaron aquellos actos de enajenación total o parcial, y por lo tanto, le serán oponibles aún cuando no se hubiesen registrado.

En cambio, si el acto de enajenación se lleva a cabo después de que el embargo quedó registrado, evidentemente que el embargante será considerado como titular de un derecho real y no le será oponible esa enajenación. Por el contrario, si se acepta la tesis de que el embargo registrado no da un derecho real, de tal manera que el embargante continúa como acreedor quirografario, su deudor podría disponer de los bienes embargados o constituir gravámenes sobre los mismos, siendo oponibles tales actos a aquel, dado su carácter de acreedor común. Merced a la distinción que antecede, podemos sostener, sin incurrir en contradicción, la tesis de que el embargo crea un derecho real y, al propio tiempo, que los acreedores quirografarios antes del embargo no pueden considerarse como terceros para los efectos del registro ni prevalecerse de la falta de inscripción, alegando que no le son oponibles las enajenaciones o gravámenes realizados por su deudor". (15).

(15) ROJINA VILLEGAS Rafael. Ob. Cit. pág. 399.

Considero que, independientemente de que el embargo sea o no derecho real, sí debe otorgársele al embargante la calidad de tercero para los efectos del registro. No creo que sea indispensable para obtener esa calificación de tercero, ser titular de un derecho real sobre la cosa secuestrada, porque no es exacto que en el Registro Público de la Propiedad solamente se inscriban los derechos reales.

La legislación registral mexicana no define el concepto de tercero, pero sí lo refiere a los efectos o perjuicios que puede provocar lo inscribible inscrito en las Oficinas del Registro. Además las normas jurídicas que regulan el Registro Público de la Propiedad están apoyadas en el principio de publicidad registral y sus derivaciones de legitimación y de fe pública registral.

LA SITUACION JURIDICA DEL TERCERO REGISTRAL

El punto fundamental a desarrollar en el presente inciso, es el referente a la forma cómo los terceros resultan afectados o protegidos por el Registro Público de la Propiedad, o bien cuál es la situación jurídica que los mismos guardan.

Con el concepto de tercero adquirente que expuse en el punto que precede, se puede afirmar que dicho tercero adquirente resulta perjudicado por las inscripciones del Registro, como consecuencia del principio de publicidad; y resulta protegido por el Registro por la aplicación del principio de la fe pública registral. Es necesario mencionar que, para gozar de esta protección; el tercero debe reunir cuatro requisitos indispensables que se desprenden del artículo 3007 de nuestro Código Civil vigente (16);

a).—Haber procedido de buena fe, lo que significa ignorar la existencia de posibles vicios o causas de nulidad del acto.

b).—Haber adquirido a título oneroso.

c).—Haber adquirido de persona que según el Registro podía transmitirle.

d).—Haber registrado su título de adquisición.

Ahora bien, se dice que la parte donde se advierte con mayor

(16) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.—34a. Edición. Editoriol Porrúa, México, D. F. 1973. Pág. 518.

claridad la forma como opera la protección que otorga al tercero la fe pública registral, es en el registro de los actos nulos; no obstante que el artículo 3006 (17) expresamente dispone que la inscripción no convalida los actos nulos con arreglo a las leyes. Lo que significa que esta disposición rechaza claramente el fundamento que da pleno valor, plena eficacia a las inscripciones por sí mismas, es decir, se despoja hasta este momento al Registro de efectos de aspecto constitutivo.

El acto que es nulo, sigue siendo nulo a pesar del Registro. Pero al producirse el juego de los principios registrales y en relación con los terceros adquirentes para efectos del Registro sucede que; un acto nulo que por cualquier circunstancia logra ser inscrito y el nuevo titular registral que aparece como dueño en el Registro, transmite a un tercero que reúne las cuatro condiciones expresadas anteriormente, motiva la siguiente interrogación ¿Cuál será la trascendencia que se presentaría si ese tercero de buena fe registra su adquisición? El acto inicial afectado de nulidad por cualquier razón, sigue siendo nulo; pero de acuerdo con el artículo 3007 invocado, los efectos de esa nulidad no pueden alcanzar al tercero de buena fe, o dicho de otra manera al aludido tercero se le debe sostener en su posición.

Ninguna cuestión del Derecho Registral ha provocado tanta polémica, como el relativo al alcance que debe darse a la protección a los terceros adquirentes de buena fe, tanto en la doctrina como en los Tribunales, de ahí la importancia de dilucidar de qué manera opera esa protección y por ende, saber cuál es su situación jurídica.

Los argumentos que se manifiestan en contra de la protección del tercero de buena fe, parten del alcance desmesurado que se ha querido darle al Registro, alcance que no necesita, al contrario, le es perjudicial al desconocerse los derechos de los verdaderos titulares registrales o al entrar en contradicción con las resoluciones fundadas del Juez competente que declara la nulidad de la adquisición del tercero y decretan la cancelación de la inscripción correspondiente, ya que el Registro no puede violar leyes prohibitivas o de interés público ni resarcir defectos de origen que traen aparejada la nulidad absoluta. Que sostener y proteger en todo momento al tercer adquirente de buena fe en el Registro, aún en contra de mandamiento judicial, provoca no solo la violación de derechos legítimamente adquiridos sino del desorden jurídico que traería también como consecuencia tener que pro-

(17) Ibidem.

teger a posteriores terceros adquirentes de buena fe en contra de los derechos de los anteriores, primeramente protegidos.

