

Nº 137
DE



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" A R A G O N "

"LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO,
SU NATURALEZA JURIDICA"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MA. DE LOURDES GASPAR FLORES



ENEP
ARAGON

SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO

1992

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

	Pág.
Dedicatorias	1
Introducción	1

CAPITULO 1

EVOLUCION HISTORICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.1 Egipto	4
1.2 Grecia	9
1.3 Roma	11
1.3.1 Derecho Clásico	12
1.3.2 Derecho Justiniano	17
1.3.3 Derecho Romano Moderno	19
1.4 Australia	20
1.5 Alemania	23
1.6 España	30
1.7 México	39

CAPITULO 2

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

2.1 Su naturaleza y su enumeración	54
2.2 Principio de Publicidad	57
2.3 Principio de Inscripción	62
2.4 Principio de Especialidad	65
2.4.1 Finca	68
2.4.2 Derecho	68
2.4.3 Sujeto	69
2.5 Principio de Consentimiento	71
2.6 Principio de Tracto Sucesivo	73
2.7 Principio de Rogación	76
2.8 Principio de Prioridad	78
2.9 Principio de Legalidad	82

CAPITULO 3

DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.

3.1	Objeto de la Inscripción	87
3.2	Enumeración legal de los títulos inscribibles	91
3.3	Circunstancias que deben contener las inscripciones	101

CAPITULO 4

NATURALEZA JURIDICA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PUBLICO.

4.1	Constitutiva	112
4.2	Declarativa	116
4.3	Sustantiva	124

Conclusiones	128
--------------------	-----

Bibliografía	131
--------------------	-----

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

La presente tesis, surgió a raíz de la inquietud del - - estudio de los efectos de las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, por lo que a bienes inmuebles se refiere; motivo por el cual, en el primer capítulo indagamos -- sobre los antecedentes históricos de la Institución, en materia de inmuebles.

En la sociedad primitiva no podían encontrarse estructuras - -- complejas con funciones netamente diferenciadas, los archivos y registros catastrales existentes servían para fines fiscales, -- de conservación de pruebas o de autenticación de actos, pero ello no impedía que pudiesen también desplegar función publicitaria, imperfecta aún pero eficaz aunque esta no fuese su - - - propio objetivo.

En el capítulo segundo nos referimos a los principios registrales, ya que la función registral de la propiedad, como Insti--- tución de orden público, debe estar sometida a una serie de - - principios, que sirvan de cauce a su ejercicio. Dentro de esos principios encontramos los siguientes: el de publicidad, el de inscripción, el de especialidad, el de consentimiento, el de -- tracto sucesivo, el de rogación, el de prioridad y el de - - - - legalidad.

En el capítulo tercero hacemos mención del objeto de las ins--- cripciones, así como de los documentos inscribibles y de las -- circunstancias que deben contener dichas inscripciones.

Finalmente, en el capítulo cuarto tratamos lo referente a los - sistemas registrales, de los que concluimos no existen en forma pura, pues siempre se encuentran mezclados; sin embargo para su estudio, podemos señalar tres: el constitutivo, el declarativo- y el sustantivo.

CAPITULO 1

EVOLUCION HISTORICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.1 Egipto.

La publicidad de las transmisiones inmobiliarias es un hecho tan antiguo como la misma propiedad inmueble. Tanto como nos remontemos en la historia del derecho será factible que observemos, que existe un encadenamiento entre el -- antiguo ceremonial de las enajenaciones inmobiliarias y los -- sistemas de publicidad actuales.

La forma específica adoptada como medio de publicidad - ha variado según los tiempos e igualmente ha cambiado la finalidad u objetivo perseguido por dicha publicidad.

En épocas antiguas hay sólo ligeros atisbos o gérmenes del Registro de la propiedad, así en Babilonia hubo archivos - documentales y catastros inmobiliarios en los que se registraban los actos de enajenación de fincas por actos entre vivos. Según Pugliatti citado por Ramón Roca "en sippar (abu-habba)- se ha encontrado un obelisco con una importante inscripción de la época de Manituso, Rey de Accad (años 2204- 2190), que da noticia de una serie de ventas de fincas rústicas con la indicación de los linderos, precio y nombre de los contratantes."

(1)

En el Derecho asirio se acusa un esbozo de Registro de tablas de enajenaciones de inmuebles llevado en el archivo de los gobernadores de las provincias.

(1) Ramón Ma. Roca Sastre y Muncunill, Derecho Hipotecario, Barcelona, Redit. Bosch, 1977, tomo I p. 14.

Asimismo en el pueblo Hitita se conocieron rudimenta--- rios registros de transmisiones pero sin grandes precisiones o de mayor trascendencia.

Los egipcios se muestran amantes de la publicidad inmo--- biliaria ya que practican la escritura como forma contractual.

Como lo manifiesta Rodolfo Díaz González: " Los viejos_ actos se cumplían mediante tres operaciones sucesivas:

1. El acuerdo de voluntades, con la garantía de - evicción por parte del vendedor.
2. El acto de afirmación con juramento prestado por el vendedor.
3. La puesta en posesión del comprador por el vendedor"

(2)

Pero todo este proceso se verá reemplazado por formas-- escritas las cuales serán registradas en oficinas especiales.

En este orden de ideas, encontramos que la *Billicioche-* *demosisión logon* era una especie de archivo de negocios en los - cuales se conservaban las declaraciones hechas cada catorce - años, que servían de base a la percepción del impuesto y la -- *enthescon billicioche* o archivo de adquisiciones que era regido por- funcionarios análogos a nuestros registradores llamados en - - aquel entonces *billiciofilakes*, quienes poseían facultades califica- doras, comprobaban las declaraciones hechas por las partes y -- anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados cabe también mencionar que dichos funcionarios intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos.

(2) Rodolfo Díaz González Vergara, Curso de Derecho Regis- tral, Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Jurisprudencia, Toluca México, 1980 p. 34

El notario llamado en esa época *agorónome* era quién archi_vaba en su despacho los originales de los documentos agrupándo los en tomos que se llamaban *tomo syghollésimoi*, confeccionando - índices por orden cronológico, en los cuales se hacía mención al tipo de contrato, nombre de las partes, objeto de dicho - convenio, así como los derechos inherentes.

Estas listas cumplían un papel de publicidad constitu--yendo el llamado *anagraphé*, y así si alguien deseaba sacar esos datos podía buscar en esos índices. Los notarios sacaban - copias del *anagraphé* para remitirlas al registro de transferencias de tierra llamado *katagraphé*.

Cabe hacer la aclaración que el *anagraphé* es una trans- - cripción pública del documento con fines de comprobación y - para facilidad del trabajo notarial, en cambio el *katagraphé* - es típicamente la inscripción en el Registro.

En efecto el *katagraphé* era territorial, y se llevaba - por *demoi*; los actos inscribibles eran en general las -- compraventas de tierras, casas y esclavos, las hipotecas y los embargos, además tenía un propósito fiscal por cuanto aseguraba la recaudación del impuesto a las transferencias de bienes. - cabe hacer mención que no era constitutivo de derechos.

Para el caso de reconocer oficialmente a alguien como - propietario se expedían una especie de " certificados " que -- consistían básicamente en un extracto del contenido del regis- tro.

Asimismo profundizando en el análisis de la *bibliothéké* -- *eghthéseon* nos percatamos que era un organismo destinado al -- registro y también al archivo de documentos; la oficina cen- -- tral se encontraba en Alejandría, pero en todas las circuns---

cripciones se constituyeran delegaciones, el procedimiento se realizaba de la siguiente manera:

1. La primera etapa llamada *prosaggelia* consistía en acudir directamente al registro a pedir autorización para efectuar algún negocio respecto de un inmueble, precisando la enunciación del acto que se deseaba realizar, la mención del interesado, la ubicación y la caracterización del bien, esta petición era atendida por los *bibliophylakes ekkhthéseón*, quienes enviaban los antecedentes al estratega.

2. La segunda etapa se denominaba *epístalma*, consistía en la autorización certificada expedida por el registro que sólo se concedía cuando los datos de hecho y de derecho sobre los cuales se fundaba la inscripción coincidieran con los antecedentes conservados en el registro, Esto es que si el fundo estaba inscrito a nombre del vendedor o del constituyente de la hipoteca, y no existían por otra parte preanotaciones de terceros que no estuvieran cancelados, entonces era viable la autorización.

3. En la tercera se confeccionaba el documento del negocio y después los interesados debían dirigirse de nuevo a la *bibliothéke ekkhthéseón* pidiendo la inscripción. Aunque las transmisiones por causa de muerte como el testamento, sucesión abintestato eran también objeto de inscripción parece ser que no había plazo de presentación, puesto que de los papiros existentes surgen los términos a veces de días, a veces de meses y a veces de años.

El *apographé* que era una declaración circunstanciada de las partes, del objeto del negocio, se presentaba en doble ejemplar uno de los cuales era retenido por la *bibliothéke* y el otro era restituído a la parte con anotación de la inscripción pedida.

4. El último acto consistía en el registro sobre el

libro inmobiliario, el asiento se llamaba *parathesis*, se realizaba de acuerdo con el sistema de folio personal, pero cada folio podía contener más de una inscripción, del mismo modo que un mismo propietario puede ocupar varios folios, el conjunto de folios venía a constituir el *diástroma* dividido a su vez, en rótulos llamados *stoicheia*, y éstos a su vez, en páginas llamadas *collemata*, numeradas de acuerdo con el sistema seguido. Toda operación de transferencia debía ser anotada dos veces, una en el folio del vendedor, para dar de baja su derecho y otra la del adquirente, haciendo inscribir el mismo.

Como lo manifiesta Rodolfo Díaz : " La existencia del registro *Bibliotheké Eghhéseon* quedó demostrada a fines del siglo III D.C., Pero ya en el siglo IV comienza su decadencia y posterior desaparición. Es en la época del Emperador Dioclesiano cuando aparece el *horiodeiktai*, o encargado de decir a los *agorónomes* o notarios de los lindes de las fincas y de controlar los títulos de la propiedad. Las nuevas bases son el consentimiento de la compraventa y la prueba de la cualidad de propietario mediante la notoriedad de la posesión (pap. Oxford6) el Egipto se ha romanizado totalmente. Los registros han desaparecido". (3)

1.2 Grecia.

Por lo que hace a las Ciudades Griegas, encontramos un sistema de publicidad que contó con la existencia de registros públicos llamados *anagrafe* y con el justo derecho de evitar -- engaños se llegó a exigir la manifestación por medio de un -- cartel puesto en el predio con lo cual se sobreentendía que el inmueble estaba afectado al cumplimiento de las obligaciones - contraídas por su dueño.

En este orden de ideas, la venta era anunciada por un - pregonero público por el lapso de cinco días, con la finalidad de alertar a terceros que se creyeran con algún derecho; los - gravámenes se individualizaban en libros, y hasta por signos - exteriores fijados en forma de aviso.

Los contratos se llevaban a cabo por medio de ceremo--- nias solemnes, acompañadas de sacrificios religiosos y en --- presencia de tres testigos por lo menos, quienes recibían una moneda en memoria y testimonio del acto.

En los tiempos de Demóstenes los contratos eran general mente depositados en casa de las partes, sin embargo poco a -- poco se estableció la costumbre de remitirlos a los archivos - llamados en este tiempo *arkheion* que eran los lugares establecidos en cada ciudad en donde se conservaban los decretos del -- pueblo, de la asamblea, así como documentos y títulos de propiedad que interesaban al Estado.

Este uso está atestiguado por Teofrastro quién habla de la transcripción o *anagraphé* y de registración o *diagraphé* en --- registros que contienen la indicación de los inmuebles y de - los contratos por los cuales puede saberse si los bienes están libres y sin cargas.

En efecto los actos más frecuentes eran aquellos por -- virtud de los cuales se contrataba publicamente y eran depositados en los archivos de la ciudad; ya se tratará de la compra de una tierra, un esclavo, un préstamo, de una manumisión o de una donación. Las disposiciones de éstos actos eran irrevocables.

El propósito de estos registros era meramente fiscal, -- es decir que la inscripción se practicaría para dar testimonio del pago del impuesto que gravaba la transmisión de inmuebles, pero que no serviría en ningún caso para hacer eficaz una venta nula, o para proteger a un adquirente que hubiese contratado con quién no era propietario. El acto podía estar redactado en doble ejemplar de los cuales uno era depositado en los -- -- archivos.

Cabe mencionar que si el acto no era regular en su forma, si había sido anulado por dolo o fraude, el administrador de los archivos podía rehusar la recepción del documento.

En este sentido podemos admitir que había un medio de -- publicidad imperfecta aún pero eficaz. Dirigiéndose al *khrophy-tákhion* toda persona podía asegurarse del estado de una propie-- dad, de la situación de un deudor, así como de las hipotecas-- construídas por él.

Encontramos también otro modo muy particular de publi-- cidad en algunas regiones de Grecia, en las cuales las opera-- ciones transmutivas o constitutivas de derechos reales eran -- grabadas sobre grandes placas de mármol que se tenían expues-- tas en lugar público, en el Atica, esa forma la utilizaban a -- propósito de la constitución de hipotecas, cuando se consti-- tuía un gravamen, se grababa la misma en piedra o en tablas de madera llamadas *oroi*, y contenían todos los datos relativos al --

adeudo, nombres del acreedor y del deudor y fecha de constitución de la garantía, los cuales eran colocados en el propio -- fondo.

1.3 Roma.

Cuna tradicional del Derecho Moderno y en general de--- las Instituciones que conocemos en la actualidad no podía, --- tratándose del Registro Público de la Propiedad, dejar de -- aportar una luz que nos guiara en el conocimiento del tema, -- aunque en esta materia los Romanos no representaron el máximo- adelanto de esta época pues su practica publicitaria, aunque - un tanto rudimentaria, no seguía ningún procedimiento encaminado exclusivamente a ese fin sino que por toda publicidad se - valían de las formalidades empleadas en las diferentes mane-- ras de adquirir la propiedad.

A mayor abundamiento podemos distinguir tres fases generales en la evolución de la publicidad inmobiliaria:

- Derecho Clásico;
- Derecho Justiniano y
- Derecho Romano Moderno.

Las cuales analizaremos por separado ya que cada una -- tiene especial importancia y diferente caracterización.

1.3.1. Derecho Clásico.

El período del Derecho Romano Clásico puede limitarse - convencionalmente: entre el año 130 a.C. y el 230 d.C.

En esta época existieron *La Mancipatio* y *la In Jure Cessio* que fueron las primeras formas públicas y solemnes de la transmisión de - bienes entre los romanos, era necesario revestir de cierto --- tipo de formalidades el acto para hacerlo público o sea para- que todo fuese visible; el hecho del desprendimiento, abando- no o dejación de la propiedad y su adquisición por otro indi- viduo. Asimismo esas formas tenían por objeto el reconocimien- to de carácter público de la relación del hombre sobre las co- sas, de tal forma que la propiedad transmitida preexistía en - el patrimonio del transmitente hasta que éste se desprendía de ella, de forma que pudiese ser conocida por todos.

La Mancipatio cuyo nombre deriva de la frase *Manu res -- capitur*, que es la idea de aprehensión manual, llegó a ser una- de las más practicadas: formas de compraventa aunque esencial- mente se trataba de una permuta.

En esta figura intervenían tres personas además de cin- co testigos: *El Mancipio accipiens* que era el adquirente; el -- *Mancipio dans* que era el transferente y *el libripens* que era el agen- te público o portabalanza el que hacía las veces de pesador, - procurando la igualdad entre la cantidad de monedas que se -- entregaban por la cosa comprada y ésta, que en los casos de -- bienes inmuebles se representaba simbólicamente por una --- porción de tierra depositada en la balanza, a la que pasándole la mano, el comprador decía " Declaro que esta cosa me pertene- ce conforme al Derecho Quiritario y que la he comprado con -- esta pieza de bronce y con esta balanza" a la vez que golpea- ba un platillo con la pieza, sin obtener respuesta alguna por-

parte del vendedor quién tácitamente mostraba su conformidad con lo expresado por el adquirente de la cosa. De ahí deriva el nombre de *Mancipatio* y el precio se pagaba en lingotes que se pesaban en la balanza.

Los testis classici o sea las cinco personas actuaban como testigos debían ser ciudadanos romanos y tenían como misión, no sólo la de testificar sino velar también por el estricto cumplimiento de todas las formalidades rituales del acto.

Al respecto podemos afirmar que la publicidad la conformaban no sólo las formas simbólicas que llevaban implícitas sino también la presencia de los cinco testigos. Sin embargo únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria, de constatación o prueba de las transferencias, estando ausente la *Mancipatio* de toda idea de protección a los terceros adquirentes.

Asimismo, el Maestro Roca Sastre comenta: " En Grecia Salvioli, citado por Pugliati, afirma que la publicidad de las transmisiones inmobiliarias no se limita o concreta a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y formalidades similares, pues estos eran expedientes empleados a falta de otros medios más idóneos, de suerte que al lado de estos medios se introdujo la publicidad mediante inscripciones registrales, quedando en desuso las formalidades y generalizándose con ello la inscripción en públicos registros especialmente organizados de las transferencias inmobiliarias. Y al efecto citan inscripciones registrales en Rodas, en Efeso mediante anuncios puestos en el templo de Diana. En Tauro el comprador de una finca no estaba obligado a pagar el precio hasta que el vendedor acreditase por certificación del archivero de los títulos que el inmueble estaba libre de cargas.

Claro que la falta de inscripción de un acto de transmisión o gravamen inmobiliario no podía alegarse en contra de tercero

y menos que la inscripción fuese constitutiva, pero el germen del Registro de la Propiedad existía." (4)

La *In Jure Cessio* fue una especie de adaptación del proceso contencioso *vindicatorio* o de la propiedad, a la transferencia de bienes; constituye una ficción o simulacro del juicio de reivindicación, con allanamiento a la demanda, seguido entre el transferente llamado *in jure cedens* y el adquirente o *vindicans* ante el Magistrado o *Pretor*, y en las provincias ante el el Gobernador llamado *Præses*.

A mayor abundamiento podemos decir que adquirente y --- transmitente comparecen ante el Juez o Magistrado con la cosa objeto del acto o la materia que simbólicamente la representa el adquirente en su posición de *vindicante*, llena el trámite de la *vindicatio* afirmando que la cosa es suya y la toca con una -- varita llamada *vindicta*, que era un gesto de expresión de dominio. El transmitente, en lugar de oponer, con éxito seguro, la *contravindicatio*, se concreta a abandonar la cosa en cuestión -- dando un paso hacía atrás, con lo cual indicaba que se hallaba a la *vindicación*, lo que implicaba la cesión de su derecho en esta primera fase del proceso por cuya razón se denomina al -- al acto *In Jure Cessio*. Ante tal situación el Magistrado aplicaba la regla general en los casos de allanamiento a la pretensión del actor, es decir que lo consideraba confeso sin necesidad -- de sentencia alguna, confirmando únicamente que la propiedad -- es del *vindicante*.

Cabe mencionar que como todo juicio simulado *La In Jure Cessio* tuvo multiplicidad de aplicaciones, se empleo con frecuencia en materia de transmisión de inmuebles y cuando por -- tratarse de participaciones indivisas, nudas propiedades u -- otros casos análogos no encajaba la aplicación de *La Mancipatio*.

Una diferencia importante que encontramos es que en la *In Jure Cessio* no se imponía obligación alguna al transferente -- ante la posibilidad de evicción, situación que en los tiempos antiguos como es el caso del derecho Egipcio estaba totalmente prevista y formaba parte de las características que debían revestir los actos contractuales.

No obstante *La In Jure Cessio* es un medio de más intensa -- publicidad ya que es un acto que tiene lugar en plena audiencia judicial, es decir rodeada de todo el aparato público, por cuyo motivo es el precedente más directo de las transmisiones inmobiliarias efectuadas ante el Juez que despues desembocaron en el sistema de la registraci3n.

La Mancipatio y la *In Jure Cessio* van desapareciendo en la 3poca cl3sica del Derecho Romano, avasallada por una nueva -- forma: *La Traditio*, adaptada principalmente a la figura del nuevo derecho de la compraventa consensual.

