

296  
247



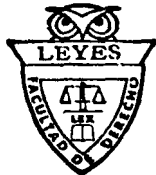
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

EFFECTOS DEL REGISTRO DEL PACTO DE RESERVA  
DE DOMINIO EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES  
EN EL ESTADO DE MORELOS

**TESIS PROFESIONAL**  
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A :  
**GUILLERMINA GARCIA ARAMBULA**



MEXICO, D. F.

FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA GENERAL DE  
EXAMENES PROFESIONALES

1992

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.

EFFECTOS DEL REGISTRO DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO  
EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MORELOS.

I N D I C E

INTRODUCCION

C A P I T U L O     P R I M E R O

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO

a. Generalidades . . . . .	1
b. Roma . . . . .	17
c. Alemania . . . . .	20
d. España . . . . .	22
e. México . . . . .	25

C A P I T U L O     S E G U N D O

SISTEMAS REGISTRALES

a. Francés . . . . .	33
b. Alemán . . . . .	39
c. Australiano . . . . .	46
d. Español . . . . .	49
e. Nuestro Sistema . . . . .	52

## C A P I T U L O     T E R C E R O

### LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

a. Publicidad . . . . .	58
b. Inscripción . . . . .	60
c. Especialidad. . . . .	63
d. Consentimiento. . . . .	66
e. Tracto Sucesivo. . . . .	68
f. Rogación. . . . .	71
g. Prioridad. . . . .	72
h. Legalidad. . . . .	75
i. Presunción de exactitud Registral. . . . .	77

## C A P I T U L O     C U A R T O

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MORELOS.

a. Preceptos del Código Civil para el Estado de Morelos que crean y reglamentan las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad. . . . .	83
b. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos. . . . .	113

C A P I T U L O            Q U I N T O

**PACTO CON RESERVA DE DOMINIO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

<b>a. Contrato de Compraventa. . . . .</b>	<b>140</b>
<b>b. Pacto de reserva de Dominio en la         compraventa. . . . .</b>	<b>152</b>
<b>c. Efectos de la inscripción del pacto         de reserva de Dominio en el Regis-         tro Público de la Propiedad. . . . .</b>	<b>166</b>
<b>CONCLUSIONES. . . . .</b>	<b>174</b>
<b>BIBLIOGRAFIA. . . . .</b>	<b>177</b>

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

A través de la actividad que he desempeñado como pasante de la carrera de Derecho, pude observar la infinidad de temas jurídicos que a mi juicio deben ser ampliamente contemplados

Temas, que motivan a cada uno de nosotros a investigar, indagar, profundizar, aclarar y a estudiar; sin embargo, a pesar de la multitud de ellos, al momento de llegar a la culminación de la carrera de cualquier profesionista surge paralelamente el privilegio de elegir o seleccionar el tema de tesis a desarrollar para sustentar el examen profesional; examen, por virtud del cual, se demuestran los conocimientos adquiridos a través de la etapa universitaria para convertirse en profesionales dignos de servir a la sociedad de la cual formamos parte.

Al momento de llegar a esta disyuntiva, elegí un tema que considero de gran importancia y es lo relacionado al Contrato de compraventa con reserva de dominio y los efectos que -- produce su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Por otra parte, se pretende que ésta tesis dé a conocer algunos pormenores de la amplia actividad de la institución Registro Público de la Propiedad, misma que será estudiada en -- cuanto a su evolución histórica, organización, funcionamiento y los principales sistemas registrales.

Asimismo, se hará un análisis de los efectos de la inscripción del pacto de reserva de dominio en el Registro Público - y, por último, trataremos sobre los efectos de los actos del procedimiento registral clasificados en declarativos y constitutivos.

Los puntos relevantes que me inquietaron sobre este tema, son los siguientes, a saber:

Se puede considerar al Contrato de compraventa con reserva de dominio como el de mayor seguridad para el vendedor.

Cuales serfan las desventajas que ocasiona el no registrar el contrato con reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad.