Además, si se sostiene en el Registro al tercero de buena fe que onerosamente adquirió de quien se hallaba en el mismo Registro con derecho para transmitir, en contra de los intereses del verdadero propietario cuyo derecho obra inscrito con anterioridad al del causante de este tercero, aparte de que estaría burlando en su derecho al verdadero dueño registral, se estaría violando leyes prohibitivas o de interés público contraviniendo lo ordenado expresamente en el párrafo final del citado artículo 3007 y del Código Civil Vigente.

También se dice; el daño que sufre el tercero, es económicamente equivalente al que padece el propietario original de la cosa porque uno u otro la va a perder, entonces ¿Qué razón existe para preferir al tercero sobre el legítimo propietario? ¿Qué el tercero actuó de buena fe y registró su Título? lo mismo precisamente hizo el legítimo propietario. Este adquirió de buena fe y registró su título justamente para acogerse a la protección registral a que es merecedor.

Que de igual modo como el acreedor o titular de algún derecho inscribible está obligado por la ley registral a inscribir su derecho, para que produzca efectos contra terceros, así también el tercero que tenga interés en relación con el registro resulta obligado por la misma ley a cerciorarse de lo inscrito que le importa para valerse del registro si le favorece, o para solicitar judicialmente su nulidad y cancelación si le perjudica en sus intereses.

La inscripción, dentro de esta posición; podrá ser en beneficio o perjuicio de los terceros de buena fe que resulten interesados, pero nunca debe parar perjuicio a los auténticos sujetos activos acreedores de los derechos inscritos, legitimados por el Poder Público, que en atención a la Ley se han amparado a los beneficios del Registro con antelación a los terceros.

El argumento de mayor trascendencia, dentro de esta postura contraria a la protección del tercero registral, es la consideración que se tiene del Registro Público, como institución que debe funcionar de conformidad con los principios registrales admitidos por el derecho vigente, sin violar las normas prohibitivas o de interés público, para que lo registrado tenga eficacia y validez plena en contra de los terceros; acorde con la seguridad jurídica que es uno de

los más altos valores del derecho junto con la justicia; y ante el conflicto de estos dos valores jurídicos o el conflicto de intereses entre los verdaderos sujetos activos acreedores de los derechos inscritos y el tercero registral, los artículos 14 y 16 Constitucionales se inclinan decisivamente por lo primero, al establecer "...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos..." Y el segundo de los preceptos invocados "...Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones..." (18).

Pues bien, si dentro de esa posición no nos es dable negar la validez de los argumentos antes expuestos, tampoco podemos negar que quizás con mejores razones puede hacerse la defensa de la posición contraria.

Así que, en efecto, los principios registrales no se idearon para favorecer al falso titular registral, sino al verdadero. ¿A quién sino a él, protege el principio de legitimación al establecer que el derecho inscrito se presume que existe y que pertenece al titular? ¿A quien sino al verdadero titular registral favorece el principio del tracto sucesivo proveniente del principio de consentimiento, que ampara al titular registral (no al tercero) contra todo título posterior que no haya sido autorizado por él? Pero el favorecido en la aplicación de los principios enunciados es el adquirente de buena fe.

¿Cuál es el fundamento de tal razonamiento? pues, el fundamento es que se analiza el problema desde el punto de vista de un acto fraudulento, al verdadero titular no se les cancela su inscripción ya sea por falta de tiempo, o bien, porque el calificador rechazó la nueva inscripción del que pretendía efectuarla. En esta situación el verdadero titular conserva todas sus acciones y por lo tanto los principios de consentimiento y de tracto sucesivo lo han favorecido.

Ahora que si su inscripción se cancela puede suceder que: a).— Si del Registro aparecen las causas de invalidez; queda protegido el verdadero titular y no el tercero adquirente (titular aparente pero falso. b).—Si las causas de ineficacia no aparecen del Registro; pero el tercero adquirente no es de buena fe, entonces queda de nue-

(18) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comisión Editorial, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión XLVII Legislatura. Año 1968. Págs. 5 y 63.

vo protegido el verdadero titular registral. c). Si las causas de ine-
ficacia no aparecen del Registro; pero el tercero adquirente lo es a
Título Gratuito, sigue siendo protegido el verdadero Titular. d).—
Pero si las causas de ine-
ficacia permanecen ocultas y el falso titu-
lar transmite, al tercero adquirente de buena fe, a título oneroso;
entonces aquí si queda protegido registralmente el tercero. Pero en
este caso cabe considerar que: en primer lugar; si el titular aparen-
te es solvente, el verdadero titular aunque no pueda readquirir el
derecho transmitido al tercero de buena fe, podrá enjuiciar al titu-
lar aparente y no padecerá pérdida económica en su patrimonio y
en segundo lugar; si el titular aparente es insolvente, el verdadero
titular quedará despojado de su derecho, total o parcialmente, se-
gún el grado de insolvencia en que esté el titular aparente.

Mal hacen en asegurar que se sacrifica la justicia por un prin-
cipio de seguridad en el tráfico inmobiliario; basándose en la aseve-
ración de que la fe pública registral olvida al verdadero titular re-
gistral, para proteger a la comunidad con el pretexto de una se-
guridad colectiva.