Apareci3 la traditio cuya caracteristica es la transmisi3n de la posesi3n a los fines de lograr la posibilidad material de la cosa para gozarla. En otras palabras era la transferencia o entrega consensual de la posesi3n de la cosa vendida, pero sin requerir de presencia de testigos ni mucho menos la intervenci3n de autoridad alguna. Esto es que era una transferencia pura y simple.

Al respecto el autor Argentino Neri comenta: " Todo se reduce a una simple representaci3n de partes que entregan y -- reciben la cosa contratada, pura circunscripci3n, en la que el *tradens* y el *accipiens* dan soluci3n a sus respectivos intereses -- particulares, siendo que por encima de ello est3 el inter3s -- p3blico que demanda efectivas garantias para los terceros, -- quienes, de una u otra forma tienen puesta la atenci3n en el "

Una diferencia importante que encontramos es que en la *In Jure Cessio* no se imponía obligación alguna al transferente -- ante la posibilidad de evicción, situación que en los tiempos antiguos como es el caso del derecho Egipcio estaba totalmente prevista y formaba parte de las características que debían revestir los actos contractuales.

No obstante la *In Jure Cessio* es un medio de más intensa -- publicidad ya que es un acto que tiene lugar en plena audiencia judicial, es decir rodeada de todo el aparato público, por cuyo motivo es el precedente más directo de las transmisiones inmobiliarias efectuadas ante el Juez que después desembocaron en el sistema de la registración.

La *Mancipatio* y la *In Jure Cessio* van desapareciendo en la época clásica del Derecho Romano, avasallada por una nueva -- forma: *La Traditio*, adaptada principalmente a la figura del nuevo derecho de la compraventa consensual.

Apareció la *traditio* cuya característica es la transmisión de la posesión a los fines de lograr la posibilidad material de la cosa para gozarla. En otras palabras era la transferencia o entrega consensual de la posesión de la cosa vendida, pero sin requerir de presencia de testigos ni mucho menos la intervención de autoridad alguna. Esto es que era una transferencia pura y simple.

Al respecto el autor Argentino Neri comenta: " Todo se reduce a una simple representación de partes que entregan y -- reciben la cosa contratada, pura circunscripción, en la que el *tradens* y el *accipiens* dan solución a sus respectivos intereses -- particulares, siendo que por encima de ello está el interés -- público que demanda efectivas garantías para los terceros, -- quienes, de una u otra forma tienen puesta la atención en el "

negocio jurídico celebrado." (5)

En ese orden de ideas se requería un acuerdo acerca de la transferencia o sea un *animus* de ambas partes, de la que el *corpus* o entrega material era su complemento. Como elemento exteriorizador de esta figura sólo podemos apreciar la desposesión del enajenante y la entrada en posesión por parte del adquirente. Por otro lado es importante añadir que servía para las *res nec mancipi* con la ventaja de no acudir a la *In Jure Cessio*.

El Maestro Bernardo Pérez afirma: "*La traditio* consistía en la entrega de la posesión física de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla." (6)

No obstante para que verdaderamente esta figura produzca el resultado adquisitivo necesita basarse en un convenio anterior que justifique *la datio* es decir *una iusta causa*, si falta el efecto de la entrega es puramente posesorio y no de adquisición de la propiedad.

Por su parte el Maestro Alvaro D'ors manifiesta: "*La traditio* o entrega es el modo más ordinario de adquirir la propiedad. Es también un modo que se consideró de *ius gentium*, pero que sirve para adquirir la propiedad civil de las *res nec mancipi* y la bonitaria de las *res mancipi*, siempre en la medida en que el *tradens* sea propietario pues es un modo de efecto derivativo,

-
- (5) Neri, Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial, -- Volúmen 6, Registros, Ediciones Depalma, Buenos Aires, -- 1973, p. 442
- (6) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral Editorial Porrúa, México, 1990 p. 6

La entrega del *tradens* consiste propiamente en dejar -- que *el accipiente* tome posesión de la cosa, y puede ser por lo -- tanto, puramente pasiva; en este sentido decimos que también *la traditio* consiste en una apropiación posesoria. Lo que importa es que la cosa entregada quede bajo el control efectivo del -- *accipiente*, y las modalidades para conseguir ese resultado posesorio son varias. " (7)

Por lo que podemos concluir que *la traditio* no es un medio de publicidad. No lo es desde que sólo se verifica entre las partes con el ánimo de transmitir la propiedad, no revela acción alguna que manifieste exterioridad; entraña una mera ostentación de entrega y recibo de la cosa objeto del negocio jurídico. Asimismo, cabe señalar que en la evolución de la -- publicidad inmobiliaria que hemos venido analizando dá la -- impresión que llega un momento de avance en cuanto a la exteriorización de los actos jurídicos contractuales al cubrirlos de solemnidades, para luego con *la traditio* tener un retroceso ya que sólo se concreta a la mera entrega de la cosa objeto del negocio jurídico entre las partes contratantes.

1.3.2. Derecho Justiniano.

En este período sólo se guardaba un mero recuerdo de -- las dos fórmulas primitivas de transmisión de la propiedad -- inmobiliaria es decir, de *la Mancipatio* y de *la In Jure Cessio*, alcanzando pleno esplendor la *tradiitio*, no obstante que como ya lo hemos comentado, esta exenta de toda publicidad pues solamente la posesión que indica para el adquirente constituye una débil forma de exteriorización, carente de efectos legitimadores.

(7) Alvaro D'ors, Derecho Privado Romano, Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona, 1981 p.226

Justiniano lo explicaba así: "Según el Derecho Natural-
adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad
del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su
ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la --
tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el
propietario produce enajenaciones Por este medio se enajenan -
los fundos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los
fundos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de -
Italia no existe, según nuestra Constitución, ninguna diferen-
cia. La tradición que se hace por donación, por dote o por --
cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propie---
dad." (8)

La traditio, cuando la posesión se entregaba jurídica --
pero no físicamente se conocía como " la tradición breve mano".
Es decir que en el caso de que el que adquiere no se halle en
cierto modo apoderado de los objetos sino con el simple hecho
de observar aquello que deseaba adquirir se le llamaba tradi-
ción de breve mano. Contrario sensu cuando se ha puesto en su
presencia un talejo de dinero o cuando se ha señalado con el--
dedo el campo que se entregaba era una tradición de mano ---
larga.

Por otra parte es necesario señalar que el Derecho --
Justiniano estableció para los actos de transmisión de inmue-
bles el requisito de la escritura lo que favoreció en gran --
parte la práctica introducida en el último siglo, que tales--
transferencias fueran insinuadas en los *gesta*, o sea en los --
procesos verbales redactados en las cancillerías de los tribu-
nales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valog

(8) Cit. por. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, - -
Apuntes para la Historia del Registro Público de la -
Propiedad, Asociación del Notariado A.C., México, 1980
p. 10

de acto público. En el siglo IV la legislación Imperial reconoce oficialmente dicha práctica. sobre todo cuando el protocolo fue redactado ante el Presidente de la provincia. Más tarde la competencia para recoger tales declaraciones fue extendida a los funcionarios menores, especialmente a los *curatores rerum publicarum* y a otros Magistrados Municipales. En la época en cuestión a quien se recurre es al defensor *Civitatis*.

No obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades, la registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar a los solos efectos probatorios o de mera documentación, lo que queremos decir con esto es que era un acto meramente privado, y con este carácter fue vivido este sistema de no publicidad o de clandestinidad de inmuebles en el derecho intermedio o también llamado Justiniano.

Como afirma Rodolfo Díaz: " A esta altura, Roma está ubicada en un pie de igualdad con los otros pueblos, pero su sentido conservador del carácter ritualista del derecho, aunque muy deteriorado, pero firme aún no le hace pensar en la adopción de las formas registrales, no obstante conocer su aplicación en otros países." (9)

1.3.3. Derecho Romano Moderno.

Como único rasgo esencial de este período encontramos lo que se conoció como *la constituto possessorio* y que constituía básicamente en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica más no física, y el enajenante --

(9) Rodolfo Díaz González vergara. Op. cit. p. 40

manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Planiol se refiere a ella de la siguiente manera:

" Hay pues sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacía el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores "*constituto posesorio*"; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia". (10)

1.4. Australia.

El sistema inmobiliario australiano es instaurado en virtud de la Ley *South Australian Property Act* de 27 de enero de 1858, se denominó también Sistema Torrens por ser ideado por Sir Roberto Ricardo Torrens, quién era un Irlandés de origen, pero que residía en Australia.

Este sistema se extendió con mayores o menores variaciones a otros Estados de Australia, así como a Nueva Zelanda e incluso con variaciones, a Inglaterra y algunos Estados de Norteamérica como son: California, Colorado, Illinois, Massachusetts, Minnesota y Nueva York.

Torrens pretendió aplicar a las fincas el sistema de los registros de buques, debido a que había trabajado muchos años como empleado de Aduanas marítimas y le impresionó el

(10) Cit. por. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Op. cit. p. 6

sistema de inmatriculación de barcos razón por la que quiso -- aplicar algunas ideas sobre estos a los inmuebles; pensamiento que se vió consolidado por el sistema registral entonces operante en los países indicados, sobre todo en materia de hipotecas respecto de las cuales se exigian seguridades prácticas.

Al respecto el Maestro Ramón Ma. Roca Sastre comenta: "Las bases fundamentales del sistema inmobiliario registral -- australiano, son las siguientes:

a). La finca también en este sistema constituye la -- unidad esencial del registro inmobiliario. A cada una de ellas se le dá un número, con su registro particular, lo que inicia su inmatriculación que constituye una de las más laboriosas -- operaciones del sistema, en contraste con la práctica de los -- asientos sucesivos." (11)

Así tenemos que para la inmatriculación de una finca se presentaba al Registro una solicitud extendida conforme a un -- modelo oficial, acompañada de los títulos justificativos de la propiedad de dicha finca, de un plano suscrito por técnicos y una libranza para gastos y derechos de inmatriculación.

Una vez presentados estos documentos al Registro y examinados en su aspecto tanto jurídico como topográfico, el -- Registrador manda publicar avisos en los periódicos oficiales por cuatro veces, y se abre un plazo de un mes para reclamaciones , en el supuesto de que no existiese dificultad alguna el Registrador expide, en papel especial, el certificado de --- titularidad, con su respectivo plano, a favor del que haya obtenido la inscripción. Dicho documento se expide por duplicado y un ejemplar queda archivado en el Registro y el otro se -- entrega al interesado, con una nota de que ya fue registrado.

Practicada la inmatriculación y archivados los títulos antiguos, que generalmente eran añejas concesiones de la Corona Inglesa, se tomaba constancia de la inmatriculación en los índices de la oficina. Como es de verse en el sistema australiano la registración es constitutiva en general; el fundamento legal lo encontramos en el art. 67 de la ley de Australia del sur que dispone hasta quedar registrados, conforme a la ley, ningún instrumento o documento tendría valor o eficacia para crear, transferir o extinguir derecho o gravamen alguno sobre inmuebles sujetos a registro, de suerte que sólo con la registración la propiedad o derecho queda creado, transferido o extinguido.

Por otro lado tenemos que los actos de disposición de una finca inmatriculada comprenden el contrato de finalidad traslativa y el acto dispositivo por regla general. Ambos actos constituyen el instrumento público, que debe presentarse para su registración, sin desconexión causal entre ellos.

Así tenemos que en Australia del Sur suele haber un registro por cada Estado al frente del cual hay un Registrador general, que a veces procede de oficio, aunque rige el criterio de rogación, y puede requerir la presentación de documentos y datos. Los libros van formándose cronológicamente por orden de inmatriculación de fincas. Hay un servicio de planos y existen libros auxiliares o complementarios, entre los que destaca el libro diario de presentación de documentos.

La publicidad informativa del Registro es plena; ya que cualquier persona puede examinar los libros y pedir información sobre los asientos.

Para Sir Roberto Ricardo Torrens esta concentración del servicio registral proporcionaba mayor facilidad en las operaciones del registro y una mejor especialidad del personal de-

la oficina y más amplia remuneración al mismo, lo que era --
garantía del buen funcionamiento registral.

La crítica del sistema registral australiano es en gene
ral favorable; en especial en cuanto a su aplicación a ---
países todavía en formación.

Nosotros nos adherimos al comentario de Roca Sastre al-
decir que hace años el sistema despertó entusiasmos, pero ---
también fue objeto de fuerte impugnación. Hoy tal como es ---
entendido y practicado y, en cierto grado, evolucionado, ha-
perdido muchos aspectos antes vulnerables.

1.5 Alemania.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria en el
derecho germánico cabe distinguir tres épocas características:

- a) Una fase primitiva;
- b) Una fase de influencia romanista;
- c) Una fase de superación.

A continuación exponemos cada una de ellas:

a) Período Primitivo. Durante él cual la transmisión de bienes inmuebles adopta un carácter eminentemente formalista, propio de todos los pueblos primitivos.

En este sentido Ramón Roca Sastre dice:

"Existe una forma solemne de transmisión inmobiliaria efectuada, con determinadas fórmulas y ritos, ante la asamblea popular presidida jerárquicamente y en virtud de cuya solemnidad el adquirente queda investido, (*vestitura, investitura*) de la titularidad de la cosa adquirida, y a consecuencia de lo cual goza de los enérgicos efectos de la *Gewere*". (12)

Asimismo, en Alemania como en Escandinavia se conoce -- una forma pública y solemne de transmisión de inmuebles consistente en la entrega de la cosa enajenada por las partes ante -- la Asamblea Popular o ante el Consejo Comunal que en esa --- época se llamaba *Thing* o *Mallus* y que estaba formado por todos -- los hombres libres, dicha ceremonia era precedida por el ---- *Thingmann*, que era el jefe de la asamblea.

Transmitente y enajenante comparecen ante ese Tribunal popular, previo convenio anterior llamado *Sale* o *Salung* exteriorizado por las partes, precedido de un requerimiento, efectuando... la entrega del inmueble mediante un terruño, rama de árbol u -- otro elemento de la finca enajenada, seguida a veces de la -- desposesión corporal en la propia finca y otra de la desposesión formal efectuada fuera de aquella por vía de declaración -- solemne. Debida a esta fórmula generalizada se denomina a la -- transmisión *Per Festucam*, o *Exfestucatio*, cuyo acto implicaba la -- investidura a favor del adquirente.

(12) Ramón Ma. Roca Sastre, Instituciones de Derecho --- Hipotecario, Barcelona, Edit. Bosch 1945 p. 31

Más tarde la entrega simbólica tenía lugar por medio de *la traditio per cartam*, de resabio romano, que recuerdan las fórmulas de *la traditio* ficta con la diferencia de que en el derecho--romano siempre se efectuaban ante una Asamblea o bien ante un grupo importante de testigos, revestidos mediante formalidades revestidas de intensa publicidad.

No obstante existe otra forma solemne de carácter judicial llamada *Auflassung* la cual consiste en la entrega de la cosa ante el Juez, o Autoridad Judicial a base de un verdadero --juicio o contención procesal generalmente ficticia la cual se transforma después en un acto de Jurisdicción Voluntaria.

La antigua Asamblea Popular fue reducida mediante la --substitución de los vecinos , por un Consejo de *Escabini*, posteriormente se pasó a la sola intervención del Juez.

En ese orden de ideas, la transmisión inmobiliaria ---operaba a través de las declaraciones del transferente quién--manifestaba el abandono del inmueble que se llamaba en esa --época *Resignatio de vest* y la investidura que de la titularidad --del mismo proclamaba el Juez llamada *Anflassung, Vest*; con lo que ya no se requería entrega de ningún elemento simbólico o *festuca* ya que la transferencia operaba simple y llanamente por la declaración del Juez.

Por lo tanto *La Gewere* y *el Auflassung* eran las formas de--transmitir la propiedad. La *Gewere* se integraba por dos aspectos la entrega que se hacía al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. *El Auflassung* Judicial que consistía --básicamente en la demanda que el adquirente hacía al anajenante y en la que este se hallaba a la demanda, acto seguido el Juez resolvía en favor del actor, entregándole judicialmente--la posesión. A su vez en el *Auflassung* extrajudicial, el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la

propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como ya lo hemos visto como registro constitutivo.

El Auflassung judicial y extrajudicial convivieron mucho tiempo, predominando la una o la otra según los diferentes países germánicos, no obstante algo muy curioso es que en ambas se adoptó el uso de tomar nota del acto de transferencia en los archivos judiciales, o del Consejo Municipal, más tarde se inscribieron en un Libro-Registro verdadero antecedente del futuro Registro de la Propiedad.

Asimismo, los efectos del acto así como de la registración aumentaron con el tiempo hasta llegar a significar un medio de protección de terceros, inclusive como ya lo vimos un registro constitutivo necesario para la existencia de la transmisión.

Cabe mencionar que en los primeros tiempos de esta época fue de forma oral el procedimiento que se seguía para desarrollar estos actos de transmisión inmobiliaria pero ya en el siglo XVII se acostumbraba consignarlos en libros especiales *Gerichtsbucher, Kopialbucher, Traditionsbucher* o bien *Tabulae Terrae*; la inscripción se hacía al principio, sin guardar orden alguno pero pronto se adoptó el criterio cronológico para adoptar el sistema del folio registral abierto a cada finca.

No obstante es necesario señalar que las dos fórmulas antes señaladas esto es la *Gewere* y el *Auflassung* constituyen los tipos generales adoptados en el derecho germánico, pues existían variaciones más o menos trascendentes según los diferentes países y ciudades.

b) Período de influencia romanista. El hecho de la recepción del derecho romano puso en grave trance el sistema de publicidad germánico, puesto que la última fase del derecho romano aportaba como forma o modelo de transmisión inmobiliaria *la traditio* es decir la fórmula de la mera entrega desprovista de todo tipo de formalidad externa, de intervención de Autoridad pública alguna, sino incluso tácitamente basada en la compraventa o contrato de finalidad traslativa.

De este modo es que en el siglo XVI el derecho romano penetró hondamente en la vida jurídica germánica; trayendo como consecuencia el debilitamiento de las fórmulas solemnes de transmisión que conservaban los países germánicos.

Así el Maestro Ramón Roca Sastre comenta: "El derecho romano pretendía producir, por vía de recepción, en Alemania aquella evolución suya que consistió en despojar de toda formalidad externa el acto íntimo e imprescindible de la entrega, tradición o traspaso de poder de la cosa enajenada, eliminando la intervención de testigos, la intervención judicial o de autoridad y la toma de razón en Registros públicos. Se prescindía de toda distinción entre muebles e inmuebles en cuanto a los actos de transmisión y gravamen, quedando éstos reducidos a la categoría de negocio puramente particular".(13)

Cabe mencionar que, no obstante el triunfo del derecho romano no fue igual en todos los territorios alemanes, muchos de estos fueron reacios a la influencia romanista.

Es importante hacer hincapié en el comentario que al -- respecto hace el tratadista Rodolfo Díaz González: " Y efectivamente nos vamos a encontrar acá con otro pueblo muy amante de la seguridad registral, pero que a diferencia de lo que --- ocurrió con los Egipcios no sólo va a resistir el embate que - le significó la recepción del derecho romano sino que va a --- triunfar con sus caracteres propios, apareciendo hoy día como el más pensado y el más firme entre todos los del mundo." (14)

c). Período de superación. En el siglo XVII se --- inició en Prusia un movimiento de recuperación del derecho -- nacional que en materia de transmisiones inmobiliarias se ---- dirigió a restablecer e intensificar el sistema de publicidad-- mediante la intervención de la autoridad y consiguiente ins--- cripción en Registros especiales.

Producto de este renacimiento de los principios germáni-- cos fueron las leyes prusianas de 20 de diciembre de 1783 y de 5 de mayo de 1872 que prepararon el advenimiento del régimen-- inmobiliario registral vigente en Alemania instaurado por el-- Código Civil del Imperio, de fecha 18 de agosto de 1896 comple-- tada por la Ley del Registro Inmobiliario de 24 de marzo de -- 1897.