Ya que si se limitan a examinar el caso del fraude, en perjui-
cio del verdadero titular que sufre un daño en su patrimonio se da-
rán cuenta que en esta situación el autor del fraude es castigado
por la Ley Penal, eso es hacer justicia. El problema en realidad es
saber a quien de los dos se debe proteger, porque tanto uno como
el otro sufre un daño en su patrimonio y el mismo grado de injusticia
se comete al proteger a uno u otro. ¿Pero por quién se debe inclinar
la balanza? ciertamente que por el tercero registral, adquirente de
buena fe, ya que al protegerlo a él se protege a toda la sociedad
estableciéndose un principio de protección que ampara a los ver-
daderos titulares como al tráfico jurídico inmobiliario.

Antes de manifestar mi opinión al respecto, creo conveniente
comentar un documento de gran importancia relacionado con el
tema en cuestión, ideado por el célebre jurista mexicano don Ma-
nuel Borja Soriano y que fue introducido en el artículo 3018 (19)
del Código Civil de 1928 con el nombre de AVISO NOTARIAL; este
precepto en su redacción original obliga a los Notarios a dar el avi-
so al Registro Público, inmediatamente que sea firmada ante ellos
una escritura por la que se adquiera, transmita, modifique o ex-

(19) CODIGO CIVIL.—IBID. pág. 521.

tinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea inscrito. El aviso se debe hacer constar al margen de la inscripción de propiedad, logrando con ello que se retraigan a la fecha de su presentación los efectos de la inscripción de la escritura que lo causa, y siempre y cuando el testimonio de la misma se presente dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva; en caso contrario su inscripción solo surtirá efectos desde la fecha de presentación al Registro Público.

Ahora bien, el aludido artículo fue reformado por decreto de 26 de diciembre de 1973, publicado en el "DIARIO OFICIAL" de 8 del mismo mes y año, en vigor treinta días después, para quedar redactado como sigue:

"Artículo 3,018.—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 raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados, y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo, que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o Autoridad ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación

preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales a partir de la fecha de su presentación.

En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo 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 sólo 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.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior, fuere privado, deberán dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este Artículo, el Notario, el Registrador, la Autoridad Municipal o el Juez de Paz que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el Notario". (20).

Las novedades esenciales en la reforma del aludido artículo son:

En primer término, se establece que antes de realizarse la operación, el Notario o Autoridad ante quien se vaya a efectuar deberá solicitar un informe sobre el estado jurídico que guarde el inmueble objeto de la operación; solicitud que se considera como una garantía de prelación en favor de quien pretende adquirir.

Y en segundo lugar, una vez firmada la escritura, dentro de las 48 horas siguientes, el Notario o Autoridad ante quien se realizó, deberá dar un segundo aviso preventivo sobre la operación efectuada con los datos en ella contenida, este aviso tendrá una vigencia de

(20) Nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Anotado y concordado por el Notario Lic. Manuel Andrade 12a. Edición. Editorial Andrade, S. A. Año 1974, México 7, D. F.

90 días naturales con los efectos que se precisan en el precepto en cuestión, todo ello en favor del adquirente para garantizar su prelación en el Registro, para surtir sus efectos en contra de los terceros.

Ahora bien, tomando en cuenta que el ideal del Registro Público de la Propiedad es que siempre haya concordancia entre éste y la realidad Jurídica extra registral y que esa correspondencia se rompe cuando se otorga un documento que cambia el estado jurídico de un inmueble; pues ya no concuerda con el estado aparente que indica la inscripción; y como la función del Registro es proteger a los terceros adquirentes de buena fe puesto que, si se acepta la tesis contraria no habría seguridad en las operaciones inmobiliarias, luego entonces en caso de conflicto debe resolverse en beneficio del tercero registral.

Es necesario reconocer, que el Registro Público de la Propiedad existe y se justifica antes que todo en razón y en beneficio de los terceros adquirentes y sin tomar en consideración a éstos saldría sobrando dicha institución, de manera que situarlos en posibilidad de perder lo que adquieren basados en el Registro es arruinar el sistema registral.

Creo que por regla general el tercero debe ser protegido, pero que por excepción esa protección no debe alcanzar casos extremos, casos delictuosos como los de falsificación y suplantación; ya que ciertamente la seguridad Jurídica es uno de los más altos valores del derecho, valor esencial en materia registral; pero la justicia también es un valor Jurídico en nuestro derecho constitucional al establecer: "Nadie puede ser privado de sus propiedades sin ser oído en juicio". De ahí que la aplicación del principio de buena fe registral con esa envergadura, produciría como consecuencia privar al legítimo propietario de sus bienes sin ser oído en Juicio. Pero tan merecedor de protección es el legítimo propietario como el tercero adquirente por eso considero que si bien el tercero registral debe ser protegido como regla general, sólo en casos de falsificación y suplantación, la Justicia debe prevalecer sobre la seguridad jurídica proveniente del Registro Público de la Propiedad.

CONCLUSIONES

1.—Las formas de transmisión inmobiliaria primitivas y rituales, de los pueblos de la antigüedad, constituyeron los antecedentes remotos del Registro Público Inmobiliario.

2.—No todos los sistemas registrales buscan una finalidad y efectos exclusivamente publicitarios, sino que en algunos se busca además la producción de derechos.

3.—Los principios registrales son indispensables y constituyen el fundamento en todo sistema registral, cuya sujeción produce los efectos deseados y previstos de antemano; creando una situación de privilegio, de oponibilidad y verdad registral, pero cuyo alcance que se les conceda y el procedimiento para aplicarlos, varía de un país a otro.

4.—La principal finalidad del Registro es la seguridad y protección jurídica de los derechos inscritos, frente a todo el mundo y en contra de los terceros interesados. Y su efecto o consecuencia jurídica del mismo Registro es su oponibilidad, a fin de poder obtener esa seguridad y protección de lo inscrito.

5.—El Registro Público de la Propiedad fue instituido en nuestra legislación por vez primera, en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, que en esta materia se inspiró principalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861.

6.—El Código Civil de 1884 en materia registral entre otros conceptos, introdujo la creación de un índice para los oficios del Registro, así como la inscripción de resoluciones judiciales que ordena fijar cédulas hipotecarias, embargos, secuestros y expropiaciones.

7.—Son muchas las innovaciones que introdujo el Código Civil Vigente, pero en la materia en cuestión, son de vital importancia la introducción de dos preceptos que implican por un lado que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes (Art. 3006) y la protección registral para el tercero adquirente de buena fe (Art. 3007).—Además, en este Código a diferencia del anterior, se atribuye fuerza probatoria al registro dentro de los justos límites.

8.—La problemática jurídica de nuestro Registro se debe ante todo a su deficiente organización, a la falta de técnica y de método apropiado, lo que provoca en algunos casos que la inscripción no siempre refleje el estado real de los inmuebles; además la falta de coordinación entre el Catastro y el Registro Público de la Propiedad, no permite una mejor identificación de aquéllos, aunando a la indiferencia para resolver sus problemas para lograr un mejor funcionamiento con métodos adecuados y modernos.

9.—La protección de la fe pública registral que se deriva de nuestro artículo 3007 del Código Civil vigente, solamente actúa en beneficio del tercero adquirente que reúna los requisitos que en dicho precepto se establecen y por lo tanto no se le puede perjudicar ya que él es el destinatario de su protección.

10.—Considero que el tercero registral es toda persona que, no siendo parte, resulta interesada de alguna manera, por tener algún derecho o interés jurídico concreto vinculado con lo inscrito, ya que los efectos de lo inscrito, legitimados como verdad legal, por ser de interés general o de orden público, se producen necesaria e inexorablemente frente a todo el mundo y contra cualquier persona que tenga algún derecho no registrado o registrado con posterioridad a lo inscrito.

11.—La observancia del reformado artículo 3018 del Código Civil Vigente, otorga más claridad para determinar la situación jurídica del tercero adquirente de buena fe; al pretender alcanzar una mejor concordancia entre el Registro Público y la realidad jurídica extraregistral, proyectando indudablemente mayor protección en beneficio de dicho tercero adquirente.

BIBLIOGRAFIA

BORJA SORIANO MANUEL.—"Los Sistemas de Registro Público".—Revista General de Derecho y Jurisprudencia.—Año III.—Abril-Junio 1932.

BORJA SORIANO MANUEL.—"Los acreedores personales no son Terceros en Materia de Registro Público".—Revista Jurídica Notarial.—Órgano del Colegio de Notarios del Distrito Federal.—Marzo 1952.

CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO.—Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria.—Instituto Editorial Reus, S. A.—Madrid 1925.

CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO.—Legislación Hipotecaria.—Tomo I.—Editorial Reus.—2a. Edición.—Madrid 1942.

CARRAL Y DE TERESA LUIS.—"Dos conferencias sobre los principios registrales".—Revista Notarial Órgano del Colegio de Notarios del Distrito Federal.—No. 22 septiembre de 1922.

CARRAL Y TERESA LUIS.—Derecho Notarial y Derecho Registral.—2a. Edición.—Editorial Porrúa, S. A.—México, D. F. 1970.

CASSO ROMERO IGNACIO DE.—Derecho Hipotecario o de Registro de la Propiedad.—4a. Edición.—Instituto de Derecho Civil.—Sección de Publicaciones.—Madrid 1951.

COSSIO Y CORRAL ALFONSO DE.—Lecciones de Derecho Hipotecario.—Ley de 30 de Diciembre de 1944.—Bosch Casa Editorial.

COSSIO Y CORRAL ALFONSO DE.—Instituciones de Derecho Hipotecario.—2a. Edición.—Bosch Casa Editorial.—Barcelona 1956.

DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO.—TOMO A—F Editorial Labor S. A. 2q. Edición.

ESQUIVEL OBREGON TORIBIO.—Apuntes para la historia del Derecho en México.—Tomo I y II.—Editorial Polis.—México, D. F. 1937.

ESCRICHE JOAQUIN.—Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.—Librería de CH. Bouret.—Madrid 1880.—Nueva Edición.

FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO.—El Derecho Privado Romano.—2a. Edición.—Editorial Esfinge, S. A.—México, D. F. 1968.

GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO.—Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil.—Tomo I.—Ministerio de Justicia.—Sección Publicaciones.—Madrid 1948.

GOMEZ DE LA SERNA PEDRO.—La Ley Hipotecaria 1861.—Biblioteca Jurídica de la Revista General de Legislación y Jurisprudencia. A cargo de Julián Hernández.—Madrid 1862.

GONZALEZ ORDÓÑEZ JOSE MARIA.—Apuntes de Derecho Hipotecario.—Centro de Estudios y Oposiciones.—Madrid 1953.

KOHLER.—El Derecho de los Aztecas.—Traducción del Alemán al Español por Carlos Rovalo y Fernández.—Publicado en Revista.—de Derecho Notarial Mexicano.—Año XIII.—Núm. 35 Julio de 1969.