Así el intento más importante de restauración del siste-- ma fue el presentado por la Ley de 20 de diciembre de 1873 la-- cual establecía la necesidad de la registración de todo acto _ jurídico sobre inmuebles, atribuyendo a esta efectos sustantivos y organizando meticulosamente los registros inmobiliarios, llevándolos por fincas y a base de un proceso de calificación-- de títulos, esta Ley sirvió de modelo a muchos otros Estados - alemanes.

Otro aspecto importante es que subsiste en estas leyes el principio germánico de que la transmisión opera por el apoderamiento seguido de la registración. Además se consagra la energía legitimadora de *la Gewere* en el sentido de admitir plenamente las adquisiciones *a non dominio* derivadas del juego protector de la fe pública registral.

En este sentido nos damos cuenta de la evolución que presenta el derecho germánico ya que se abandonan los principios de derecho romano, siendo dos los principales; el primero que consistía básicamente en que la tradición, precedida de una justa causa, de finalidad alienatoria, es suficiente para producir la transmisión, y el segundo principio que en síntesis quería decir que resuelto el derecho del enajenante, queda también resuelto el del adquirente.

Una de las principales aportaciones de las Leyes Prusianas de 1872, es la introducción de las anotaciones de demanda llamadas en ese entonces *Vormerkung*, resorte impuesto por el mecanismo del principio de fe pública registral y además, establecen normas muy perfectas sobre organización y modo de llevar los Registros.

1.6 España.

La evolución histórica de la transferencia y gravamen de inmuebles en orden a la seguridad de las transacciones ---- mediante su publicidad se desarrolla a través de cuatro grandes períodos.

El primero de ellos lo podemos calificar como de una -- publicidad primitiva debido a que hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles como en -- Alemania sólo que no tenemos descripciones de dichos formalismos. La dominación romana no destruyó por completo el derecho prevaleciente en España lo que trajo como consecuencia directa que su influencia fuera lenta y coexistieran ambos derechos.

Al llegar los Visigodos no logran destruir la influencia que ya el derecho romano tenía debido a su perfeccionamiento, pero sí reforzaron el sistema formalista indígena sin --- embargo, no se conocen leyes que manden publicar las ---- transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, con la -- reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de -- publicidad.

Encontramos como forma más notable de publicidad en --- España la figura jurídica llamada *Robración* que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble.

Existieron cuerpos legales a los que se les denominó -- Fueros Municipales de varias poblaciones de Castilla; y que -- adoptaron como medio de publicidad, fundamentalmente, la --- comunicación o anuncio de las ventas u otros actos traslativos de inmuebles, bien en reuniones públicas, bien por *pregón*.

En cuanto a la comunicación o anuncio en reuniones públi-
cas es el medio conocido con el nombre de *rotación o roboración*, --
derivado del verbo latino *rotoro* que significa consolidar, dar -
fuerza, firmeza y vigor, robustecer o corroborar algo.

Existieron dos tipos de *rotación* según que la reunión ---
fuese la que tuviera lugar en la Iglesia en ocasión de la *san-*
ta misa o bien que se tratara de la reunión del Consejo ----
Municipal. Así, por lo que se refiere a la reunión en la Igle--
sia hay que catalogar la mayoría de Fueros Municipales y del--
Fuero de Vizcaya. Por ejemplo, el Fuero de Alcalá de Henares-
establece que el comprador de *heredad* sita en esta ciudad y que
haga documento de la compra "*la robe en la colisión exida de la misa*",
es decir la haga saber después de la misa mayor, que se ---
celebrare en la Iglesia parroquial de la población.

En este orden de ideas el Fuero de Vizcaya dispuso que -
las enajenaciones de fincas debían publicarse solemnemente en-
la Iglesia parroquial durante la procesión u ofertorio de la -
misa mayor y ante Escribano, repitiéndose tres domingos segui-
dos o "*en renque*".

El tipo de comunicación o anuncio ante el Consejo Muni-
cipal lo impuso el Fuero de Sepúlveda, según el cual quién ----
comprare *heredad* de su término "*véngalo robar á Sepúlveda por--*
Consejo de día domingo", o los martes de las octavas de navi-
dad, de pascua de resurrección o de la Quincuagésima.

Respecto a la comunicación o anuncio por *pregones* es un --
medio establecido en el Fuero de Plasencia y en el Fuero ----
General de Navarra. El primero estableció que el que quisiera
vender una *heredad Fágala pregonar* por tres días en la ciudad "; el
segundo dispuso que el que quiera vender su *heredad, débela prego-*
nar a son de campan, en tres domingos consecutivos.

Encontramos que la finalidad dominante de esta publicidad era la difusión de los actos de enajenación onerosa a los fines del ejercicio del retracto gentilicio, pero en el fondo, todos estos medios respondían a un criterio opuesto a toda --- idea de clandestinidad.

En otros territorios de la península surgieron diferentes medios de publicidad, mas o menos discutibles y de objetivos diversos, pero en todos ellos se requería la intervención de la Autoridad. Son la insinuación y el registro de donaciones, así como el juicio liberatorio de cargas.

La propiedad que no contenía ningún gravamen no se ---- inscribía en parte alguna, de conformidad con aquéllas Leyes; la propiedad afectada, cargas reales e hipotecas en los tribunales de Justicia; las hipotecas ocultas y generales no se --- inscribían en ninguna ocasion y de ningún modo constaban estos gravámenes, que eran los más comunes y los más importantes.

Los Registros que se crearon por Cédula de 1539 se ---- situaron en las ciudades, villares o lugares que fueron cabezas de jurisdicción.

Por su parte Felipe V por auto de fecha 11 de diciembre de 1713, acordó que dichos Registros por Cédula se establecieran en todas las municipalidades, fueran o no cabezas de ---- jurisdicción, colocándolos a cargo de los Ayuntamientos.

En el segundo período predominó la influencia Romana. Poco a poco van desapareciendo las formas solemnes de publicidad y son sustituidas por la *traditio*, recogida en las partidas. "Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". El requisito de la *traditio* se tenía por cumplido con la cláusula *Constitutum Possessorium*, que como vimos era una ---

cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica mas no física, y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

No obstante esta recepción científica del derecho romano no satisfizo las necesidades reinantes, ya que todos los días se vendían como libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. Consecuentemente estamos en presencia de clandestinidad por lo que hace a la transmisión de inmuebles. Se impuso, pues la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Mas hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al derecho romano, cuya perfección técnica admiraban.

Hasta el siglo XV no encontramos en la legislación española precepto alguno que pudiera referirse al Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, en esta época vemos que ya las leyes ya se encaminaban a procurar la creación del Registro, un tanto privativas, pero tendiendo a rendir tributos al principio de publicidad.

La primera de estas leyes es la Pragmática de 21 de diciembre de 1423, en la que se ordenaba que los contadores mayores llevaran libros especiales para inscribir las mercedes de fueros, sancionando con declaración de nulidad la infracción de sus prescripciones.

Del mismo modo que el sistema *pignoraticio* e hipotecario iba requiriendo nuevo progreso y desarrollo, así también la idea de su complemento necesario el Registro Público de la Propiedad. Esta tendencia se revela en la petición de las Cortes de Madrid de 1528, que pide que los mandatarios de las ciudades deseaban que se inscribiera en el Registro de los escribanos del Consejo, a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles; sin embargo, esta petición no se

transformó en prescripción legislativa y la Pragmática del--- mismo año dispuso tan solo, que los que en lo sucesivo consti- tuyenan censos o tributos hicieran declaraciones del gravamen- anterior, bajo ciertas penas.

Mediante Cédula de 1539 dada por el Rey Carlos I, se -- creó un Registro de Censos, hipotecas y cargas reales de la -- propiedad inmueble que colocó bajo el amparo de los Ayuntamien- tos, pero a pesar de la orden de inscripción en dicho Registro de todas las escrituras y censos, no se cumplieron esas dispo- siciones legales. No obstante, lo importante para nuestro estu- dio consiste en el hecho de haber establecido el registro de-- hipotecas no como requisito probatorio de los mismos, sino -- constitutivo de la hipoteca; tal registro no era público pues-- tan solo permitía al comprador exigir al vendedor el certifica- do de libertad de gravámenes de la finca. Esta Cédula tiene -- el mérito de haber sido la primera que establecía un sistema -- de registro, cosa que no había existido antes.

Por fin por Real Pragmática de Carlos III, de 31 de --- enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas, cuya - - - disposición tuvo el carácter de Ley hecha en Cortes y que se-- promulgó como Ley general en toda España, a excepción de ----- Navarra.

Mediante esta Real Pragmática, que tuvo efectividad, no se instauraba un sistema general de publicidad inmobiliaria registral, sino tan solo de determinados actos, principalmente de los relativos a cartas o gravámenes y en especial de hipote-
cas.

En el tercer período del régimen de publicidad el siste- ma de registro era el de toma de razón, bajo el correspondien- te encasillado y por orden de despacho del documento. La Real Pragmática de 1768 determinaba que tipo de datos debían hacer-

cerse constar en los libros y que eran los siguientes: fecha del instrumento, nombres y vecindad de los otorgantes, calidad del contrato, obligación, fundación, diciendo si es imposición venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase; los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, cabidas, situación y linderos, en la misma forma que exprese el instrumento.

Asimismo, la toma de razón se efectuaba en virtud de la copia del instrumento correspondiente, y que una vez registrado debía extenderse la oportuna nota en el documento presentado.

El instrumento que había de exhibirse en el oficio de hipotecas era la primera copia que diere el escribano que lo hubiere otorgado. Efectuado el registro, el escribano debía poner nota en el instrumento exhibido, indicando donde se hubiere tomado razón del mismo. Asimismo, el interesado podía exhibir el documento despachado al escribano originario ante el cual se otorgó, para que lo anotasen en el protocolo.

También se preceptuaba que cuando se llevase a registrar instrumento de redención de censo o liberación de fianza o hipoteca, si se hallare la obligación o imposición en los registros del Oficio de Hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente a su margen o continuación, de estar redimida o extinguida la carga; y si no estuviese registrada se registrará la redención o liberación en la misma forma que debía hacerse la imposición.

Los Oficios de hipotecas eran públicos y percibían los correspondientes derechos de arancel.

Como se puede apreciar, la Real Pragmática de 1768 contenía el ordenamiento embrionario de un moderno Registro de

la Propiedad, y por cierto bastante aceptable entonces.

El cumplimiento efectivo del modesto sistema registral-instaurado por la Pragmática en estudio recibió un fuerte -- refuerzo con la implantación del impuesto de hipotecas, precedente directo del después impuesto de derechos reales, que se entrelazó con los Oficios o contadurías de hipotecas. Con lo que se puso fin a la clandestinidad.

En ese orden de ideas encontramos que existe un cuarto periodo: De consolidación del régimen de publicidad. Se - - - origina con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861.

Es de trascendencia mencionar que después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó la Ley Hipotecaria Española, ordenamiento especial e independiente -- del Código Civil, el cual estaba formado por 15 títulos y 416-artículos.

Las materias que comprendía la Ley Hipotecaria de 1861-pueden determinarse genéricamente del modo siguiente:

- a) Parte Material.
- b). Parte Formal.

Dentro de la parte material encontramos dos aspectos -- principales: el régimen registral y el derecho real de hipoteca. Solo haremos mención de los puntos que contenían cada uno de ellos, así dentro del tópico del régimen registral encontramos:

1. De la finca y de su inmatriculación.
2. De los actos y derechos inscribibles.

3. De los efectos de la registraci3n o principios --- fundamentales del sistema en su aspecto material.
4. De las anotaciones preventivas en su aspecto sustan-
tivo.
5. Como elemento de transici3n de r3gimen, la ley de - 1861 establecía medios de liberaci3n y especifica-
ci3n de hipotecas legales y otros gravámenes exis-
tentes.

Dentro de la parte formal que era la que regulaba lo -- relativo a los asientos registrales, al modo de llevar los -- registros, a la organizaci3n de los mismos y del cuerpo de -- Registradores y al centro directivo, encontramos los siguien-
tes puntos:

1. Los asientos registrales en su aspecto formal.
2. De la rectificaci3n de los errores formales de los-
asientos. Título VII.
3. Del proceso de registro, de los principios formales
del sistema y, en general, del modo de llevar los -
registros. El principio de rogaci3n o instancia es
objeto de los artículos 6 y 7 de la ley principal-
mente.

El principio de legalidad es tratado en los arts.--
18 y 19, 65 y 66 y 100 a 103.

El principio de tracto sucesivo es regulado en los
arts. 82 y 83 de la ley, así como de un modo - - -
incipiente en el artículo 20 de la misma.

El título VI es destinado al modo de llevar los --
registros destacándose por su importancia el art.-
238 y siguientes, relativos al asiento de presenta-
ci3n.

4. De la publicidad de los registros.

El título IX de la ley se ocupa de su publicidad -- formal.

5. De la organización de los registros y del cuerpo de Registradores y de la dirección e inspección de los Registros.

El artículo 1 de la ley establecía el principio--- general de que en todos los pueblos cabezas de--- partido judicial se establecía un Registro a cargo de funcionarios que se llamarían Registradores.

El título X se ocupa del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores; el título XI de su -- responsabilidad y el título XII de sus honorarios.

El título VIII era destinado a la dirección e - - - inspección de los Registros.

Guillermo Colín Sánchez manifiesta al respecto:

"Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en reali-- dad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de... evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de --- tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe. Esa Ley estableció normas importan-- tes en el orden registral, y tuvo, a la vez, como fuentes de - inspiración hasta cierto punto, el sistema del Acta Torrens, - establecido en Australia, y en algunos principios del derecho_ germánico". (15)

(15) Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de - la Propiedad, Porrúa, México, 1985, p. 21

1.7 México.

El desarrollo histórico del derecho registral inmobiliario en nuestro país, se encuentra estrechamente vinculado en buena medida, a la evolución que sufrió el derecho hipotecario español, ya que este estuvo vigente en la Nueva España y dejó sentir su influencia inclusive con posterioridad a la consumación de la independencia mexicana.

Por esta razón de peso, resulta necesario efectuar un somero análisis de las disposiciones más importantes que rigieron en México durante la época de la colonia.

EPOCA COLONIAL. El tratamiento de las instituciones registrales en España, no había tenido una fórmula efectiva de regulación normativa, hasta que, en 1539 mediante Real Cédula de Carlos V y la Reina Doña Juana se destacó con caracteres distintos a la hipoteca, como la operación fundamental susceptible de registro.

Sin embargo, no llegó a hacerse general su observancia, y los jueces daban crédito a los contratos de hipoteca aún cuando no se hubiere cumplido con la formalidad de su registro alegando entre otras razones, la pérdida frecuente del libro destinado para hacerlo, ya que la ley no detallaba las condiciones de su custodia.

Por tal motivo Carlos III, reglamentó lo que fue conocido como el Registro de Hipotecas, mediante Pragmática Real de 1768. Posteriormente expidió otra Cédula, contenida en la Novísima Recopilación (Libro X, Título XVI, Ley IV, número 3249) en la que establecía la toma de razón de todas las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas y ampliación del término para ello.

Siguiendo el orden histórico, nos encontramos con otra Cédula de gran relevancia, de fecha 9 de mayo de 1778 en la que el propio Carlos III ordenaba que se tomara razón en los oficios de anotadores de hipotecas, de toda clase de escrituras en que se otorguen con hipotecas expresas y especiales. Esta Cédula, perseguía desde luego, lograr un mayor y mejor control sobre dichos actos, lo que redundaría en beneficios impositivos e igualmente en una seguridad jurídica mas completa.

Con posterioridad expidió un documento de gran trascendencia, que tenía como objetivo central, generar un verdadero cumplimiento de las inscripciones sobre los oficios de hipotecas, que no habían operado de manera efectiva, por lo que se procedió a dictar la Pragmática e instrucción para el establecimiento de oficios de hipotecas, y su anotación o registro. Un aspecto que consideramos de vital importancia para nuestro estudio es que se tenían por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de la Nueva España, en los demás pueblos que fueran cabezas de jurisdicción, se entenderían también creados los oficios de anotadores pero unidos a las escribarías públicas.

De todo lo anterior se puede deducir la importancia histórica que para el derecho registral mexicano tuvieron dichos documentos. Por otro lado resulta necesario precisar que, en realidad, las relaciones de dominación durante la colonia, basadas en el señorío de la tierra, impusieron, la necesidad de ciertas provisiones reales para asegurar, en términos jurídicos, no los propios señoríos que eran inatacables por virtud de la merced real, sino los censos, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra impuestos. Así los primeros libros de registro de que se tiene noticia en la Nueva España, mejor que atender al interés general de los propietarios, respondían a los intereses hacendarios de la

corona española y a los de un incipiente capitalismo usuario de cuño novohispánico.

A las mismas causas obedeció la institución de los "oficios de Hipotecas" por Real Pragmática del año 1768, época en la cual habían adquirido ya gran preponderancia de acumulación de capitales y su imposición con garantía hipotecaria, dentro de la economía colonial.

La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etc., dadas durante la colonia, continuaron aplicándose en México después de la consumación de la Independencia; como lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano, de 10 de enero de 1822. Sin embargo, se fueron dictando nuevas Leyes y Decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano.

EPOCA INDEPENDIENTE. A partir de la proclamación de la independencia y tras el fallido Primer Imperio, el sistema político mexicano ha fluctuado entre el federalismo y el centralismo, dando por resultado que la legislación, en términos generales y, concretamente las disposiciones sobre los escribanos y sus "oficios" tuvieran en ocasiones un alcance restringido y local, o bien, fueran aplicables en todo el territorio de la nación; pero, en todo caso, existían apartadas localidades donde el servicio escribanil carecía de incentivos y, consecuentemente, también se carecía de él. Es en estos sitios donde las enajenaciones de bienes raíces, sobre todo los de escaso valor, impero su celebración en términos consensuales o recurriendo a la práctica de los contratos privados.

El primer Código que entró en vigor en México fue el "Código Civil para el Gobierno del Estado libre de Oaxaca",

de 1828, que no dedicó artículo alguno al oficio de Hipotecas. Posteriormente, en 1829 se publicó el "Proyecto de Código -- Civil de Zacatecas" que en un capítulo bajo el nombre "Del -- Registro de Hipotecas", en los artículos del 1758 al 1761 -- regulaba esta Institución. Sin embargo este Código no entró en vigor.

Es en el año de 1858, cuando el Presidente Benito -- Juárez, que en aquel entonces se encontraba en la Ciudad de -- Veracruz, cuando dió instrucciones al Doctor Justo Sierra pa-- para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano; el citado Doctor se trasladó a la Ciudad de Mérida con el objeto de realizar esta labor, tomando como Códigos de referencia el Código Francés y los de Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Suiza, Rusia, Suecia, Friburgo, Argovia y el proyecto del Código Civil Español, publicado como Motivos, concordancias y -- comentarios del Código Civil Español. Este trabajo lo tituló el Doctor Justo Sierra como "Proyecto de Código Civil Mexicano fromado de orden del Supremo Gobierno".

El Presidente Juárez encomendó a una primera comisión -- formada por José María Lacunza, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, el estudio de este proyecto cuyos trabajos se interrumpieron en mayo de 1863, por la intervención -- francesa. Con posterioridad, en enero de 1866, durante el --- Gobierno de Maximiliano, este encomendó a la misma comisión -- terminar el estudio del proyecto para su promulgación.

Una vez revisado el proyecto, fue aprobado por el _ _ _ Congreso de la Unión por Decreto de 8 de diciembre de 1870, y entró en vigor el 1 de marzo de 1871, bajo el título de: "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California".

La exposición de motivos de este Código, en la parte -- relativa al Registro Público de la Propiedad, manifiesta lo -- siguiente: "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer seguros los -- -- contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y -- demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente --- requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído que ---- bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica que debiendo --- sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código".

A mayor abundamiento el Maestro Guillermo Colín comenta: "De este modo, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases --- legales para el establecimiento de "un oficio denominado- -- -- Registro Público, "en toda población donde haya tribunal de--- primera instancia" y al año siguiente, uno antes del deceso -- del gran patricio oaxaqueño, ésta, hoy centenaria Institución, se abrió a ese público a cuyo servicio fue destinada, en un -- inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad - -- capital" (16)

Como puede apreciarse, el Código Civil del Distrito --- Federal y Territorio de la Baja California de 1870, fue el --- primero en su género dentro de la legislación mexicana institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la recién --- restaurada República.

Por otra parte, inspirándose en los lineamientos de la -- Ley Hipotecaria española de 1861, tomada al respecto como - - -- modelo, el artículo 2016 del Código comentado determinó: "La --

hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha en que fuese debidamente registrada". Empero, según el artículo 3332, los demás actos inscribibles, no inscritos, sólo dejarían de producir sus efectos contra --- tercero; de lo que resultó un sistema híbrido, semejante al -- español, constitutivo por lo que respecta a las hipotecas y -- declarativo, con efectos de oponibilidad frente a terceros, en relación con todos los demás actos o contratos inscribibles -- por disposición expresa del propio Código en sus artículos --- 3333 al 3346. Complementando este contexto, Colín Sánchez --- destacó otros aspectos de relevancia relativas al Registro: Entre otras disposiciones también se previó que las anotacio-- nes del registro, se escribieran y numeraran, las unas a _ _ _ continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerrenglona-- duras, y que se firmaran siempre por el encargado del regis--- tro " (17)

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

El carácter público de la institución se acentuó con -- claridad, al indicar como obligación para el titular de esa -- función (encargado de los oficios de hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además que --- expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

El gobierno del Presidente Juárez, expidió el Reglame-- nto del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California el 28 de febrero de 1871, por acuerdo oficial del - Ministerio de Justicia e Institución Pública. Este Reglame-- nto ordenó que se instalará la oficina denominada "Registro --- Publico de la Propiedad", en la Capital, Tlalpan, y la Capital del Territorio de Baja California.

Ahora bien, llegamos al Código Civil de 1884 que vino a abrogar al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país. En el encontramos el Título Vigésimo Tercero intitulado "Del --- Registro Público" y que abarcaba cuatro capítulos:

1. Disposiciones Generales.
2. De los títulos sujetos a Registro.
3. Del modo de hacer el Registro.
4. De la extinción de las inscripciones.

Cabe señalar que los Códigos de 1870 y 1884 instituyeron el llamado sistema declarativo, aunque respecto de la hipoteca, esta tenía plenos efectos hasta que se inscribía en el Registro lo que en realidad se traducía en una inscripción de naturaleza constitutiva. Asimismo, ambos ordenamientos consignaron el principio de publicidad registral, piedra angular de cualquier sistema de registro.

Siendo Gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gazca entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad el 8 de agosto de 1921, que constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos conforme a las siguientes denominaciones:

Capítulo 1o.: Del Registro en General y del Personal de la Oficina, Capítulo 2o.: Secciones del Registro, Capítulo 3o. Libro de Registro. Capítulo 4o.: De las inscripciones en General, Capítulo 5o.: El procedimiento y forma para verificar las inscripciones, Capítulo 6o.: De la rectificación de los actos de registro, Capítulo 7o.: De las inscripciones de la Sección Primera Capítulo 8o.: De las inscripciones de la sección Segunda, Capítulo 9o.: De la Sección Tercera, Capítulo 10o. De la Sección Cuarta, Capítulo 11o.: Del Archivo, Capítulo 12o.: De la inscripción, Capítulo 13o.: De la certificación, Capítulo 14o.: Departamento de Entrada.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, sin duda alguna representó para su época un pensamiento de progresión que renovó muchas de las instituciones algunas ya caducas para su tiempo y que mejoró con pujanza la concepción civilista de nuestro país.

En materia registral inmobiliaria, este Código prosiguió con el sistema de efectos declarativos que estatuyó el Código de 1884 y que reiteró con mayor pormenorización el Reglamento de 1921, con lo que, la publicidad registral seguía aplicándose solamente para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Con el firme propósito de regularizar la falta de titulación de una gran parte de propiedad raíz se introdujo el Registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión, esta información tenía que rendirse en los términos del Código de Procedimientos Civiles.

No obstante los efectos declarativos del Registro, en algunos casos como en las asociaciones y sociedades civiles la falta de registro, impide que estos adquieran personalidad jurídica al limitar sus efectos únicamente a sus asociados.

El artículo 7o. transitorio del Código de 1928 contempló "que las disposiciones del Código Civil anterior (1884) sobre el Registro Público y sus prevenciones del presente Código mientras no se expida el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad".

Con fecha 13 de julio de 1940, apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, abrogando así, el anterior de 1921.

Debe hacerse notar, que la vida jurídica del referido

Reglamento fue prolongada, al haber estado vigente hasta el __ año de 1979.

Inicialmente este Reglamento dispuso en el Título - - - Primero que el Registro Público contaría con siete secciones -- para efectuar las inscripciones que correspondieran, siguiendo con el tradicional sistema de libros, en los que se realiza -- rían las inscripciones respectivas. Con lujo de detalle, se-- precisaban las especificaciones, y medidas que deberían tener-- los libros de Registro, estableciéndose además su necesaria-- autorización por parte del Jefe del Departamento del Distrito-- Federal.

El Título Segundo se refería al Registro de Inmuebles;- en este, se reguló el procedimiento para efectuar las inscrip-- ciones relativas, así como los recursos que tenía el interesa-- do para inconformarse con la "cuotización" por el pago de - -- derechos. Se englobaron también las inscripciones suscepti-- bles de registrarse en la Sección Primera cuyo contenido se -- refería básicamente a los títulos traslativos de dominio o --- posesión sobre bienes inmuebles. En la Sección Segunda, - - - correspondía inscribir los títulos por virtud de los cuales se gravaba el dominio de bienes inmuebles así como créditos - - - refaccionarios o de habilitación y avío; la constitución del - patrimonio de familia y las Cédulas hipotecarias entre otros.

Con fecha 15 de diciembre de 1952, se publicó en el --- Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Regis-- tro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

El artículo primero transitorio del Reglamento preveía que el mismo entraría en vigor el día 1o. de julio de 1953. Sin embargo por decreto publicado en el propio Diario Oficial se reformó el artículo 1o. transitorio para quedar como sigue: "El presente Reglamento entrará en vigor en la fecha que - - - determine el Ejecutivo a mi cargo y que se dará a conocer - - -"

oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial de la "Federación". El tiempo pasó, y el Reglamento de 1952 nunca llegó a entrar en vigor. Apesar de ello, creemos que el Reglamento que se comenta, presentaba innovaciones y aciertos de innegable valor un ejemplo de ello fue el hecho de que reducía a tres las Secciones del Registro con lo que, se simplificaba la complejidad administrativa.

Sin embargo, por decreto de 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial de 3 de enero de 1979, se publicaron una serie de importantes reformas, adiciones y supresiones a diversos preceptos del Código Civil en materia registral inmobiliaria.

Las referidas modificaciones, desde nuestra óptica, resultaron trascendentales, y representaron un auténtico parteaguas en el devenir histórico registral inmobiliario de nuestro país, puesto que, debido a ellas, se configuró el Folio Real, como sistema registral originando la cohesión y unidad que requería el Registro al adoptarse la finca como elemento básico que daba vida al propio sistema y a la institución.

La conveniencia del folio real es múltiple, pero sin duda la principal ventaja que ofrece es la de tomar como objeto central a la finca, al inmueble, que es elemento constante, invariable un inmueble puede cambiar de propietario, gravarse, enajenarse etc. pero siempre estará allí, cambiará su situación jurídica pero no el propio inmueble, lo variable será el propietario. el acreedo, pero no la finca.r

En la exposición de motivos de dichas reformas se advertía: "Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y los demás principios registrables demandan.

Al alcance de todo el mundo esta vertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se disemina en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, la Comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral ha considerado pertinente instituir el "folio real" que substituirá a los libros, base del sistema antes emncionado, con el objeto de que a cda finca corresponda un "folio", en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos realizados con la misma."

Por lo que respecta a los numerales modificados del Código Civil la parte que nos interesa analizar es la relativa al Registro Público, en la que se cambio todo el Título II de la tercera parte del Libro Cuarto de dicho ordenamiento, abarcando de los artículos 2999 a 3068.

El artículo 3001 establecía que el Registro sería público, asignándosele a dicho término las diversas connotaciones que se le pueden dar.

Se precisaban los documentos susceptibles de registro en los artículos 3005 y 3006.

Se conservaron los efectos declarativos que tradicionalmente se habían asignado al Registro de la Propiedad tal como lo precribían los artículos del 3007 al 3012.

Una figura interesante que se instituyó en dichas reformas fue la llamada inmatriculación, la cual podía practicarse:

- I. Mediante información de dominio.
- II. Mediante información posesoria.
- III. Mediante resolución judicial que la ordena y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años.
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierte en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.
- V. Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa con certificado de no inscripción de la finca y un plano de la misma.

Además se fijaron las bases del Registro de operaciones sobre bienes muebles, así como las relativas al Registro de Personas Morales, aplicándoseles el mismo sistema registral de folios.

Por todo lo anterior reproducimos nuestra idea acerca de la trascendencia indudable que para el progreso registral inmobiliario significaron las comentadas modificaciones al Código Civil.

Con fecha 17 de enero de 1979 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que abrogaría al de 1940, y que fue expedido con base en las reformas al Código Sustantivo Civil ya comentadas.

Este Reglamento constó de 190 artículos mas sus transitorios, divididos en tres Títulos; el primero de la organiza-

ción y funcionamiento del Registro; el Segundo de los diferentes ramos, folios e índices del Registro y el Tercero del procedimiento registral.

El Registro Público en esta etapa alcanzó la categoría de Dirección General dependiente del Departamento del Distrito Federal.

El Título Segundo, se refería a los distintos tipos de folios e índices del Registro. Se disponía por el numeral 50 que para el mejor cumplimiento de la función registral existían tres diversificaciones del registro:

1. Registro Inmobiliario.
2. Registro Mobiliario.
3. Registro de Personas Morales.

Las inscripciones correspondientes a dichas ramificaciones se practicarán en los folios siguientes:

- A. Folio Diario de Entrada y Trámite.
- B. Folio de Derechos Reales.
- C. Folios Auxiliares.

Por lo tanto podemos concluir que este Reglamento tuvo una verdadera importancia en especial por la introducción del sistema registral de folios, particularmente el folio real así como una organización mas estructurada y un procedimiento de mayor eficacia en lo que se refiere a las inscripciones, logrando una mejor prestación del servicio y una adecuada seguridad jurídica.

Posteriormente apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980, un nuevo Reglamento para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El Reglamento constaba de 198 artículos mas sus transitorios, siguiendo la misma estructuración del de 1979.

Sin embargo existieron dos modificaciones importantes:

1. Se substituyeron los nombres de las Secciones por los de Oficinas.
2. Se incorporó a la vida jurídica del Registro -- Público de la Propiedad, el Archivo de Notarías-- como una oficina también con carácter público.

Por lo demás, se reiteraron las disposiciones del Reglamento-- anterior.

Con fecha 5 de agosto de 1988, se publicó en el Diario-- Oficial de la Federación, el Reglamento del Registro Público-- de la Propiedad del Distrito Federal, vigente hasta la fecha.

Este Reglamento se integró por 118 artículos mas sus-- transitorios, distribuidos en tres Títulos, el primero que -- habla de las disposiciones generales; el segundo del Sistema-- Registral y el tercero del Procedimiento Registral.

El Título Segundo se integra por:

1. Registro Inmobiliario.
2. Registro Mobiliario.
3. Registro de Personas Morales.

Los asientos correspondientes se practican en:

- A. Folio Real de Inmueble.
- B. Folio Real de Muebles.
- C. Folio de Personas Morales.
- D. Folio Auxiliar.

Como se aprecia, dejó de existir el Folio Diario de ---
Entrada y Trámite, para substituirse por la solicitud de ----
entrada y trámite.

Por otro lado, se aclaraba que, la finca, el bien - - -
mueble, persona moral constituyen la unidad básica registral.

El Folio numerado y autorizado, es el documento que ---
contiene los datos identificatorios del bien o persona respec-
tiva a la vez de asentar los actos jurídicos correspondientes.

Como puede concluirse, este Reglamento continúa en lo--
sustancial la estructura de los de 1979 y 1980, con ciertas --
variantes, y que sin duda, han contribuido a un mejor - - - -
desempeño de la trascendental tarea que realiza la Institución
del Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO 2

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

2.1. Su naturaleza y su enumeración.

Los principios registrales son importantes porque explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal forma que no existen en forma autónoma. Son una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral, resultado obtenido -- mediante la sintetización técnica de una parte del ordenamiento jurídico registral.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática. Roca Sastre, dice que "Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie -- sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral".

Jerónimo González, al estudiar el tema manifiesta: "No -- cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho Privado unas orientaciones -- generales que jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en -- exageración los civilistas alemanes para los que no exista -- materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos".

Por su parte Carral y de Teresa, manifiesta: "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una -- materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos --

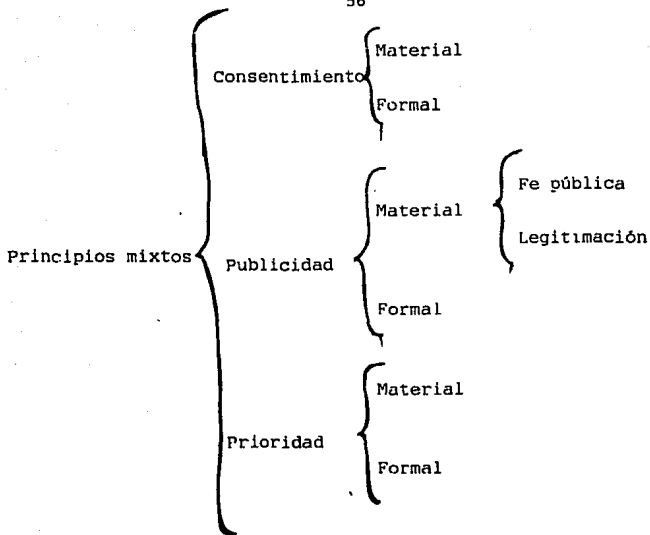
con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, -- nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encamina, nos la dan los principios registrales". (18)

Por otro lado, Celestino Cano Tello, siguiendo a Oberneck clasifica los principios registrales de la siguiente manera: (19)

Principios materiales	{ Inscripción Especialidad
Principios formales	

(18) Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Derecho Registral, Porrúa, México. 1989, p. 241

(19) Celestino Cano Tello, Iniciación al estudio de derecho hipotecario, Edit. Civitas, Madrid 1982, p.95



En nuestra legislación podemos hablar de los siguientes principios registrales:

- De Publicidad;
- De Inscripción;
- De Especialidad;
- De Consentimiento;
- De Tracto Sucesivo;
- De Rogación;
- De Prioridad;
- De Legalidad;

2.2 Principio de Publicidad.

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad que fue creado para dar seguridad jurídica a terceros adquirentes de buena fe, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que las restrijan.

El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias de los mismos. Cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o la celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

La publicidad desde sus orígenes como ya lo hemos visto tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado. Ya que en general advertimos que para ser obedecido, se daba a conocer "a todo el mundo".

En este sentido la publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. Tal como lo manifiesta el Maestro Raúl R. García Coni: "La publicidad es la razón de ser y objetivo fundamental de los registros inmobiliarios, puesto que éstos nacieron para combatir el clandestinismo, pero en su evolución han superado la etapa meramente publicista y su tésesis comprende también otros efectos como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios

no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo --
etc. " (20)

En este orden de ideas nos encontramos con otra conse---
cuencia de la publicidad que consiste en que el titular de --
derechos no inscritos, no puede prevalerse contra el derecho--
inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe y a título--
oneroso. Por esta razón, cuando se practica una inscripción - -
toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así - -
como también de todo documento existente en los archivos y - --
obtener además, las certificaciones o constancias escritas de- -
lo que estime pertinente.

Por otra parte es necesario mencionar el artículo 3009 --
que a la letra dice:"El Registro protege los derechos adquiri--
dos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después
se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la
cuasa de nulidad resulta 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 la ley."

Cabe aclarar que es tercero de buena fe quien sin inter --
venir en un acto o contrato, tiene sin embargo, en relación con
la cosa que ha sido objeto del acto, un derecho adquirido por --
título onerosos amparado por una inscripción derivada de otra --
proveniente de una serie no interrumpida de inscripciones que _
como veremos es el principio de tracto sucesivo.

La inscripción podrá ser en perjuicio o en beneficio de _
los terceros que resulten interesados, pero nunca debe ser en --
perjuicio de los verdaderos sujetos activos acreedores de los --

derechos inscritos, legitimados por el poder público, quienes en cumplimiento de la ley se han acogido a los beneficios del Registro correspondiente con anterioridad a los terceros.

Al respecto mencionamos un ejemplo que nos proporciona el autor Martín Castro:

"Así por ejemplo: "A" es dueño de un inmueble con título inscrito a su favor; "B" indebidamente, en perjuicio de "A" y sin su consentimiento, vende ese inmueble a "C" quien logra con artimañas inscribir su título que después transmite a "D" en el Registro en contra y en perjuicio de "A", bien puede "D" resultar también perjudicado por otros registros indebidos futuros, pagando con la misma moneda, y así sucesiva e indefinidamente. En el ejemplo anterior debe sostenerse a "A" en el registro quien es el verdadero dueño en virtud de su título inscrito con anterioridad, no declarado nulo, e indemnizarse a "D" por el Estado, al anularse su operación de compra y cancelarse la inscripción correspondiente por orden judicial. El Registro no puede volver bueno lo que es malo en su origen; por eso y en caso de nulidad judicialmente declarada de los derechos, títulos e inscripciones de los terceros de buena fe, que hubieren adquirido onerosamente de quienes aparexcan en el Registro con derecho para transmitir, debe mantenerse el título bueno primordialmente inscrito en el Registro e indemnizarse por el Estado al tercer adquirente por los daños que hubiere sufrido, dada su buena fe al haber confiado en el Registro.

La indemnización es la consecuencia jurídica por la violación a la ley registral de orden público cometida por el Estado, con motivo del registro indebido, obligado a respetar dicha ley. El Estado debe responder subsidiariamente de los daños causados por sus funcionarios, en el ejercicio de las funciones que les estén encomendadas a éstos." (21)

(21) Martín Castro Marroquín, Derecho de Registro, su reorganización y unificación, México, Porrúa 1962, p. 101 y 102

Ahora bien el principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

La publicidad material; está concebida como los derechos que otorga la inscripción, como son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Encontrándose el fundamento legal en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el numeral 3007 que a la letra dice: " Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero"

Asimismo, el Maestro Bernardo Pérez comenta: "Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho fue adquirido del que aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualesquiera otro titular con derecho anterior no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negocial este último es aquél que no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio *res inter alios acta*.

Las características del tercero registral son:

- 1) Que haya inscrito un derecho;
- 2) Que este derecho lo haya adquirido de quién aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad;
- 3) Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro si las hay;
- 4) Que haya adquirido su derecho a título oneroso.

En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le dará

preferencia al primero." (22)

Pasamos ahora a analizar en qué consiste la publicidad-- formal y tenemos que es aquella que consiste en la posibilidad-- de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de--- consultar personalmente los folios.

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

2.3 Principio de Inscripción.

Inscripción proviene del latín "*inscripto*", que significa consignación gráfica de algo, para su constancia y recuerdo. En el sentido estrictamente jurídico, es el asiento principal, definitivo y completo, que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles. Es decir es la constatación o expresión formal y solemne hecha en los folios del Registro, de los hechos y de los actos que por su naturaleza pueden tener acceso al mismo.

También por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público, esto es el acto mismo de inscribir, que deberá constar en el folio correspondiente de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

Cabe mencionar que la solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad nunca va a ser de oficio sino que es un acto potestativo y rogado, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de la *traditio* o de su inscripción, sin embargo para que sea oponible frente a cualquier tercero, siempre será necesaria su inscripción correspondiente. Es decir los derechos nacidos extrarregistralmente al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos por la fuerza probatoria que el registro les dá.