LA CRUZ BERDEJO JOSE LUIS.—Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral.—2a. Edición.—Editorial J. M. Bosch Zaragoza 1927.

MACEDO S. MIGUEL.—Datos para el estudio del Nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.—Notas comparativas del Nuevo Código con el Código de 1870.—Imprenta de Francisco Díaz de León.—México 1884.

MATEOS ALARCON MANUEL.—La Evolución del Derecho Civil Mexicano desde la Independencia hasta nuestros días.—Tipografía Viuda de Francisco Díaz de León Sucs.—México, 1911.

MADRIGAL Y ORTIZ LUIS.—Aplicación de los principios Registrales en las Reformas al Código Civil y en el Nuevo Reglamento del Registro público de la Propiedad.—Revista Notarial.—Órgano del Colegio de Notarios. No. 22 Septiembre de 1955.

MENGUAL Y MENGUAL JOSE MARIA.—Elementos de Derecho Notarial. Tomo II.—Librería Bosch Barcelona 1933.

ROCA SASTRE ROMAN MARIA.—Derecho Hipotecario.—Tomo I.—Casa Bosch Editorial.—Barcelona 1954.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.—Compendio de Derecho Civil.—Tomo IV.—Contratos.—5a. Edición.—Editorial Porrúa, S. A.—México, D. F. 1971.

SANCHEZ ROMAN FELIPE.—Estudios de Derecho Civil Tomo III.—2a. Edición.—Estudios tipográficos.—Sucesores de Rivadeneyra.—Madrid 1889.

LEGISLACION

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS REFORMADO,—Anotado y concordado por el Lic. Manuel Andrade.—Andrés Botas e hijo Sucr.—México 1925.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.—34a. Edición.—Editorial Porrúa.—México, D. F. 1973.

COMPILACION ALFABETICA.—Sumario Judicial de la Federación.—6a. Epoca, 4a. Parte.—Ejecutorias de la Tercera Sala.—P—Z Vols. I al CVIII.—Cárdenas Editor y Distribuidor.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.—Comisión Editorial, Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión XLVII Legislatura.—Año 1968.

DECRETO.—Reformas del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 18 de enero de 1952.

LEGISLACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.—Dirección General de Gobernación.—México 1970.

LEGISLACION MEXICANA O COLECCION COMPLETA DE LAS DISPOSICIONES LEGISLATIVAS EXPEDIDAS DESDE LA INDEPENDENCIA DE LA REPUBLICA. Ordenada por los Lics. Manuel Dublán y José María Lozano.—Edición Oficial Tomo I.—México 1876.

NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL REGISTRO Y TERRITORIOS FEDERALES.—Anotado y concordado por el Notario Lic. Manuel Andrade.—12a. Edición.—Editorial Andrade, S. A. Año de 1974.—México, D. F.

APENDICE DE JURISPRUDENCIA*

REGISTRO, EFECTOS DEL.—Aún cuando un contrato de compraventa sobre un inmueble esté fechado algunos días después del iniciado un juicio ejecutivo en el que se embargó al vendedor dicho inmueble y tal compraventa se haya registrado con posterioridad a la inscripción del citado embargo, no puede estimarse que no exista la compraventa relativa, pues el registro no tiene en nuestro derecho efectos constitutivos.

No se puede afirmar válidamente que la última compraventa de un inmueble no puede causar perjuicio al embargante porque su registro se hizo con posterioridad al secuestro, si existía una venta anterior debidamente registrada y aunque la segunda se inscribió después del embargo, la preferencia que la ley establece respecto de las inscripciones anteriores sólo se refiere a acreedores con iguales derechos, esto es, con derechos reales; y si bien el embargo limita el derecho de propiedad, esa limitación no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido de manera indudable con anterioridad al secuestro.

El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor del nuevo dueño; sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa, celebrada entre el deudor y un tercero, en el Registro Público de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho para secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente ha salido del patrimonio de su deudor, por virtud de un documento auténtico, como lo es una escritura pública, pues no es jurídico tampoco que en presencia de esa escritura, que demuestra el derecho a la propiedad y a la posesión, a favor del tercero, se sanciona un despojo para realizar y perfeccionar el secuestro, con consentimiento por parte de

la autoridad, de que se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor.

Amparo directo 3649/56.—Carlos Lagunas Govantes.—29 de septiembre de 1958.—Unanimidad de 4 votos.—Ponente: Gabriel García Rojas.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.—Vol. XV. Pág. 263.

REGISTRO, IMPUGNACION DE SUS INSCRIPCIONES. La impugnación por vía principal de una inscripción, ya sea porque se hizo con violación de la Ley registral, ya porque adolezca de defectos formales o substanciales, deberá ser judicial y con audiencia del interesado en que subsista; pero cuando la extinción de la inscripción es consecuencia de la extinción del derecho inscrito, no hay necesidad de juicio, pues se entiende que se ha de realizar automáticamente la desinscripción, que no es otra cosa que la cancelación.

Amparo directo 2533/64.—Cruz Hernández Sánchez.—2 de mayo de 1966.—5 votos.—Ponente: José Castro Estrada.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.—Vol. XVII.—Pág. 40.

REGISTRO PUBLICO, ADQUIRENTES DE MALA FE (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DE JALISCO). El artículo 2184 del Código Civil del Estado de Jalisco (igual al 2266 del Código Civil para el Distrito Federal), establece que si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, refiriéndose al caso de que una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas; pero la aplicación de dicho precepto no puede ser irrestricta, ya que debe entenderse que se contrae al caso de dos adquirentes de buena fe y por ende no puede regir en aquél en que es patente la mala fe de la compradora que inscribió primero, quien al adquirir el predio se demostró que sabía que éste había sido vendido con anterioridad a otra persona, y entonces se impone admitir que esta operación es la que debe prevalecer. Unicamente cuando el comprador que tiene a su favor la inscripción primera en el Registro Público lo fue de buena fe, goza de la preferencia que señala el precepto citado, puesto que de interpretarlo de otro modo, resultaría contrario al sistema del Código Civil, conforme al cual la inscripción en el Registro Público no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes y los que se

otorguen o celebren por personas que en el propio Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán una vez inscritos únicamente en cuanto a terceros de buena fe.

Amparo directo 3845/60.—Augusto Brun y Coag.—13 de septiembre de 1962.—5 votos.—Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.—Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época.—Cuarta Parte.—Vol. LXIII.—Pág. 57.

REGISTRO PUBLICO, CANCELACION DE INSCRIPCIONES DE EMBARGO.—La disposición contenida en el artículo 3065, fracción VI, del Código Civil del Estado de Puebla, establece que podrá pedirse y deberá ordenarse judicialmente, en su caso, la cancelación total de una inscripción, cuando tratándose de embargo, "hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción; y que en este caso el juez dictará la resolución que proceda, después de oír al acreedor o a quien legalmente lo represente". Esta disposición interpretada jurídicamente, no sólo por su letra, impone entender atentos motivos que la informaron, que se explica porque tuvo por objeto impedir que los pleitos se prolonguen por largo tiempo, estimulando al ejecutante a proseguir su acción y se justifica porque facilita la comprobación, por el transcurso del término de tres años, que el amparo carece ya de objeto, por presumirse que ha habido transacción, novación o algún otro arreglo, salvo naturalmente, prueba en contrario que deberá aportar el ejecutante que obtuvo el embargo y a quien como acreedor el juez debe oír antes de dictar la resolución que proceda, según lo previene expresamente, en su parte, última, la fracción VI del artículo arriba citado, lógicamente se desprende que la disposición semejante, de los Códigos de otros Estados de la República y del que rige en el Distrito y Territorios Federales, en asuntos del Orden común y en toda la República, en asuntos del orden federal, y que ha dado ocasión, a que esta Suprema Corte de Justicia definiera la tesis 888 del último Apéndice.

Amparo directo 308/59.—Sucesión de María Teresa Páez de López.—19 de octubre de 1959.—Unanimidad de 4 votos.—Ponente; Manuel Rivera Silva.—Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época.—Cuarta Parte, Vol. XXVIII.—Pág. 271

REGISTRO PUBLICO, CARECE EN PRINCIPIO, DE EFECTOS CONSTITU-

TIVOS EN EL DERECHO MEXICANO.—La inscripción de una escritura en el Registro Público de la Propiedad no crea el derecho de propiedad, ni la falta de dicho registro lo destruye, pues el Registro Público en el Derecho Mexicano carece, en principio, de efectos constitutivos.

Amparo directo 1950/960/2a.—Luz y Senorina Tetzicatli. 27 de abril de 1962.—Unanimidad de 4 votos.—Ponente: Gabriel García Rojas.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.—Vol. LVIII.—Pág. 163.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES QUE CARECEN DE FIRMA DEL DIRECTOR O ENCARGADO DEL. El aviso preventivo de que habla el artículo 3018 del Código Civil, es incuestionable que ningún efecto produce si según la certificación que hizo el C. Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, esa anotación no tiene al final firma alguna que la autorice y por tanto carece de validez.

Amparo directo 3180/60.—Francisca Arena de Hernández.—4 de mayo de 1961.—Mayoría de 3 votos.—Ponente: José López Lira.—Disidente: José Castro Estrada.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.—Vol. XLVII.—Pág. 57.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PRELACION DE LOS TITULOS INSCRIBIBLES EN EL.—Aunque el reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que la prelación del registro depende del pago de los derechos correspondientes y no de la presentación del título, debe observarse la Legislación Substantiva Civil, que establece una forma distinta para fijar tal prelación pues interpretar lo contrario equivaldría a que ésta no dependieran de la diligencia del dueño del documento, si no del error, omisión, malicia o capricho del Encargado del Registro, quien podría demorar la obtención del comprobante del pago quedando a su arbitrio decidir la preferencia y prelación de los documentos que deben inscribirse.