Al respecto Ramón Sánchez dice: " Mas bien se trata aquí del principio de la oponibilidad, por cuanto que los efectos del acto jurídico de que se trata no pueden perjudicar a terceros, a menos que se haya registrado, y como una cuestión que atañe a la frustración del contrato y a la vez también a la relatividad de los contratos." (23)

En efecto la inscripción en el Registro Público tiene -- efectos declarativos ya que sólo publica la existencia del -- derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregis-- gstral, es decir no tiene dicha inscripción un efecto constitu-- tivo como en el sistema australiano donde aún sin que existiera el acuerdo de transferencia la inscripción es inatacable, ni --- tiene tampoco un efecto sustantivo como en el sistema germánico donde se hace alusión al acuerdo de transferencia.

Asimismo. el artículo 3008 del Código Civil vigente para el Distrito Federal dice: "La inscripción de los actos o - - - contratos en el Registro Público de tiene efectos declarativos".

Ahora bien, en el folio real se asientan: inscripciones. en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, avisos notariales y asientos de presentación. En cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los --- gravámenes y notas preventivas.

Al respecto el Maestro Bernardo Pérez comenta: "Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro público de la Propiedad describe los folios de la siguiente manera: La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad b-- básica registral; el folio numerado y autorizado, es el docu-- mento que contiene sus datos de identificación, así como los -- actos jurídicos que en ellos incidan. El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus - - - antecedentes, las subsecuentes partes, diferenciadas según el-- acto, contendrán los asientos que requieren publicidad. Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesa--- rios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, -- fecha clave de operación, el asiento y firma del registrador." (24)

En la segunda parte del folio se asientan las hipotecas, los gravámenes, y limitaciones de dominio a que están sujetas las fincas.

La tercera parte del folio se destina a las anotaciones preventivas las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador. Estas disposiciones las contempla el artículo 26 del Reglamento del Registro Público. Cuando se trate del registro de bienes muebles e inscripción de personas morales, está previsto que se abrirán nuevos folios con las mismas características que el real.

Por su parte Guillermo Colín manifiesta: "El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos.

En realidad, en buena técnica jurídica tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios."(25)

Por otro lado tenemos que se le llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad. El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble puede optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa.

2.4. Principio de Especialidad.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían -- las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimo -- nio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la - - - garantía y por cuanto respondía cada uno de ellos; pero ahora - nuestro Código Civil en los artículos 2919 y 2913, obliga - - - cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un - - - crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de --- ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se "repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las --- fracciones".

Respondiendo a este principio, cuando un predio es - - -- subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propie -- dad en condominio, se debe abrir un folio para cada uno de los - departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares. También se le ha - - llamado a este principio de determinación porque la publicidad - registral exige determinar con precisión el bien objeto de los - derechos.

Es decir obliga a concretar el bien, los sujetos y el - - - derecho inscritos.

Este principio registral se encuentra regulado jurídica - mente por el artículo 3061 del Código Civil vigente para el - -- Distrito Federal, que a la letra dice:

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

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

número si constare en el título; así como las referencias al -- registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento.

- II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.
- IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada -- cuando se trate de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban -- correr;
- V. Los nombres de las personas físicas o morales a -- cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de -- aquellas de quienes procedan inmediatamente los --- bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lu-- gar de origen, edad, estado civil, ocupación y do-- micilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.
- VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y- - --
- VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el -- funcionario que lo haya autorizado. "

Asimismo no cabe afirmación más expresa y mas clara del principio de especialidad. La finca es el centro del registro: a cada finca se le destina un registro especial, que se abre -- con la primera inscripción. Todas las inscripciones posteriores anotaciones y cancelaciones, referentes a la misma finca se- - - efectuarán en ese registro particular, unas a continuación de-- otras. De ese modo, todas las viscitudes jurídicas de la finca-- se reflejan en el cuaderno registral que se le destina. Los - - asientos relativos a ella se numerarán correlativamente y los-- firmará el registrador.

Por su parte Guillermo Colín manifiesta: "La especialidad. la hacen consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc.. En este caso, se trata no de un principio, propiamente dicho sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; de lo contrario tendríamos que elevar a rango jurídico de principio registral a todo lo exigido por el Reglamento para el registro de las operaciones previstas por dicho ordenamiento jurídico." (26)

Ya que se toca el punto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 63 reza:

I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; y la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral; ..."

En este sentido el Maestro Ramón Sánchez comenta: "El principio de la especialidad que consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca (2912), sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó (Art. 3061 del Código Civil y 137 del Reglamento) ". (27)

(26) Ibid.

(27) Ramón Sánchez Medal, Op. cit. p. 549

2.4.1. Finca.

El registro se lleva por fincas o sea que es de folio real que como hemos visto consiste en que en un solo documento llamado folio que no es otra cosa que una hoja de papel en el cual se puede conocer la situación de la finca, el nombre de su titular, los gravámenes así como las anotaciones preventivas.

Al respecto el autor José Luis Pérez manifiesta: " En sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral finca. En sentido estricto, se circunscribe al segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia" (28)

Es decir que la unidad básica o fundamental la constituye la entidad de nominada finca.

En la hoja registral destinada a cada finca, se concentra su historial jurídico. Esta hoja recibe el nombre de folio real, expresión en sentido figurado, ya que comprende varios folios que forman un verdadero cuaderno registral.

2.4.2. Derecho.

Por lo que toca a esta cuestión cabe precisar que ante la presencia de figuras jurídicas como la venta, la hipoteca, el usufructo, puede conocerse cuáles son las consecuencias jurídicas del acto celebrado lo que nos conduce a determinar la naturaleza del derecho inscrito.

(28) José Luis Pérez Lasala. Derecho Inmobiliario Registral Buenos Aires, Edit. Depalma 1965 p. 105

Sin embargo la inscripción de figuras como el fideicomiso cuya razón de ser tiene su origen en el hecho de hacer factible la realización de diversos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos, ya que puede tener contenidos variadísimos por los cuáles no podemos hablar de un prototipo de fideicomisos ya que en cada caso se indican las estipulaciones necesarias para lograr los diversos fines que tratan de alcanzar.

Es necesario mencionar que el fundamento legal por lo que toca a este punto de precisar la naturaleza del derecho inscrito lo encontramos en el artículo 3061 del Código Civil que se refiere a las circunstancias que deben contener los asientos de inscripción en su fracción segunda dice:

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

Y la aplicación del principio de especialidad la encontramos al tener como finalidad precisar la naturaleza, amplitud y contenido de los derechos que se inscriben.

2.4.3. Sujeto.

Indudablemente los derechos reales que son inscritos en el Registro Público de la Propiedad deben ser ejercidos por la persona que llamamos titular, razón por la cual resulta necesario individualizarla, precisando en su caso las partes alícuotas que corresponden a los distintos titulares.

En el campo del derecho registral las personas interesan como titulares de derechos inscritos, sin embargo a veces pierde totalmente su condición de tal y se transforma en "tercero" cuando el registro lo reemplaza por un sucesor universal o singular confeccionando el correspondiente asiento sustitutivo-

y dando de baja la inscripción anterior.

En otras situaciones la titularidad no desaparece pero -
sufre menoscabo al coexistir con otra titularidad sobreviniente
por ejemplo: dominio afectado por otros derechos reales o - -
embargos, o bien hipotecas.

Al respecto el Maestro Raúl García Coni comenta:

" En cualquiera de los supuestos los sujetos negociables si el
acto inscribible es bilateral, o unilateralmente los acreedores
y deudores, deben estar perfectamente identificados para que el
registro sepa a ciencia cierta a quién protege y a quién deja -
de proteger" (29)

Cabe señalar que el registrador se concreta a aceptar --
las manifestaciones volitivas de los sujetos negociales que ---
resultan de documentos auténticos, por lo tanto no es responsa-
bilidad del registro la taera identificatoria, pero si la de--
verificar que los datos aportados son suficientes para su - -
cotejo con los ya registrados y para la confección de los - - -
nuevos asientos.

Asimismo, el derecho que se trata de registrar, conse--
cuentemente también el titular, van a ser variables y además--
se extinguen; pero mientras existan, deben vincularse estrecha-
mente con la base inmutable de registro que es la finca.

2.5. Principio de Consentimiento.

La protección que otorga el registro a quienes tienen... derechos inscritos se traduce básicamente en que nadie puede... ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su... consentimiento expreso o tácito, o por disposición judicial.

Esto es para que exista una modificación en los asientos del Registro Público de la Propiedad es indispensable la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

El principio de consentimiento puede analizarse desde dos puntos de vista, el primero se refiere al acto jurídico que dá origen, es decir la causa de la inscripción; cuando se trata de actos bilaterales lógicamente requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el... consentimiento, ahora bien el segundo aspecto es por lo que... toca a los efectos registrales que puede ser la creación, ... transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o se inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o sustituya en cuyo caso solo será por orden judicial.

Al respecto el artículo 3037 dice:

" Los padres como administradores de los bienes de sus... hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera... otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y... dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro... hecho en favor de sus representados, en caso de pagos o por ... sentencia judicial".

Esto es que sólo cuando el representante del titular ... pruebe que la solicitud de cancelación es consecuencia de un... pago efectuado conforme a un acto celebrado a título oneroso,...

es decir que el menor o incapacitado ha recibido un pago a cambio de la extinción del derecho que cesa desde el punto de vista registral como efecto de la cancelación de la inscripción

Respecto al principio de consentimiento Carral y de Teresa dice: "Consiste este principio en que para que el registro se realice, deb basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho es decir debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular" (30)

En opinión de Roca Sastre: "El principio de consentimiento se funda:

1) En una diferenciación formal o expresa entre el negocio obligacional (acto causal) y el negocio dispositivo (acuerdo de transferencia).

2) En la regulación específica del negocio dispositivo como negocio abstracto, o sea inicialmente desconectado de su causa jurídica y en el cual se concreta el juego o energía transmisoria.

Cuando un sistema adopta como elemento básico este negocio abstracto de disposición, se dice que sigue el principio de consentimiento ". (31)

Este principio se aplica plenamente en los países que siguen el sistema constitutivo en el que se distingue entre el título y el modo. El título que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad y el modo que es la tradición o el acto por el que se materializa la

(30) Luis Carral y de Teresa, Op. cit. p. 245 y 246

(31) Ramón Ma. Roca Sastre, Dcho. Hip., p. 695

transmisión de la propiedad que se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.

En este sentido cabe señalar que el principio está claramente expresado en el texto del artículo 3030 del Código Civil: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practico la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

2.6. Principio de Tracto Sucesivo.

Se entiende por tracto el espacio que media entre dos lugares, o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo.

Para analizar este principio es menester conocer las opiniones doctrinales; al respecto Carral y de Teresa comenta: "Es un principio de sucesión de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular quede inmuniado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana" (32)

(32) Luis Carral y de Teresa, Loc. cit.

Para el autor Guillermo Colín Sánchez: "El principio de tracto sucesivo y continuo, según se afirma, se caracteriza -- por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado -- -- jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular" (33)

Este principio quiere decir que la serie de inscripcio-- nes que constituyen la historia de una finca han de formar una cadena sin solución de continuidad de modo que el adquirente en una inscripción tiene que figurar como transmitente en la- - -- siguiente.

Este principio tiene dos excepciones:

1. Cuando el Registro Público de la Propiedad se creó-- en 1870 quedó abierto para inscribir la posesión y la propiedad existentes en aquella época, a dichas inscripciones se les - -- denominó "primera de la finca" y es a partir de ese momento que empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2. Cuando se dá la incorporación, por medio de un - -- procedimiento judicial o administrativo de un inmueble al- - -- Registro Público de la Propiedad.

Al respecto el Código Civil hace alusión al principio de tracto sucesivo en su artículo 3019, que a la letra dice: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constatar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a-- -- no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación"

Por otra parte, en caso de embargos y acciones contradic-- torias sobre derechos reales inmobiliarios tendrá que ser parte

en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. Por ejemplo es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el - - - demandado no era el titular registral de la finca.

Dentro de este principio también se dá el tracto breve-- que es un procedimiento que la ley prevé como una posibilidad-- de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una-- segunda, por ejemplo: Un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cuyos, con el consentimiento de los-- herederos o bien con autoridad judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario, entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.

Al respecto el Código Civil establece en el numeral 3065 "Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya conssten en otros-- del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga"

El hecho de evitar una inscripción previa de carácter -- transitorio que venga a entorpecer el procedimiento registral-- es *ia ratio legis* de esta disposición.

En este orden de ideas es importante mencionar que el -- tracto abreviado es una cualidad exclusiva de aquellos regis-- tros cuya inscripción tiene carácter declarativo al reconocer - la realidad jurídica extrarregistral.

2.7 Principio de Rogación.

Los actos o negocios jurídicos se llevan a los folios -- del Registro, en virtud de instancia de parte, y sólo excepcio- -- nalmente se realizan de oficio. No basta con que llegue a- -- conocimiento del Registrador la realización de actos o la- -- consumación de hechos que alteren la situación hipotecaria de -- una finca, sino que será precisa una manifestación de voluntad -- por parte de los interesados para que el encargado del registro -- proceda a practicar las operaciones correspondientes.

En otras palabras nos encontramos con la situación - - - jurídica en virtud de la cual para que se lleve a cabo una - -- inscripción en el Registro Público de la Propiedad deben ser -- los interesados quienes soliciten se practique el asiento ---- correspondiente.

En efecto la mayor parte de los Registros son de instan- cia obligatoria, pero ésta se impulsa a requerimiento de parte o rogación y no de oficio. No obstante a veces el Registrador, debe proceder como cuando da de baja las inscripciones que han- caducado por mero transcurso del tiempo o cuando un asiento - - provisorio se sustituye por uno definitivo, o cuando se inmatri cula de oficio un inmueble incorporándolo al sistema de folio - real.

La rogatoria se requiere también para el examen de los-- libros registrales o para obtener certificaciones sobre los --- asientos correspondientes.

En nuestro derecho se adquiere el dominio y los demás--- derechos reales sin necesidad de que los correspondientes- - -- títulos se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y-- como obligada consecuencia de este criterio rige la libertad de los interesados para solicitar o no la inscripción.

En este sentido debemos cuestionarnos si el principio de rogación o instancia es un verdadero principio registral o sólo es la manifestación práctica de que nuestro derecho no impone-- la inscripción como obligatoria o al menos necesaria.

Por su parte el Código Civil en el numeral 3018 dice:
"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro - - - Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el-- derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que--- haya autorizado la escritura de que se trate.
Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los---- presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo - tal número."

Por lo que concluimos que la inscripción en el Registro-- Público de las Propiedad se realizará siempre a petición de --- parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscrip--- ción de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitacio-- nes de dominio.

Una vez inscrito el documento debe ser devuelto al que-- solicito la inscripción, en caso de ser desecheda, dicho docu-- mento se devuelve con la anotación respectiva.

2.8 Principio de Prioridad.

Sin duda alguna uno de los pilares de la seguridad -- proporcionado por el Registro Público de la Propiedad es la --- prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o -- contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango--- del documento que ha ingresado al Registro.

Bajo el apotegma latino "*qui prior est tempore potior est jure*"-- que significa primero en tiempo primero en derecho, en materia registral se traduce en " el que es primero en registro es -- primero en derecho"; de ahí que la actividad de los interesados en cuanto al tiempo, tiene una influencia decisiva en la adquisición o pérdida de los derechos o de la preferencia entre -- ellos. Lo que importa en la contratación inmobiliaria no es la fecha del título, sino la de su presentación en el Registro.

Por otra parte es obvio pero fundamental que existe la-- impenetrabilidad registral, es decir que dos derechos no pueden al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia. Pueden--- coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta o como lo llama la doctrina con rango diferente.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su--- inscripción entra en acción el principio de prelación o prioridad, por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente; será preferente para el registro o los terceros registrales la que-- se haya inscrito primero.

Así lo dispone el Código Civil en su artículo 2266 que a la letra dice: "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado..."

De vital importancia resulta mencionar el artículo 2982. "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes pueden formar un concurso especial con ellos, y serían pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley."

Por lo que se refiere a la preferencia, el numeral 3013 del ordenamiento legal citado establece: "La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiere dado extemporáneamente"

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan en la parte correspondiente a anotaciones preventivas, cuando se trata de folio real. Dichas anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscripto en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Cuando un Notario vaya a otorgar una escritura puede pedir que en el Registro Público de la Propiedad, se hagan las anotaciones preventivas correspondientes. Nuestro Código siguiendo al sistema argentino, adoptó el sistema conocido como

primer aviso preventivo, que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el -- certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro por el término de treinta días, a esta anotación se le -- denomina: Anotación preventiva notarial.

Al respecto el Código Civil en su numeral 3016 párrafo -- primero establece que la solicitud de libertad de gravámenes -- surte efecto de aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes -- menciones:

- 1) Nombre de los contratantes;
- 2) Tipo de la operación;
- 3) Finca de que se trate, y
- 4) Antecedente registral.

El registrador deberá formular la nota de presentación -- en la parte de anotaciones preventivas del folio real.

Indudablemente este aviso preventivo resulta de gran -- utilidad, pues cierra la posibilidad de defraudación o engaño -- al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y -- la obtención de certificados de gravámenes y demás documentos, -- que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o -- cualquier otra forma de modificación de los derechos derivados -- del Registro resulta imposible ya que las inscripciones que se -- hagan de estos embargos gravámenes, tomarán la prelación que le -- corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventi-- vos.

El segundo aviso preventivo, previsto en el segundo -- párrafo del artículo en comentario, o sea, el que dará el nota-- rio dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la -- escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presenta-- ción del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso -- ingrese al Registro Público de la Propiedad dentro de los --

treinta días siguientes a la presentación del primero. Para--- que se produzca este efecto retroactivo en lo que se refiere a la operación registrable, el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de los noventa días --- siguientes a la presentación del segundo aviso.

Este segundo aviso preventivo deberá contener:

1. Los nombres de los interesados;
2. La operación celebrada;
3. La finca de que se trata;
4. Número y fecha de firma de la escritura;
5. Antecedentes registrales.

Siempre que existan juicios contradictorios sobre la -- propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al Juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado--- contencioso en que se encuentra la finca.

Esta anotación surte efectos frente a terceros, de tal manera-- que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla corre los riesgos del resultado del juicio, por ejemplo si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular-registral y se tiene la precaución de pedir al Juez, en el- - - momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro -- Público de la Propiedad esta circunstancia, cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos-registrales desde el momento en que se hizo la anotación preven- tiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde--- esa fecha.

2.9 Principio de Legalidad.

Consiste básicamente este principio en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez.

Ahora bien es importante conocer las opiniones autorales por lo que respecta a esta cuestión, así Carral y de Teresa dice: "Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos e imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral." (34)

También el autor Carmelo Díaz comenta:

" Si la publicidad en el Registro tiene como fin promover y notificar al cuerpo social quién es el dueño de los inmuebles o titular de los derechos reales, para que los respeten y se dirijan a él, y no a otra persona en las futuras relaciones de derecho, es absolutamente necesario que la relación dominical publicada sea verdadera y no falsa, esté ajustada a derecho y produzca plenos efectos jurídicos. Por eso la publicidad tiene su complemento indispensable en la legalidad, o sea, en la necesidad de que los títulos que lleguen al registro estén revestidos de todos los requisitos que las leyes exigen para que sean perfectamente eficaces en derecho". (35)

(34) Luis Carral y de Teresa Op. cit., p. 249

(35) Carmelo Díaz González, Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid 1967, Tomo 1 p. 213

Para comprender mejor este principio es necesario señalar en qué consiste la llamada "función calificadora" que es aquella actividad que efectúa el Registrador al verificar el título o documento que se pretenda inscribir. Este examen deberá ser de forma y de fondo, en forma personalísima sin presión alguna, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

Cabe aquí el comentario del Maestro Bernardo Pérez:

" A esta actividad se le llama " calificadora" y puede ser concurrente con la notarial y la judicial. Por ejemplo, cuando se constituye una Sociedad Anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura; más tarde, es motivo de la calificación judicial, con la intervención del Ministerio Público; finalmente el registrador la califica para su inscripción" (36)

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato.

La función calificadora la encontramos regulada en el Código Civil en el artículo 3021 que a la letra dice:

" Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderá o denegarán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas de interés público;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

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

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

Asimismo, el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad habla de las atribuciones de los Registradores:

I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV. Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervi-

que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, --
autorizando cada asiento con su firma; y

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General."

Consecuentemente sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley, principalmente son los siguientes:

a) Los testimonios notariales que como sabemos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la --- reproducción de los documentos que obran en el apéndice.

b) Los documentos auténticos, por ejemplo: el decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

c) Las resoluciones y providencias judiciales que --- consten de manera auténtica, por ejemplo: la sentencia de --- prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada;

d) Los documentos que legalmente puedan otorgarse en --- contrato privado.

e) El contrato de sociedad y asociación siempre y --- cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante --- notario o Juez.

Se puede dar el supuesto de que no se este de acuerdo. -- con la calificación registral, la cual podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado podrá reclamarla en juicio. (art. 3022).

Finalmente, nos parece muy acertado el comentario de. -- Guillermo Colín Sánchez:

"En todo régimen de derecho y fundamentalmente tratándose de instituciones jurídicas, como el Registro Público de la Propiedad, la legalidad, como base de sustentación de todo su sistema, está encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas. Esto significa que la función registral cumplirá su último fin de dar únicamente actos válidos y derechos perfectos; en fin, que revista la legalidad, que las haga eficaces, con vistas a garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general, el denominado tráfico inmobiliario...

No es exagerado afirmar que la legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el registro. Sin duda, muchos otros actos característicos del procedimiento en cuestión, están gobernados por la legalidad y son de gran trascendencia; empero, a nuestro juicio, en la calificación registral, se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además, degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica." (37)

CAPITULO 3

DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.

3.1 Objeto de la inscripción

Una primera cuestión surge en cuanto a la utilización -- del término inscripción. El Maestro Guillermo Colín Sánchez, -- afirma que la inscripción es: "Todo acto procedimental a - - - través del cual, el registrador, observando las formalidades -- legales, materializa en el libro o folio correspondiente el -- acto jurídico, utilizando la forma escrita" (38)

Esta definición da la impresión de que se inscribe todo el acto jurídico. Igualmente algunos autores al utilizar el término --- transcripción, dan la idea de que se reproduce íntegramente el documento. Nosotros tomamos el término de inscripción en el --- sentido de que se hace un extracto o resumen del documento en -- el libro o folio. Aclarada la utilización del término inscrip- -- ción procederemos a analizar brevemente en que consiste.

El sistema de Inscripción tiene su cuna en el Derecho -- Napoleónico, en un principio se regía por dos aspectos funda- -- mentales:

a) Consensualista. La transmisión, constitución, modifi- -- cación o extinción de bienes inmuebles o derechos reales se - - perfeccionaba con el simple consentimiento de las partes. Esto -- se modifica en el año de 1855, cuando se establece que era ---- necesaria la inscripción en el registro inmobiliario para que - -- el acto surtiera efectos contra terceros.

b) Aformalista. Los contratos no necesitaban de una forma determinada, era suficiente el contrato privado. Posteriormente se modifica esta situación al establecer que todo documento sometido a la publicidad registral debía ser redactado en forma auténtica.

El procedimiento se inicia con la solicitud por escrito, que contendrá, nombre del solicitante quién deberá tener - - - interés legítimo para inscribir o el notario que autorice la escritura, además, si se trata de bienes inmuebles, tendrá la ubicación de éste. A dicha solicitud se agregará el número de entrada, fecha y hora y se seguirá por orden progresivo, según su ramo. Se acompañarán los documentos a registrar por duplicado, se turnará el documento al registrador que hará la calificación en el término legal, quién determinará si procede la - - - inscripción, entonces se procederá a su registro en la sección que corresponda según su acto y se devolverá el documento con la nota de registro.

En el caso de que no se cumplieran todos los requisitos, se devolverá al interesado debidamente razonado, a fin de que subsane el documento.

En el supuesto de que exista negativa por parte del --- registrador para llevar a cabo la inscripción, pues en virtud de la calificación, se puede suspender o denegar el registro, si es así se turnará al área jurídica y se publicará en la --- Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. A partir de ésta publicación, se dará un término de diez días para que se subsane o rrecurra la determinación, pero si en treinta -- días a la notificación no se retira el documento, éste se - - - mandará al archivo general del Departamento.

En caso de que el interesado recurriera la resolución de suspensión o denegación del registro y el área jurídica confir-

mará la resolución, podrá interponer un recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General; se practicará una anotación preventiva y se publicará en la gaceta oficial. El Director conocerá del recurso, que se podrá interponer en forma verbal o escrita, en un término de cinco días hábiles a partir de la publicación, quién resolverá y dará por terminada la instancia.

La rectificación de un asiento registral, si se trata de un error material, se hará a petición de la parte interesada, y si se trata de un error de concepto, por consentimiento de todos los interesados o por resolución judicial.

Los asientos registrales se podrán reponer, cuando se haga imposible establecer el tracto sucesivo, ya sea por destrucción o mutilación, y se hará a la vista de los documentos que le dieron origen a solicitud del interesado o por resolución judicial.

Ahora bien, la finalidad primordial del Registro Público de la Propiedad, es meramente publicitaria, además de controlar y regular las inscripciones hechas en los folios que allí se encuentran, de los diferentes derechos inscribibles.

El folio real es indudablemente la pieza clave del sistema del registro implantado en el Distrito Federal, en sustitución del tradicional sistema de inscripción en libros.

Es muy acertada la definición que el Maestro Guillermo Colín Sánchez manifiesta al respecto: " Se define el Folio Real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquéllos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de oponibilidad ante terceros." (39)

El folio real tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello, a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una serie de notas relacionales. Por otra parte el formato y proporciones del folio real se determinaron, tras un concienzudo estudio, con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos electromecánicos, lo cual constituye un avance en materia de tecnificación del sistema y en orden a su eficiencia.

En efecto, el folio real consta de tres partes. La primera parte, de color amarillo, se destina a inscripciones de Propiedad y contiene varias columnas en las que se tomará razón: del número de entrada del documento, de su fecha de presentación y de la clave correspondiente al registrador responsable, en la columna central que es la de mayores proporciones, se practicará la descripción condensada del acto o contrato de que se trate, con expresión de todos aquellos datos que previene el Código Civil y prestando estricta observancia a las disposiciones que, al respecto, contiene el reglamento de la materia. En la columna extrema derecha deberá aparecer indefectiblemente la firma del registrador bajo cuya responsabilidad se efectúe la inscripción.

La parte segunda y central del folio real es de color rosa y se destina a las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca respectiva, limitaciones de dominio a que está sujeta la misma y derechos reales, distintos del de propiedad, a los que aparezca afecta.

La parte tercera e inferior del folio es de color verde y se ocupará para practicar todos aquellos asientos que, por disposición de la ley y el reglamento respectivo, solo tienen carácter de anotación preventiva.

3.2 Enumeración legal de los títulos inscribibles.

No podemos iniciar el estudio de los títulos o documentos registrables sin antes hablar aunque sea en forma somera de la calificación registral que consiste básicamente en el examen censura o comprobación que de la legalidad de los títulos -- presentados a registro verifica el registrador de la propiedad -- antes de proceder a la inscripción en sentido amplio de los --- mismos, registrándolos, si ello es procedente, denegando o --- suspendiendo su inscripción cuando no estén arreglados a derecho. Del anterior concepto inferimos que el objeto de la calificación son los títulos presentados a registro. Si en función de los títulos sujetos a registro se realiza la inscripción, es necesario determinar el significado del término, conforme al -- artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, para -- precisar si se emplea como sinónimo de negocio, o resultado del acto documentador. La citada disposición establece que sólo se registrarán los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmite, modifique, limite, grave o extinga el dominio de posesión originaria y los demás derechos reales -- sobre inmuebles, la constitución del patrimonio de familia, los contratos de arrendamiento de inmuebles con vigencia mayor de -- seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de -- tres años y los demás títulos que deban registrarse por disposición de la ley.

Hablaremos sobre el concepto de título en sentido material. En ocasiones la expresión título se refiere al objeto de la inscripción, es decir al acto o contrato inscribible que es la causa de la constitución, modificación, gravamen o extinción del derecho real; otras veces hace referencia al documento -- inscribible, es el significado formal o instrumental. Hay que -- distinguir el acto por el que nace, se modifica o extingue el -- derecho real, el derecho real mismo y la finca.

Como dice Sanz Fernández citado por Pérez Lasala: "Lo __
 propiamente inscribible no es el derecho real ni la finca, sino
 el acto por el cual se constituyen, gravan o extinguen los _ __
 derechos reales sobre inmuebles" (40)

En este sentido debemos entender el significado de _ _ _
 título, en sentido material o sustancial. En este sentido se__
 utiliza la expresión en la legislación mexicana; esta expresión
 tiene una connotación más amplia que documento, comprendido en_
 su significado los actos judiciales y en ocasiones los adminis_
 trativos, siendo acertado el uso del término en virtud de que_
 las relaciones jurídicas nacen, se transforman o extinguen por_
 el hecho jurídico considerado en sentido lato, es decir, como_
 el acontecimiento previsto por la norma como supuesto capaz de
 producir consecuencias jurídicas.

Por lo que toca al concepto de título en sentido formal_
 cabe afirmar que se manifiesta cuando el acto trasciende a la _
 realidad jurídica, es decir cuando se manifiesta el consenti__
 miento en cualquier forma, algunos autores manifiestan que la__
 forma suele identificarse con la publicidad. Pero es el caso __
 que ni la publicidad es el único efecto de la forma, ni la _ __
 forma implica siempre la verdadera publicidad. En los antiguos
 derechos germano y romano, la forma fue concebida como la _ _ _
 fórmula, no tenía por objeto directo la publicidad, sino que __
 constituía el derecho, sin que con esta afirmación se desconoz_
 ca la publicidad implícita en la forma. En el derecho moderno__
 caso concreto de la legislación mexicana, los actos se _ _ _ _
 perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, dando __
 lugar al nacimiento de la relación jurídica, sin necesidad de _
 que revistan formalidad alguna, excepto en los casos en que el_
 propio ordenamiento lo señale; la forma en los actos o contra__
 tos formales, viene a ser el necesario complemento en la rela__

(40) Cit. por José Luis Pérez Lasala, Derecho Inmobiliario
 Registral, Buenos Aires, Depalma, 1965 p. 43

ción jurídica para que produzca plenamente sus efectos de - - - forma.

El derecho subjetivo, como dice Carral y de Teresa: "nace - - - extrarregistralmente y ante notario" (41) Y va en forma de -- testimonio de escritura de registro para recibir la publicidad - que el derecho civil exige del acto; de lo anterior se concluye que ya no hay publicidad sin forma. En efecto, al registro - - - sólo ingresan para su publicidad los actos que revisten la - - - forma escrita, los actos que se documentan para reflejar en el - papel el negocio causal, que de ésta manera se objetiviza para - ser materia de calificación.

Ahora bien de conformidad con lo dispuesto en el artícu - lo 14 fracción primera. del Reglamento del Registro Público de - la Propiedad del Distrito Federal, el registrador debe realizar - previamente a la inscripción, el estudio integral de los docu -- mentos para determinar la procedencia de su registro, según - -- resulte de su forma y de su legalidad en función de los ordena - mientos aplicables. En consecuencia el registrador deberá - - - ocuparse en primer lugar del examen de la forma para constatar - que el título que le fue presentado la satisface. La primera -- actividad consistirá en cerciorarse que el documento sea - - - inscribible, en los términos del artículo 3005 del Código - - - Civil, que al referirse a los documentos registrables, señala -- que sólo se registrarán los testimonios de las escrituras - - - públicas o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera -- auténtica, y los documentos privados que en esta forma fueren - válidos con arreglo a la ley; en un segundo momento, el registra -- dor verificará si el acto contenido en el documento se le dio - la forma prescrita.

Los instrumentosa notariales constituyen la inmensa -- mayoría de los documentos que a diario se presentan a registro,

razón que explica por sí sola el hecho de que sean objeto de -- una extensa y minuciosa reglamentación en el derecho positivo-- mexicano. La función calificadora se facilita por la existencia de disposiciones que expresamente regulan la forma del documento público negocial por excelencia, el documento notarial. la -- forma del documento no es objeto de estudio del derecho regis-- tral inmobiliario; sin embargo, es aquí donde esta rama del -- derecho se enlaza con el derecho notarial, correspondiendo al-- registrador verificar en el testimonio que las escrituras se -- hayan asentado con arreglo a derecho, observando que estén - -- redactadas en castellano, con letra clara y sin abreviaturas, -- que contengan la mención expresa del lugar y fecha en que - - - fueron extendidas, así como de la hora, en los casos que la ley lo prevenga; el nombre y apellido del notario; la certificación de que tuvo a la vista los títulos que le fueron presentados -- para la elaboración, la relación del último título de propiedad-- del bien o derecho a que se refiera la escritura, con citación-- de los datos de inscripción en el registro, o la razón por la-- cual no esté aún registrado; la descripción sucinta y detalla-- da de las cosas objeto del acto o contrato; y en general, que-- contenga las menciones y requisitos exigidos por el artículo - 62 de la ley del notariado. La inobservancia de la citada - - - disposición en ocasiones produce la nulidad del acto documenta-- dor, del acto notarial que se manifiesta en forma de acta o - - escritura, y su ineficacia afecta la validez del acto documenta-- dor, es decir del negocio jurídico, como en los supuestos en-- que el notario actúa fuera de su jurisdicción, redacta los - - instrumentos en idioma extranjero, no fueron firmados por todos los que debían hacerlo, se omite la mención exigida a falta-- de firma, o no se autorizaron con la firma y sello del notario. En todas estas hipótesis, así como en el caso de que el testi-- monio no tenga la firma y sello del notario, el registrador - -- denegará la inscripción del título por ineficaz, tanto en - - - sentido material como en sentido formal, ya que la ley sanciona

con la nulidad del acta o escritura. y siendo nulo el documento el acto documentado carecerá de la forma prescrita, elemento de validez de los actos o contratos formales. otras veces, el -- instrumento no es invalido, empero sus afirmaciones afectan la eficacia del acto, como acontece cuando no se identifica el --- bien o derecho objeto del acto o contrato en cuyo caso también procede a denegar la inscripción del documento.

Por otra parte resulta interesante el comentario que el Maestro Guillermo Colín hace al respecto: "Es indudable que, --- tratandose de inmuebles, la primera inscripción es el antece-- dente fidedigno, de la propiedad con sus naturales caracteres, _ modalidades y efectos. En consecuencia la historia de cada fin-- ca se inicia con la inscripción de dominio misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones especi-- ficas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo _ con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto nos lleva a establecer que, la primera inscripción, _ es la base o eslabón esencial sobre la cual gravitarán una _ -- serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas _ unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca o derecho inscrito." (42)

Ahora bien los títulos y actos inscribibles por mandato expreso del Código Civil para el Distrito Federal son los - - - siguientes:

Artículo 3042 "En el Registro Público de la Propiedad -- inmueble se inscribirán:

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

II. La constitución del patrimonio - - - familiar.

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

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de - - en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario."

En la disposición que se comenta se enuncia cual es el contenido de los documentos que pueden inscribirse, o sea el título desde el punto de vista material, es decir, la causa de donde se han originado los derechos cuya inscripción se solicita. Los títulos que son materia de inscripción se refieren a - - derechos reales y derechos personales.

El Registro Público de la Propiedad se instituyó con el fin de proteger a los titulares de un derecho real y circunstancialmente a los titulares de un derecho personal. Por esta - - razón los derechos reales se asientan separadamente en la - - primera y segunda parte del folio real, y los derechos personales se anotan en la tercera parte del folio aunque ésta - - corresponde propiamente a las anotaciones preventivas.

Por otra parte es necesario aclarar la interrogante:

¿ Se asientan actos jurídicos o documentos jurídicos ?

La respuesta no es fácil, porque la redacción de las disposiciones legales es ambigua. Si afirmáramos que se asientan sólo documentos estaríamos basándonos en el criterio que se desprende del texto de las disposiciones jurídicas del Código Civil siguientes:

a) Artículo 3005 "Sólo se registrarán... los testimonios de escrituras y actas... y otros documentos auténticos... las resoluciones judiciales... que consten de manera auténtica... los documentos privados... siempre que conste... que se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes..."

b) Artículo 3007 "... los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero..."

c) Artículo 3006 "... Si los documentos respectivos parecen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario..."

d) Artículo 3015 "...La prelación entre los diversos documentos ingresados a registro se determinará..."

e) Artículo 3018 "... La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad puede pedirse por ..."

f) Artículo 3020 "...Inscrito o anotado un título no podrá...;

g) Artículo 3021 "...Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten..."

h) Artículo 3042 "... En el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree..."

i) Artículo 3071 "...En los folios de las personas morales, se inscribirán:

I. Los instrumentos por los que se constituyan...

ii. Los instrumentos que contengan las protocolizaciones..."

* Cabe aclarar que aquí título es sinónimo de documento, no de la calidad jurídica del titular.

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, al respecto dispone:

Artículo 36 "... turnado su documento al registrador "--

Artículo 64 "...sólo se inscribirán los documentos en -- que se transmitan,modifiquen o graven los bienes que integren-- el acervo hereditario..."

Del texto de los artículos relacionados, podemos - - - -- concluir que para el legislador sólo se registrarán documentos es decir, el vehículo, el exterior, el continente de ciertos -- actos jurídicos.

No obstante puede desprenderse otro criterio del texto-- de las disposiciones del Código Civil:

Artículo 3005 "Sólo se registrarán:

II. Las resoluciones y providencias - -- judiciales..."

Artículo 3006 "Los actos ejecutados o los contratos - -- otorgados en otra entidad... sólo se inscribirán... las sentencias dictadas en el extranjero..."

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

Artículo 3010... "El derecho registrado se presume que - existe..."

Artículo 3011 "...Los derechos reales y en general - - - cualquier gravamen o limitación sobre los mismos o del dominio para que surtan efecto contra tercero, deberá constar en el- -- folio de la finca sobre la que recaigan..."

Artículo 3013 " ...La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la - prioridad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad cualquiera que sea la fecha de su constitución ".

Por su parte el Reglamento del Registro Público de la -- Propiedad del Distrito Federal dispone:

Artículo 1 "El Registro Público de la Propiedad es la -- institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal - proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que..."

Artículo 34 "Cuando se trate de la inscripción de actos- relativos resultantes de condominio..."

Artículo 59 "Cuando exista discrepancia entre el bien -- materia de inscripción con sus antecedentes registrales..."

Artículo 60 "Los actos contenidos en los títulos a que - se refiere el artículo 3042 del Código Civil se inscribirán en la parte primera del folio..."

Artículo 61..."entre los actos destinados a ocupar la -- primera parte del folio respectivo..."

Artículo 62 "Entre los actos... destinados a ocupar la - segunda parte del folio..."

Artículo 67 "En los folios del registro inmobiliario se_ asentarán las operaciones a que se refiere..."

De lo anteriormente transcrito, se puede deducir que se inscriben los actos jurídicos mismos, es decir, la declaración- o el acuerdo de voluntades manifestado externamente con la - -- intención de crear un derecho real, transmitirlo, modificarlo o extinguirlo.

Consideramos que la confusión, se debe quizá a la mala-- técnica de redacción empleada tanto por el Código Civil como -- por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente_ en el Distrito Federal.

En realidad creemos que lo que se inscribe es la unidad_ documental o sea, el documento mismo, que es por una parte una_ forma exterior, o continente, y por otra, representa un acto _ jurídico firmado u otorgado en el pasado que vendría siendo el contenido.

Consideramos necesario establecer la distinción entre -- documento jurídico y título jurídico.