Amparo directo 5369/58.—Banco de Comercio, S. A. Fiduciario de Almacenadora, S. A.—26 de octubre de 1959.—Mayoría de 3 votos.—Ponente: Gabriel García Rojas.—Disidente: José Castro Estrada.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.—Vol. XXVIII.—Pág. 273.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.—De lo que disponen los artículos 3006 y 3007 del Código Civil, se desprende que en el sistema de nuestro Registro Público de la Propiedad, sus asientos son meramente declarativos; sin embargo, y solo en garantía de la seguridad del tráfico inmobiliario y en beneficio del tercero que adquiere confiado en el Registro a título oneroso y de buena fe, entra en juego el principio registral llamado de la fe pública registral, por cuya virtud el contenido del asiento se reputa verdadero, aún cuando pudiera no serlo porque fuera contra la realidad jurídica, atribuyéndole a la inscripción una validez juris et de jure independiente de la validez y aún de la existencia del título que pudo haberlo creado; es decir, se otorga a la inscripción una sustantividad a virtud de lo cual se llega a admitir el caso de que el titular registral transmita algo que no está en su patrimonio y que el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso se convierta en su propietario por obra exclusiva del Registro contra todos los principios del derecho civil relativos a las fuentes de las obligaciones. Evidentemente esta adquisición tabular de la propiedad es una adquisición a non dominio; y esto, que es la aplicación del principio de la fe pública registral, es posible gracias al artículo 3007 citado. Pero este tipo de adquisición sólo se admite en forma excepcional cautelosa y condicionada al supuesto de hecho integrado por la concurrencia de todos los requisitos o circunstancias que el dispositivo citado establece y son: a).—La existencia de un negocio jurídico de adquisición a favor del tercero; b).—Que esa adquisición sea a Título oneroso; c).—Que lo sea también de buena fe; ch).—Que tal negocio jurídico sea válido en sí mismo; dl).—Que dicho negocio jurídico se inscriba. e).—Que el que en este negocio actúa de transferente sea aquél que según el registro aparezca con facultad para transmitir, y f).—Que el derecho del otorgante se anule o resuelva en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Amparo directo 3388/56.—Mauro de la Peña, Sucesión 8 de julio de 1963.—5 votos.—Ponente: Mario G. Rebolledo.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte. Vol. LXXIII.—Pág. 52.

TERCERO SIMPLE Y TERCERO REGISTRAL. (LEGISLACION DE SONORA).—Tercero simple o absoluto es el que por completo resulta

extraño a una determinada relación jurídica, por no haber intervenido para nada en el acto o contrato que le da origen ni haber entrado posteriormente en relación jurídica con las personas que en dicho acto o contrato intervinieron. Tercero registral, adquirente o relativo es aquél que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato específicamente determinado, posteriormente entra en relación con alguno de los contratantes respecto de la cosa que fue materia de dicho acto o contrato, mediante la adquisición de un derecho con respecto a esa cosa. Es obvio que con relación al tercero simple o absoluto ningún problema registral puede presentarse, no así en lo que toca al tercero relativo o adquirente, acerca de quien, en tratándose de un acreedor quirografario que hubiera embargado un bien, que es caso que aquí se contempla, esta Tercera Sala de la Suprema Corte sustentó primitivamente el criterio (ahora superado, como después se verá) de que el secuestro no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado (jurisprudencia número 425 constante en la página 795 del Apéndice al Tomo XCVII del Semanario Judicial de la Federación, repetida con el número 423 (al No. 998 corresponde en este volumen) en la página 791 de la última compilación de jurisprudencia de este propio Alto Cuerpo porque "el embargo no concede al embargante un poder directo e inmediato sobre la cosa embargada, sino que la coloca bajo la guarda de un tercero y a disposición del juez que conoce del juicio en que se ordenó la providencia". En consecuencia, conforme a este criterio jurisprudencial, el embargante, aun teniendo, como tiene, la calidad de tercero, carece, sin embargo, de la correspondiente protección legal para los efectos del registro.

Con miras a solucionar legislativamente este problema planteado acerca de tal naturaleza jurídica del embargo, pues no faltaron también opiniones en el sentido contrario, o sea que el acreedor quirografario en el momento en que logra registrar su embargo, adquiere un derecho real y con ello la calidad de tercero para los efectos del registro (ejecutoria Menes Ricardo, visible en la página 3272 del Tomo LXXII del Semanario Judicial de la Federación y que como relacionada con dicha tesis jurisprudencial número 423 se ve publicada en la página 799 de la citada última compilación de jurisprudencia) el artículo 3384 del Código Civil de Morelos de 1945, de donde fue tomada la disposición del artículo 3458 del de Sonora de 1949, dispuso que

se entiende por terceros, para los efectos del registro, a todos aquéllos que tengan constituidos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción conforme a la Ley.

Podría concluirse, en presencia de esta disposición que la misma vino legislativamente a poner fin a la vieja disputa de si el embargo es o no un derecho real, y ello sin que la propia disposición llegara a tomar partido al respecto, ya que no hace ninguna declaración sobre el particular, y sólo se concreta a darle al embargante tal carácter de tercero por la inscripción del secuestro, tomando en cuenta que el Registro, como es sabido, no sólo son inscribibles los derechos reales.

Pero siendo el problema de raigambres más hondas, pues la anterior solución legislativa supone que los documentos que conforme a la ley deben registrarse y no se registran, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrá producir perjuicios a tercero, desentendiéndose del mandato constitucional consignado en el artículo 14 en el sentido de que nadie puede ser privado de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio en que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento; la verdadera solución del caso la ha dado la tesis jurisprudencial número 424, (al No. 1001 corresponde en este volumen) página 799, de la repetida compilación, cuando haciendo preponderar el principio de la supremacía constitucional y superando la anterior jurisprudencia (o sea la antes invocada número 423 de la propia compilación) estableció que el embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y que no es jurídico por no haberse inscrito oportunamente la compraventa de fecha cierta (en el caso es válida esta tesis aún en el supuesto de que la escritura notarial y por ello auténtica del fideicomiso no se hubiere inscrito) el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste.