En la vida cotidiana, la palabra documento jurídico frecuente -- mente se confunde con la palabra título jurídico, pero en -- realidad ambos términos tienen significaciones jurídicas muy -- diversas.

Se entiende por título la calidad jurídica que ostenta -- una persona por tener causa u origen legítimo. Por ejemplo se -- dice: ..."vengo a comparecer a título de causahabiente de ... o de comprador o bien de propietario..."

También se entiende por título el documento auténtico -- que prueba esa calidad jurídica. Frecuentemente se identifica -- como título al primer testimonio de una escritura notarial. En -- este sentido se dice ..."exhibo mi título que no es otra cosa -- que el primer testimonio de la escritura de compraventa de -- propiedad.

Ahora bien, el documento es el instrumento escrito, es -- decir, una presentación escrita de la realidad pasada. En el documento surge el fenómeno de la representación del acto jurídico otorgado en otro tiempo. Esto es, lleva en sí la -- virtud de hacer conocer a otro su contenido gráfico o literal representativo de un acto jurídico otorgado en el pasado.

3.3 Circunstancias que deben contener las inscripciones.

Recordemos que son los documentos auténticos y no los actos jurídicos directos, los que se registran o asientan en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, documento registrable, es el documento auténtico que el registrador califica como procedente para realizar en el folio respectivo el asiento registral solicitado que como -- veremos mas adelante puede ser: Nota de presentación, inscripción, anotación preventiva, cancelación, en virtud de reunir -- los siguientes requisitos:

Primero. Que contiene un tipo de acto jurídico de los -- que deban constar en el folio real de inmuebles, de la unidad -- registral de que se trate, en este caso la finca;

Segundo. Que reúna los requisitos externos para consi--- derarlo en forma debida; y

Tercero. Que cumple con la legalidad debida, entendida-- ésta en dos aspectos:

a) Legalidad tanto en función del asiento - -- registral preexistente, base del nuevo asiento registral solicido, a fin de que se cumpla con el principio registral de - -- tracto sucesivo, y

b) Legalidad en función de su contenido obligacional, que no deberá ser contrario al orden público ni a - - - ordenamientos legales vigentes.

Para optar por una clasificación de los documentos - - - registrables, es decir los documentos auténticos que serán - -- aceptados por el registrador para ordenar la práctica del - -- asiento registral solicitado, debemos elegir un criterio de - diferenciación de los mismos.

Al respecto Francisco Arredondo comenta:

" Entre los criterios que podemos utilizar para una -- posible clasificación de tales documentos, están:

CRITERIO DEL TIPO DE ASIENTO SOLICITADO. Si optamos por _ considerar el tipo de asiento que se solicita por el interesado al ingresar el documento registrable se diferenciarían entre:

- A) Documentos inscribibles;
- B) Documentos cancelables y
- C) Documentos anotables preventivamente.

CRITERIO DEL TIPO DE FEDATARIO QUE INTERVIENE. Si toma__ mos como criterio de distinción el subjetivo, es decir el tipo_ de fedatario que interviene en el documento registrable, o sea, la persona autora de la forma y de su narración auténtica, por_ voluntad expresa del Estado, que sabemos puede ser un servidor público con fe pública si actúa dentro de sus facultades lega _ les o un profesional particular con fe pública delegada por el_ Estado, podríamos diferenciar como principales documentos _ _ _ registrables los siguientes:

A) Documentos ante fedatario Servidor Público:

I. Los documentos ante Autoridad Administrativa:

Documentos ante el Cónsul en el extranjero;
 Decretos expropiatorios de inmuebles en Diario Oficial;
 Decretos de ocupación temporal en Diario Oficial;
 Decretos de limitación de dominio en Diario Oficial.
 Resolución de inmatriculación administrativa.
 Documentos con firmas ratificadas ante registrador.
 Documentos de vivienda del Departamento del Distrito Federal.

II. Los documentos ante Autoridad Judicial:

Mandamientos judiciales y actas de embargo;
 Mandamiento judicial de cédulas hipotecarias;
 Mandamiento judicial de secuestro;
 Mandamiento judicial de prohibición de enajenar.
 Demandas para dar forma legal al acto;
 Demandas sobre propiedad y derechos reales;
 Demandas para hacer cumplir contratos preparatorios;
 Fianzas judiciales;
 Resolución judicial de suspensión en el Amparo;
 Documentos validos con firmas y contenidos ratificados.

B) Documentos ante fedatario particular:

I. Documentos ante notario.

Testimonios de escrituras de enajenación de inmuebles: De compraventa, de donación, de permuta, de adjudicación sucesoria, de aplicación por sorteo, de fideicomiso traslativo de dominio, de dación en pago, de aportación a sociedades, etc.

Otros testimonios de escrituras modificatorias de propiedad: De subdivisión o lotificación de inmuebles, de fusión de inmuebles, de fraccionamiento, de constitución del régimen de condominio, de constitución del sistema de tiempo compartido, de otras modificaciones y limitaciones de propiedad.

Testimonios de escrituras sobre otros derechos reales: De hipoteca, de otros derechos reales sobre inmuebles.

Documentos privados válidos con firmas y contenido ratificados.

Constitución y poderes generales de personas morales: De constitución de personas morales civiles, de constitución de fundaciones y asociaciones, de personas morales mercantiles, de poderes generales de personas morales.

Testimonios de actas de protocolización sobre propiedad: De protocolización de información de dominio, de protocolización de prescripción positiva, de protocolización de sentencia de adjudicación, de otras protocolizaciones sobre propiedad inmobiliaria.

Testimonios de actas relativas a personas morales: De protocolización de actas de asambleas, de protocolización de actas de consejo.

Los documentos ante corredor: Pólizas de capital variable de muebles con cláusula rescisoria, pólizas de capital variable de muebles con cláusula de reserva de dominio, pólizas de fianza sobre muebles con entrega jurídica, documentos privados válidos con firmas y contenido ratificados, etc." (43)

(43) Sergio Sandoval Hernández, Curso Introductorio de Derecho Registral, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C. México, 1a. Edición 1991 p. 164

Por otra parte, es necesario mencionar lo dispuesto por el artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que a la letra dice:

"En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones, y
- IV. Cancelaciones. "

Según el artículo 40 del ordenamiento legal citado las notas de presentación se presentarán en un plazo de veinticuatro horas luego que los diversos documentos relacionados con la unidad registral, sea inmueble, mueble o persona moral, ingresen al registro. O sea que todo documento registrable es objeto necesariamente de la práctica del asiento de nota de presentación. Las cuales se practican en la tercera parte del folio y deberán contener la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral.

Es decir la anotación preventiva va a patentizar dentro de la historia de una finca un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor, frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

Consideramos que este acto procedimental tiene carácter accesorio ya que depende de la existencia del asiento o inscripción principal.

A diferencia de los asientos definitivos, las anotaciones preventivas tienen un carácter temporal. Algunas caducan porque no se hayan convertido en definitivas por inactividad

del interesado durante el plazo que la ley establece, por ejemplo las establecidas en el artículo 3016 o bien se cancelan a petición del solicitante, o porque el derecho que protegía ha quedado inscrito en forma definitiva.

Asimismo, cuando exista litigio judicial sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al Juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado litigioso en que se encuentra la finca. Esta anotación como la de los instrumentos notariales, surte efectos frente a terceros de tal manera que se presume legalmente que el adquirente de la finca conoce que el derecho que pretende adquirir sobre la finca, se encuentra "sub *judice*" y, por lo tanto, se somete al resultado del juicio. Por ejemplo, una persona que lleva en contra de otra, un juicio de prescripción de una finca, o bien, ha iniciado la acción proforma para elevar a escritura pública un contrato privado de compraventa, puede pedir al Juez que se anote el estado contencioso en que se encuentre la finca. Dictada la sentencia declaratoria de que se ha consumado la prescripción adquisitiva, retrotraerá sus efectos al momento en que se llevó a cabo la anotación preventiva.

La inscripción es el acto procedimental que realiza el registrador en el folio real para consagrar los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos produciendo efectos frente a terceros. En virtud de que en materia de propiedad ha sido y seguirá siendo de vital importancia para el dueño del bien inmueble tener la potestad jurídica de disposición plena.

Por otra parte, la cancelación es el acto procedimental en virtud del cual se anula y se deja sin efecto una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho.

CAPITULO 4

NATURALEZA JURIDICA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL
REGISTRO PUBLICO.

Para llegar a la naturaleza jurídica de las inscripciones debemos analizar los sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble.

Al respecto el Maestro Ramón Ma. Roca Sastre dice:

" Exponemos a continuación un ensayo de clasificación sistemática de regimenes inmobiliarios: (44)

S
I
S
T
E
M
A
S

I
N
M
O
B
I
L
I
A
R
I
O
S

No registrales

{ Sin solemnidad constitutiva ni protección a terceros adquirentes (Derecho Romano)
Con solemnidad constitutiva y protección a terceros adquirentes (Derecho Germánico).

Registrales

{ Registro con efecto de requisito de oponibilidad

{ De actos de gravamen (Antiguos Oficios de Hipotecas)
De actos de disp. en gral. (Dcho. Francés, Belga, Italiano, etc.)

{ Con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros.

{ Con inscripción constitutiva (Dcho. Alemán, Suizo)
Sin inscripción constitutiva (Dcho. Español, etc.)

{ Registro con plena eficacia formal o substantiva.

{ Sin título real (Antiguas Legislaciones de Hamburgo, Sajonia, Lubeca etc.)
Con título real (Derecho Australiano, etc.).

Veamos las características fundamentales de estos diferentes sistemas.

1. Sistemas inmobiliarios no registrales. Son los propios del Derecho Romano a partir del período clásico y del derecho germano en su primera fase. Ambos se apoyan en la tradición o entrega real o simbólica de la cosa enajenada, pero en el derecho romano dicha entrega constituye un acto privado y desprovisto de toda solemnidad, mientras que en el derecho germánico es un acto público en el cual han de cumplirse determinadas fórmulas y solemnidades que para la transferencia se lleve a cabo.

Si observamos el fondo del acto enajenativo de inmuebles resulta que en ambos derechos, el acto central es la tradición o entrega de la cosa mediante un acto de desapoderamiento del transferente que provoca lógicamente el apoderamiento o investidura del adquirente.

2. Sistemas inmobiliarios registrales. En estos sistemas los actos traslativos de bienes inmuebles se enlazan con la institución del Registro Público de la propiedad, pero el distinto valor que se reconoce a éste en los cambios patrimoniales hace que deban distinguirse diferentes sistemas, los cuales fundamentalmente son tres.

a) Sistema que adoptan el Registro con efectos de oponibilidad. En estos sistemas los actos registrables no registrados no son tomados en consideración, no se pueden hacer valer, en una palabra no son oponibles. Cabe señalar que este sistema es el de los primeros oficios de hipotecas que operaban en el derecho español, cuando los actos registrables sólo eran los de constitución de censos, hipotecas y demás derechos reales en cosa ajena; y es en el sistema francés, belga, italiana, etc., cuando los actos registrables no son solamente los de gravamen sino también los de transmisión.

Este sistema es el propio de los llamados regímenes de transcripción. En ellos el registro de la propiedad no penetra en la entraña del acto enajenativo, el cual vive libremente su vida en pleno campo del derecho civil. Sólo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, si el acto jurídico correspondiente quiere oponer se o hacerse valer contra del que le pueda perjudicar. A veces, desorbitando esta finalidad, se llega a negar toda validez el acto registrable no registrado; pero esto persigue mas bien una finalidad estimadora de la registración.

b) Sistemas que adoptan el registro con efectos de presunción de exactitud plena y protección de terceros y a veces como elemento constitutivo de la transferencia. A diferencia de la visión parcial de los sistemas anteriores, estos otros no ven en el registro un medio de atribuir a los actos registrables la virtud de hacerlos valer o ser oponibles a quienes perjudiquen, sino que con actuación más amplia, reconocen al registro el valor de lo que expresa es verdad, o sea que coincide con la verdadera o real situación jurídica de la finca. El contenido registral se presume exacto mientras, en la forma establecida, no se demuestre lo contrario, y se mantiene, incluso, dicho contenido, cuando se trata de proteger a los terceros adquirentes de buena fe que confiaron en él.

Existen dos variantes en este sistema inmobiliario registral, según que al registro se le atribuya o no el valor de requisito constitutivo de las adquisiciones derivadas del acto jurídico. En la primera variante, hay que incluir a las legislaciones alemana, suiza, etc. Por lo que toca a la segunda debe catalogarse a la legislación española.

c) Sistemas registrales que establecen el registro con plena eficacia formal o substantiva. En estos sistemas el contenido del registro se reputa exacto de un modo absoluto o sea sin distinción entre partes y terceros. Los pronunciamientos registrales tienen un valor decisivo e incontrovertible, de manera que quien logra inscribir una adquisición obtiene una situación inatacable. Es el llamado sistema de la fuerza probante o eficacia jurídica formal del registro.

Constituyen estos sistemas una aplicación típica de la substantividad de la forma, la cual toma cuerpo o consistencia independiente del acto o título que provocó el asiento. Lo que consta en el registro es verdad porque el registro lo dice y por ello no cabe impugnar, en general, el contenido registral ya que no hay, técnicamente, discordancia entre la realidad jurídica y lo que expresan los asientos.

También existen aquí dos variantes, según se adopte o no el sistema del título real. Las antiguas legislaciones hipotecarias de Hamburgo, Lubeca y Sajonia adoptaron este sistema, pero sin conocer el título real. En cambio, a base de título real, funciona tal sistema en Australia y en las legislaciones que han seguido su inspiración.

Por otra parte es necesario señalar que por inscripción registral entendemos, genéricamente hablando, todo asiento hecho en un registro; es el acto mismo de inscribir un documento.

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal existen las siguientes clases de inscripciones:

a) En el folio de entrada y trámite, una única clase de inscripción, que consiste en asentar progresivamente los elementos esenciales que se presentan para registro;

b) En los folios reales, se practican, según el caso, notas de presentación que sirven para anunciar una inscripción principal que habrá de efectuarse posteriormente; se - - -

anotan en el margen izquierdo del folio y su objetivo es prevenir a terceros respecto de la posterior inscripción principal: inscripciones principales, relativas a la propiedad de bienes o gravámenes sobre los mismos, y que se anotan en la parte superior o central del folio, anotaciones preventivas, que se inscriben en la parte inferior del folio y que se refieren a fianzas legales o judiciales, expropiaciones, denegaciones de inscripción y, en general, documentos que buscan garantizar el desarrollo de una actividad judicial o administrativa, real o personal, que tiende a variar una situación real inscrita. Tienen el carácter de temporales o eventuales cancelaciones que como su nombre lo indica sirven para extinguir un asiento preexistente y que se practican por resolución judicial o por voluntad titular registral. Asientos de rectificación, que se efectúan cuando, por error de concepto o material, existe discrepancia entre el título y la inscripción. y

c) En los folios auxiliares, pueden efectuarse diversas clases de inscripciones, como las relativas a la llamada inmatriculación de posesión, a las capitulaciones matrimoniales que establezcan en la sociedad conyugal, a las sentencias de quiebra, interdicción.

La distinción de las inscripciones del Registro Público de la Propiedad según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente en lo referente a las mutaciones inmobiliarias.

Para ello es necesario hablar de sistemas registrales aunque de hecho no existen en forma pura por así decirlo sino que se encuentran mezclados. Para su estudio podemos señalar tres:

- El constitutivo.
- El Declarativo.
- El Sustantivo.

No obstante, como dice Carral y de Teresa:

" Los sistemas posibles de registro inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese -- interminable o inexacta ". (45)

Por otra parte Antonio Campillo al hablar de los Registros Públicos de la Propiedad o dominiales dice: "Aunque todos tienden a la publicidad de los derechos reales, ninguno es -- exclusivamente publicitario, todos en mayor o menor grado, -- procuran un proceso de autenticación, tradicionalmente llamado legitimación, es decir, declaran la legalidad y juridicidad de los actos inscritos y proclaman la presunción *juris et de jure* -- a favor del titular inscrito, es decir todos son constitutivos, aunque en diversos grados, no en el sentido preciso del derecho alemán, pero sí como creadores de nuevos derechos, no en la -- amplitud del derecho alemán, pero si crean efectos." (46)

El presente trabajo esta enfocado más que nada a los -- efectos de la inscripción hecha en el Registro Público de la -- Propiedad inmueble, y a las diferentes maneras de manifestarse -- según sea la clase de inscripción de que se trate y al efecto -- existen las siguientes clases de inscripciones:

4.1 Constitutiva.

Así la inscripción es constitutiva cuando el registro -- interviene como factor o elemento, unido a otros, para que se -

(45) Luis Carral y de Teresa, Op. cit. p. 229

(46) Antonio G. Campillo S., La juridicidad, el derecho notarial y los registros públicos, Veracruz, México, Academia de Ciencias, 1980 p. 249

produzca un cambio en la realidad jurídica. De ahí que como la mutación se produce con la inscripción, ésta no rectifica_ _ _ inexactitud registral alguna y, por tanto, tiene virtud transformadora de la realidad jurídica en general y no función rectificadora del contenido inexacto del registro.

Por su parte Sanz Fernández dice: " La inscripción_ _ _ constitutiva es aquella que por sí misma o con otros elementos_ _ _ previos de carácter necesario, dá vida al derecho real o es un_ _ _ elemento de su constitución, supresión o modificación. Es la_ _ _ forma propia de aquellos sistemas que, exigiendo formas especiales para adquirir los derechos reales niegan este valor a la_ _ _ tradición y lo centran en la forma registral de los mismos. El_ _ _ efecto típico de la inscripción constitutiva además del de_ _ _ publicidad en los mismos términos que las declarativas, es el_ _ _ de dar vida al derecho real". (47)

Asimismo Raúl R. García dice: "Una de las ventajas de _ _ _ los registros constitutivos es que, al desconocer la realidad _ _ _ jurídica extrarregistral dentro del campo de los derechos _ _ _ reales, compulsan a los otorgantes a que se sometan a la ins _ _ _ cripción, porque mientras no presenten sus documentos carecen_ _ _ de toda protección estatal. El carácter constitutivo de la inscripción debe circunscribirse al nacimiento de los derechos reales, pues si extendemos el _ _ _ concepto a ciertas anotaciones no habría registro que no tuviera algo de constitutivo."(48)

Por su parte Carmelo Díaz al respecto dice: "Será _ _ _ constitutiva la inscripción cuando sea requisito indispensable para la transmisión del dominio o la constitución del derecho _ _ _ real. El asiento, en tal supuesto, no sólo sirve para exteriori

(47) Cit. por Ramón Ma. Roca Sastre, Dcho. Hipot., p. 193

(48) Raúl R. García Coni, Op. cit., p. 278

zar la existencia de una relación jurídica, sino que constituye un elemento esencial complementario para que el acto o negocio jurídico nazca a la vida del derecho." (49)

Podemos decir entonces que los efectos de este tipo de -- inscripción son además de dar publicidad, dar vida al derecho -- en ella consignado. Esto es, porque no existe el derecho si no se encuentra inscrito en el registro.

Respecto al sistema constitutivo Bernardo Pérez comenta:

" El derecho nace con el contrato o el acto jurídico y - se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria es una especie de *traditio*. Este sistema fue seguido a principios del presente siglo por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo. Asimismo se caracteriza por:

a) Conservar la idea del título y del modo, o sea, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el - contrato, y por otro, la transmisión, que se realiza por medio de la inscripción de la finca dentro del folio real, a diferencia de otros sistemas que llevan el registro por inscripción o transcripción de títulos.

En el derecho alemán y suizo, la inscripción para las - - transmisiones por negocio jurídico entre vivos a título particular, producen efectos fuera del registro, sólo cuando se trata de transmisiones por *mortis causa*. En este sentido también cabe -- señalar que la inscripción constitutiva en los derechos alemán - y suizo es el elemento de existencia en los contratos.

En el derecho español sólo es constitutiva para el - - -
derecho de hipoteca, ya que en su Ley Hipotecaria manifiesta---
que es indispensable para que la hipoteca quede válidamente - -
constituída que el documento en que se constituya sea inscrito-
en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, es necesario también mencionar el comentario
del Maestro Luis Carral: "La inscripción constitutiva no hace-
caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción
del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para-
que el derecho quede constituido, transferido, extinguido".
(50)

Podemos entonces decir que la inscripción constitutiva -
vale por sí misma o necesita de algun elemento previo, el acto-
o negocio no alcanzarían plena validez si faltase el registro.

4.2 Declarativa.

Consideramos conveniente mencionar las opiniones doctrinales, así el Maestro Roca Sastre dice: "La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídico real inmobiliaria se opera independientemente del registro...

...tiene función calificadora del contenido inexacto del registro, porque como la modificación jurídica real ya ha surgido antes, su inscripción pone en armonía al registro con la realidad jurídica extrarregistral". (51)

Para Jerónimo González "Las inscripciones son declarativas cuando sirven para reconocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales" (52)

Dice Sanz Fernández que la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor especial por sí misma. El derecho nace, existe fuera del registro, y las inscripciones que en este se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo. Esta clase de inscripción concibe al registro como un simple organismo de publicidad, bien por no exigir ninguna forma externa para el nacimiento, de los derechos reales, bien por exigirla pero con carácter extrarregistral. Sirve para dotar de publicidad a los derechos reales y para rectificar el registro." (53)

(51) Ramón Ma. Roca Sastre, Dcho Híp. p. 193

(52) Cit. por Roca Sastre, Id.

(53) Id.

Carmelo Díaz manifiesta: "Se dice que una inscripción es declarativa cuando no es necesaria para que quede perfectamente constituido el derecho real a que se refiere y produzca éste -- todos sus efectos. Sirve para autenticar frente a todos un -- cambio jurídico que ha tenido lugar fuera del registro y para -- poner este en concordancia con la realidad jurídica exterior; -- su característica es pues, la de ser un asiento de mera publicidad". (54)

Por su parte Raúl R. García expresa: "Cuando basta el -- título para la transmisión inmobiliaria como lo estableció en -- 1804 el Código de Napoleón, o cuando se requiere título y -- tradición de la cosa para que haya derecho real el registro -- asume carácter declarativo." (55)

El aspecto negativo de esta clase de registros es que no pueden desarrollarse sino en los países que tienen un cuerpo-notaral orgánico que les provea de documentación genuina.

Los registros declarativos presentan las siguientes -- ventajas:

- a) Razonable distribución de tareas entre el autor del -- documento, a cargo de la calificación intrínseca, y -- el registrador, que puede entonces circunscribirse -- al examen de las formas extrínsecas del documento, -- ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los -- asientos respectivos;
- b) Reducción del tiempo de procesamiento (Como conse -- cuencia del punto anterior):

(54) Carmelo Díaz González, Op. cit., p. 108

(55) Raúl R. García Coni, Op. cit. p. 281

- c) Posibilidad de que con la misma partida de dinero y en una sola jornada se realicen operaciones simultáneas (tracto abreviado);
- d) Al aceptar la realidad jurídica extrarregistral no se demora hasta el momento inscriptivo el nacimiento del derecho real, el que puede concretarse en la etapa escrituraria;
- e) Reciprocidad y reserva de prioridad, protegiéndose al derecho real no sólo desde su alumbramiento sino también en el período de gestación;
- f) Permite, dentro de límites que no deben franquearse, una racional ubicación de oficinas y el acantonamiento de personal capacitado para la aplicación de la moderna tecnología. Se combate así la superposición de tareas y se cuida la conexión Registro Catastro." (56)

Asimismo, Luis Carral comenta: "La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro" -- (57)

Por su parte Bernardo Pérez manifiesta: "El sistema declarativo es el adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual, que en su artículo 3008, dice: " La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos." (58)

Ahora bien, en nuestra opinión la inscripción declarativa consiste como su nombre lo indica en declarar un derecho; es

(56) Ibid., p. 282 y 283

(57) Luis Carral y de Teresa, Loc. cit.

(58) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Dcho. Reg., p. 68

decir, el acto o negocio jurídico se perfecciona independientemente de su registro. Esto es, en México el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos, ya que los actos - - - tienen su perfeccionamiento jurídico al momento en que las - - - partes los celebran, sin necesidad de que se acuda a su registro para que surtan efectos entre ellos, teniendo como finalidad la de dar publicidad a esos actos.

Todo esto en virtud de que nuestra legislación es consensualista, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de *la traditio* ya sea natural o simbólica (Art. 2014). Se deberán inscribir en el Registro, sólo si se desea que produzca efectos frente a terceros.

El registro se limita a publicar el acto que extrarregistralmente ha dado ya nacimiento al derecho que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y publica lo que ya existe en la realidad jurídica y le da un carácter legitimador a lo que publica.

El registro no es necesario entre las partes contratantes pero si es conveniente que hagan uso de él, para que queden tutelados por los beneficios que éste otorga y la operación que hayan celebrado surta todos sus efectos contra terceros. Al respecto dispone el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicio de tercero".

Este artículo admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se hayan registrado. La sanción contra el que no inscribe, si es que se puede llamar así, no es la existencia como en el sistema constitutivo sino la falta de efectos en perjuicio de tercero.

También podemos ver este principio en la Hipoteca y al respecto dice el artículo 2919 del Código Civil para el Distrito Federal: "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro". Entonces la inscripción en el Registro Público de la propiedad no es requisito constitutivo de la hipoteca: para producir efectos contra terceros si es necesaria dicha inscripción... Con ello se elimina el frecuente caso de las hipotecas de carácter oculto que existieron en nuestro antiguo derecho, que establecía la procedencia de hipotecas judiciales y legales de carácter general, no necesitaban de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por su parte el artículo 2925 del ordenamiento legal citado reza de la siguiente manera:

"Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial..."

Estrechamente vinculado al artículo 2919, este precepto impone la obligación de comunicar al Registro Público de la Propiedad cualquier modificación de la obligación hipotecaria.

Estos artículos expresan que siempre que exista un acto relacionado con la hipoteca, necesita registrarse para el sólo efecto de que surta efectos contra terceros; por lo que se desprende que la inscripción entre nosotros es voluntaria, pues el titular no está obligado a registrar su derecho, sin embargo como lo que desea el titular es que su derecho surta efectos en contra de todo el mundo y no sólo entre las partes contratantes tendrá que registrarlo, por lo que la inscripción en nuestro derecho no es necesaria pero si conveniente.

De lo anteriormente manifestado podemos concluir los --- efectos de la inscripción declarativa con dos aspectos: . .

El primero sería el de impedir que se anote o se inscriba otro título de fecha igual o anterior al inscrito, relativo a los mismos bienes o derechos reales o personales y que se le oponga o sea incompatible.

Y en segundo término, el de anunciar a todo el mundo sus efectos legales, de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión de un -- inmueble e indica las personas a favor de quienes se encuentran los derechos reales o personales que recaigan sobre esas - - -- inscripciones.

Ahora bien, la inscripción produce un efecto negativo, -- consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros. El dominio y los derechos reales se transmiten fuera del -- registro entre las partes desde que se celebra el contrato - -- correspondiente, y aún con respecto a terceros en aquello que -- les beneficie, ya que sólo para que sea oponible a los terceros es necesaria la inscripción del acto traslativo en el Registro.

La Suprema Corte de Justicia, en Jurisprudencia definida resolvió:

“REGISTRO PUBLICO. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES. Las _ - inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de - tal manera que los derechos provienen del acto jurídico-declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es- dar publicidad al acto y no constituir el derecho. (Cuar- ta parte, Tercera Sala, Sexta época).

REGISTRO PUBLICO. CARECE EN PRINCIPIO DE EFECTOS CONSTI- TUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO. La carencia de inscrip- ción en el Registro de una compraventa, en rigor y en -- estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que - es bien sabido que, en principio el Registro Público - - carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en- el caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compraventa, es legalmente perfecto y obligatorio, -- por el sólo hecho del concierto de voluntades del compra- dor y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la- primera no haya sido entregada ni el segundo, satisfie- cho, y nunca porque la operación se inscriba o haya - - dejado de inscribirse en el Registro Público.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EFECTOS DE LOS CONTRA-- TOS NO INSCRITOS EN EL. (LEGISLACION DE PUEBLA). Cuando- se trata de actos por los cuales se crean, modifican, - - extinguen o transmiten derechos reales sobre inmuebles, - tales actos producen todos sus efectos entre las partes, aunque no se inscriban, pero los mismos, si no están -- inscritos, no pueden surtir efectos contra un tercero -- que tiene inscrito en el Registro Público, a su nombre -- un derecho real sobre el inmueble.

TESTIMONIO NOTARIAL, SU NO INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO --
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO LO INVALIDA. La finalidad de
la inscripción de un instrumento notarial consiste sólo-
en la publicidad de éste, toda vez que el acto, en él --
consignado surte efectos desde el momento de su celebra-
ción y los derechos ahí establecidos, provienen del acto
jurídico declarado, es decir, los efectos de esa inscrip-
ción son declarativos, no constitutivos de derechos; - -
luego, si en la especie la parte actora acreditó su - --
personalidad en el juicio con la exhibición del testimo-
nio notarial número 1219, la falta de su inscripción en-
el Registro Público de la Propiedad no lo invalida, - --
puesto que el quejoso, siendo parte en el juicio, tuvo -
conocimiento de aquél dándose entonces precisamenete la-
finalidad de la inscripción. (Tribunal Colegiado del --
Décimo Sexto Circuito) " (59)

(59) Suprema Corte de Justicia, Jurisprudencia Registral
Inmobiliaria, Comentada, 1917-1988, Instituto Mexicano
de Derecho Registral, A.C., México, 1a. Edición, 1989,
p. 50

4.3 Sustantiva.

Al respecto es necesario mencionar las opiniones de - - - varios autores. así, tenemos que Luis Carral comenta: "La _ _ _ inscripción sustantiva es aquella que surte todos sus efectos -- reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia" (60)

El sistema de inscripción sustantiva únicamente existe -- en Australia.

Este sistema rigió primero en Africa del Sur desde el - - año se 1858. Fue ideado por Sir Roberto Richard Torrens, quién quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades -- en Australia.

Al respecto Bernardo Pérez dice:

"La inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, transmite la propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles. Este sistema tiene sus raíces en las costumbres - - - feudales Inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble es propiedad de la Corona." (61)

Asimismo Ramón Sánchez dice: "El sistema australiano se inspiró en el sistema germánico y también como una reminiscencia del régimen de publicidad seguido en las transmisiones del dominio de las naves, teniendo como característica fundamental la inatacabilidad del título inscrito, después de tomar y _ _ _ establecer las garantías necesarias..."

(60) Luis Carral y de Teresa, Loc. cit.

(61) Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Dcho. Reg. p. p. 68

....El registro es inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro -- porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la -- misma finca quedan sujetas al registro....

...También en este sistema, como en el germánico, se -- lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto y no a base de la transcripción íntegra del -- título." (62)

Roca Sastre señala al sistema australiano ventajas y -- desventajas.

" V e n t a j a s :

1. La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes;
2. Esa seguridad afirma el valor de la propiedad;
3. El público conoce las fincas con nitidez;
4. El sistema hace posibles las adquisiciones a *Non -- dominio* y garantiza al expoliado con un seguro que -- establece para el caso de que sea privado de su -- derecho; y

D e s v e n t a j a s :

1. La inatacabilidad del título puede perjudicar al -- verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que -- había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas;

2. El verdadero propietario con buena titulación, - - - realmente no necesita el crisol del Registro Público
3. El propietario con título defectuoso no tiene - - -- acceso al Registro Público;
4. El título real (realidad física y jurídica) es - -- fácilmente falsificable;
5. El título real moviliza excesivamente la propiedad -- territorial;
6. La contratación se lleva a cabo privadamente, o sea - fuera del control notarial, lo cual es un inconve - - niente dada la ignorancia media general de las - - -- personas que deben otorgar los actos jurídicos;
7. La centralización en el Registro puede provocar una - congestión y diversas irregularidades. (63)

La Enciclopedia Jurídica Omeba respecto a los Registros - Substantivos señala:

" Los Registros Abstractos o substantivos van aún más - - - alla y no inscriben títulos ni derechos, sino simplemente - - - documentos. No se computan los antecedentes jurídicos y todo - - comienza en el registro con prescindencia de la "causa", ya que rige la literalidad como en el caso de la letra de cambio. A -- veces el documento, antes de su inscripción, no surte efecto ni siquiera entre las partes...

Los Registros Constitutivos y los Abstractos deben - - - necesariamente estar descentralizados para que los interesados - puedan buscar cuanto antes la consolidación de sus derechos....

... En el sistema del acta Torrens, los titulares - - - inscriptos más que propietarios son "concesionarios" de los - - bienes o créditos, pues se parte de la ficción de que el Estado retoma el dominio en cada transmisión y lo "readjudica" a quien aparece como comprador inscripto. El verdadero "otorgante" no - es el vendedor sino el Registro que, en cada caso, expide un--- nuevo título." (64)

Por lo tanto, en este sistema el principio de calificación es de carácter riguroso, los documentos presentados a - -- registro son objeto de una depurada verificación en su forma y en su fondo y en relación con el Registro.

Podemos decir que en el sistema registral australiano la inscripción de los actos relativos a inmuebles inmatriculados-- es obligatoria, en el sentido de que solamente la inscripción-- crea la relación jurídica real inmobiliaria; la inscripción - - practicada adquiere sustantividad jurídica propia, desligán--- dose del acto que la ocasionó y por virtud de la inscripción se expide un nuevo título que substituye a los anteriores, el cual resulta inatacable.

La calificación es extrema cuando se trata de inmatriculación supuesto en el cual se amplía el examen a la realidad -- y características materiales de la finca.

CONCLUSIONES .

1. En Egipto y Grecia existieron catastros donde se hacían -- constar las enajenaciones de inmuebles con finalidad - - - predominantemente fiscal, los cuales alcanzaron gran - - - perfección. Los romanos sintieron la necesidad de efectuar a través de formas sensibles el fenómeno jurídico de la -- transmisión de la propiedad, que sólo pudo verificarse - -- mediante *la mancipatio, la in jure cessio y la traditio*.
2. La evolución histórica de la transferencia y gravamen de - inmuebles en orden a la seguridad de las transacciones - - mediante su publicidad, se produce en España a través de -- tres grandes fases. Primeramente las transmisiones tienen lugar con formalidades comunes a los pueblos primitivos, -- por ejemplo por anuncios en reuniones y por pregones al -- público. Más tarde la presión del derecho romano se deja - sentir hondamente eliminando aquellas débiles manifestaciones de publicidad del tráfico inmobiliario. Por último, en una tercera fase se inicia el sistema registral de publicidad inmobiliaria, que comenzó limitado a hipotecas y demás gravámenes sobre fincas, para terminar en un amplio régimen de registro inmobiliario de importantes efectos.
3. En México el desarrollo histórico del derecho registral -- inmobiliario, se encuentra estrechamente vinculado a la -- evolución que sufrió el derecho hipotecario español, ya que éste estuvo vigente en la Nueva España y dejó sentir su -- influencia inclusive con posterioridad a la consumación de la Independencia.
Hubo varios intentos de reglamentación del Registro Público de la Propiedad, sin embargo es el Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California de 1870, el que viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento del Registro Público.

4. La función registral esta sometida a una serie de principios que sirven de cauce a su ejercicio; dichos principios son: el de publicidad, el de inscripción, el de especialidad, el de consentimiento, el de tracto sucesivo, el de --rogación , el de prioridad y el de legalidad.
5. El objeto de la inscripción es, básicamente, la seguridad-jurídica que otorga el Registro Público de la Propiedad, y en virtud de la certeza y protección de los derechos inscritos.
6. Se asientan sólo documentos registrables, que contienen --actos jurídicos.
7. Las circunstancias que deben contener las inscripciones son las siguientes a saber: La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción y la naturaleza del derecho de que se trate, los nombres de las personas a cuyo favor se haga la inscripción, la fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado.
8. Los sistemas registrales no existen en forma pura puesto - que se encuentran mezclados. No obstante concluimos que hay tres a saber: El constitutivo, el sustantivo y el declarativo.
En el sistema constitutivo, el derecho nace con el contrato y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Este sistema fue seguido a principios del presente siglo por los Códigos Civiles de Alemania Suiza y Luxemburgo. Se caracteriza porque existe por una parte la causa de la adquisición que se dá en el contrato; y, por - otra, la transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público y por la existencia de una gran semejanza, entre el catastro y el Registro Público, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.

En el sistema sustantivo la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad transmite la propiedad, o sea, es un elemento de existencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles.

El sistema declarativo es el adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870, hasta el actual que en artículo expreso menciona que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene su perfeccionamiento al momento en que las partes lo celebran, sin necesidad de que se acuda al registro para que surta efectos entre ellos, teniendo como finalidad la de dar publicidad a los actos.

Desde nuestro particular punto de vista, consideramos al sistema declarativo el más adecuado, en virtud de que es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad sólo si deseamos que produzca efectos frente a terceros y no como un elemento constitutivo para el perfeccionamiento de cualquier acto jurídico.

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

- CAMPILLO S. Antonio. La Juricidad. El Derecho Notarial y los Registros Públicos. Veracruz, México, Academia de Ciencias 1980, 391 p.
- CAMPUZANO Y HORMA, Fernando. Legislación Hipotecaria. 2a. ed. Madrid, Edit. Reus, 698 p.
- CANO TELLO, Celestino, Iniciación al Estudio del derecho Hipotecario. Madrid, Edit. Civitas, 1982.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. 11a. ed., México, Edit. Porrúa 1989, 266 p.
- CASTRO MARROQUIN, Martín. Derecho de Registro. México Ed. Porrúa, 1962, 204 p.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, Edit. Porrúa, 1985, 426 p.
-
- Actualización Registral en México.
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio 72 p.
-
- El Registro Público de la Propiedad - en la Legislación Mexicana. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio 1978, 70 p.
- DIAZ GONZALEZ, Carmelo, Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario. Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967, Tomo 1, 439 p.
- DIAZ GONZALEZ VERGARA, Rodolfo, Curso de Derecho Registral. Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Jurisprudencia, Toluca México, 1980 119 p.
- D'ORS, Alvaro, Derecho Privado Romano. Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona, 1981, 640 p.
- GARCIA CONI, Raúl R. Derecho Registral Aplicado. Argentina, Edit. Librería Jurídica, 1972, 290 p.
- GARCIA GOYENA, Florencio. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. 2a. Ed., Barcelona Edit. Bosch 350 p.

- GARCIA TELLEZ, IGNACIO. Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano, México 1928, 90 p.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona, Edit. Bosch, 1977, 302 p.
- MARIN PEREZ, PASCUAL, Introducción al Derecho Registral, Edit. Revista de Derecho Privado, 228 p.
- NERI, Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial, Volúmen 6 Registros,, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1973
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad, México, Asociación del Notariado A. C., 1980, 130 p.
-
- Derecho Registral, México, Porrúa, 1990, 172 p.
- PEREZ LASALA, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1965, 302 p.
- ROCA SASTRE, Ramón Ma. Derecho Hipotecario, Barcelona, Edit. Bosch, 1977 Tomo 1
-
- Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona, Edit., Bosch, 1945
- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, México, Edit. Porrúa, 1979, 590 p.
- SANDOVAL HERNANDEZ, Armando, Curso Introductorio de Derecho Registral Inmobiliario, Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., México, 1991, 343 p.
- Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XXIV, Bibliografica Omeba. Libreros Editores, Buenos Aires.
- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, Jurisprudencia Registral Inmobiliaria, Comentada 1917-1988, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C. México, 1a. Edición, 1989

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

México, Leyes, Código Civil para el Distrito Federal,
57a. ed. México, Edit. Porrúa 1988 659 p.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del
Distrito Federeal, 1988.

Instituto de Investigaciones Jurídicas, Código civil
para el Distrito Federal. Comentado, Tomo V, Edit.
Porrúa, México, 1989, Primera Reimpresión.