Amparo directo 4916/956/2a. Wells Fargo and Company Express S. A. 25 de enero de 1957. Mayoría de 4 votos. 3a. SALA.—Informe 1957, Pág. 33.

REGISTRO PUBLICO, LA PREFERENCIA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL, NO FAVORECE AL ACREEDOR QUIROGRAFARIO.—La validez y los efectos erga omnes de la compraventa no pueden

quedar sujetos al requisito del registro, porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro Derecho; y si bien es cierto que el artículo respectivo establece que los documentos que deben registrarse y no se registran sólo producirán efectos entre quienes lo otorguen; pero no podrán producir perjuicios contra tercero, tal precepto debe entenderse en el sentido que la preferencia que la ley establece respecto de las inscripciones en el Registro Público, se refiere sólo a acreedores que tengan derechos de la misma naturaleza; y que no otorgando el secuestro un derecho real al ejecutante, no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido de manera indubitable con anterioridad al secuestro; y que por consiguiente la mencionada preferencia no favorece al simple acreedor quirografario.

Amparo directo 3955/58.—Andrés Becerril.—20 de abril de 1959.—5 votos.—Ponente: Gabriel García Rojas.—Se manario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta parte.—Vol. XXII.—Pág. 356.

REGISTRO PUBLICO, SUBORDINACION DEL REGLAMENTO DEL, A LAS DISPOSICIONES RELATIVAS DEL CODIGO CIVIL. PRELACION EN EL REGISTRO DE DOCUMENTOS.—Aún cuando el reglamento del Registro Público de la Propiedad establece requisitos que deben llenarse para determinar desde cuando surte efectos el registro de documentos, si no aparece que se hubiese cancelado la anotación preventiva hecha al presentar el acta de reembolso, desde que se practicó creó derechos sobre el bien a favor del acreedor. El pago del impuesto no afecta la presentación del documento que se va a registrar y las disposiciones del reglamento deben entenderse en concordancia con el principio de que la presentación es la que rige la prelación y no el pago, que solamente puede tener el efecto de disponer el orden material de la anotación y nunca el de que la falta de pago tardío destruya la presentación, pues ninguna disposición del reglamento puede tener ese alcance; sus disposiciones y medidas interiores pueden cambiar, pero no destruir el principio del Código Civil y siempre las disposiciones del reglamento del Registro Público deben entenderse subordinadas a la prelación que da el Código en el momento de la presentación y así aun cuando cambien las disposiciones reglamentarias o administrativas, el Código Civil sigue sentando esa regla que es la única que debe haber; la antigüedad de la presentación.

Amparo directo 3407/57.—Jorge Martín Guillertegui.—21 de septiembre de 1960.—Unanimidad de 4 votos.—Ponente: José López Lira.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.Vol. XXXIX.—Pág. 65.

REGISTRO PUBLICO, TERCEROS (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ).—Es verdad que el artículo 2940 del Código Civil establece que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro Público aparezcan con derecho 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 mismo registro. Sin embargo, el propio precepto señala, en su último párrafo, excepciones a esa regla, cuando dice: "Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público". Ahora bien, si la anulación del derecho del otorgante se debió a la falsificación de la firma de un supuesto vendedor, es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aún con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza puede constituir un delito. Por tanto, siendo la falsificación de la firma del otorgante del contrato o de sus causantes, la causa de nulidad de sus títulos, no puede invocarse, por el tercero adquirente, la buena fe registral.

Amparo directo 4524/59.—Andrés Silva Cortazar.—26 de octubre de 1960.—5 votos.—Ponente: José Castro Estrada.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte.—Vol. XL.—Pág. 148.

REGISTRO PUBLICO, TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.—Para que no exista ligereza ni mala fe en una adquisición de un inmueble, se deben investigar los antecedentes registrales, y nuestra jurisprudencia, la ley y la doctrina así lo exigen y la ignorancia del derecho no sirve de excusa, ni a nadie aprovecha, siendo evidente que es obligación del reivindicante investigar los antecedentes registrales de los títulos que existan respecto del inmueble cuestionado, ya que de lo contrario se perdería toda la finalidad de publicidad y seguridad que otorga el Registro Público de la Propiedad y, además, no se sabría si sobre el inmuebles respectivo existen o no gravámenes, embargos, hipotecas,

etc. En tales condiciones, cuando la nulidad resulta del mismo registro, a pesar de que el tercero adquirente sea de buena fe, no será protegido y, por ende, si de causas que resultan del registro los vendedores no puedan transmitirle la propiedad y haya ligereza y descuido en el comprador al no investigar los antecedentes registrales del inmueble que compre, aún cuando haya procedido con una buena fe subjetiva, (por ignorar los antecedentes debido a su descuido), no se le puede otorgar ninguna protección legal, por haber comprado en condiciones de ligereza, pues aún cuando se considere de buena fe, por lo menos es ligero y descuidado al adquirir. Por lo tanto, para que el registro se invoque en favor del 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.

Amparo directo 8042/63.—Eufrasia Rodríguez de Ibarra.—
28 de marzo de 1966.—Semanario Judicial de la Federación.—Sexta Epoca.—Cuarta Parte. Vol. CV.—Pág. 51

* COMPILACION ALFABETICA. Sumario Judicial de la Federación, 6a. Epoca, 4a. Parte. Ejecutorias de la Tercera Sala. P-Z Vols. I al CVIII. Cárdenas Editor y Distribuidor.