Y por último, cuáles son los efectos que produce la inscripción de este contrato en el Registro Público de la Propiedad.

## C A P I T U L O   P R I M E R O

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO

#### S U M A R I O

- Generalidades
- Roma
- Alemania
- España
- México

" C ó m p l i r   l a   l e y   e s   m e j o r   q u e  
h a   c e r l a "

- Jefferson -



## GENERALIDADES.

Antes de abordar el tema del Registro Público de la Propiedad, precisemos el significado de la palabra "registro. Por registro se puede entender, a) la anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa ; b) el libro o libros ( o folios) en donde se llevan las anotaciones ; y c) la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos."<sup>1</sup>

Para los efectos de este punto, consideramos al Registro - en su tercera acepción, es decir, como la oficina que lleva a efecto la inscripción de los actos y títulos que determina la ley.

El Registro Público de la Propiedad ha sido definido por - los distintos autores, en los siguientes términos:

a) Para Guillermo Colín Sánchez, Es una institución dependiente del Estado ( Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica."<sup>2</sup>

b) Luis Carral y de Teresa nos expone su particular concepto diciendo: El Registro Público de la Propiedad " es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los dere

---

( 1 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa. S.A. México, 1979. Pag. 17.

( 2 ) Ibidem.

chos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del tráfico."<sup>3</sup>

c) Este mismo autor Carral y de Teresa nos expone en su obra una definición sobre la institución a estudio, y citando a Ortega Lorca, nos dice que este Jurista sostiene que el Registro Público de la Propiedad es un tratado complementario de la Institución del Dominio de un sentido más amplio y general, que puede conceptuarse como " un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuáles son las modificaciones a las que se halla sujeto, para conocimiento o formalización de los actos adquisitivos o extintivos del primero..... necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensen entrar." <sup>4</sup>

d) Clemente de Diego, citado por De Pina expresa que: El Registro Público de la Propiedad " es un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publici

---

( 3 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Octava edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1984. P. 215

( 4 ) Ibidem. P. 216.

dad inherentes a la naturaleza del derecho real."<sup>5</sup>

e) Sánchez Román, también citado por De Pina nos dice: que el Registro Público de la Propiedad " es un centro público - en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aún de cuando modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes." <sup>6</sup>

f) Demofilo de Buen, igualmente citado por De Pina, sostiene que el Registro Público de la Propiedad " Es un conjunto de libros donde consta la situación de la propiedad inmueble." <sup>7</sup>

g) Otro autor De Casso, citado por De Pina, conceptúa a la institución que nos ocupa manifestando que : el Registro Público de la Propiedad " es el índice de los bienes situados en determinada demarcación y de sus propietarios; de los gravámenes o dere

---

( 5 ) DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. II. Novena edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1983. P. 224.

( 6 ) Ibidem.

( 7 ) Ibidem.

chos reales sobre tales bienes establecidos, con mención de sus - titulares y de los cambios, que objetiva o subjetivamente en unos y otros se vayan realizando." <sup>8</sup>

Un último autor, Roca Sastre, define el Registro de la propiedad inmueble como institución. " Desde tres puntos de vista puede concebirse el Registro Público de la Propiedad inmueble; co mo institución jurídica, como Oficina y como conjunto de libros.- " <sup>9</sup>

Las definiciones de los autores españoles que se citan, Ortega Lorca, Clemente de Diego, Sánchez Román, Demofilo de Buen, De Casso y Roca Sastre, en términos generales, dan una idea de la naturaleza y fines del Registro Público, pero no son aplicables - totalmente en nuestro sistema jurídico porque como se desprende de los artículos 3042, 3069 y 3071 del Código Civil para el Distrito-Federal vigente, 66 y 77 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad también del Distrito Federal, no solamente las situaci - nes jurídicas relativas a los bienes inmuebles y demás derechos -- reales deben inscribirse en el Registro, sino también ciertas ope

( 8 ) Ibidem.

( 9 ) ROCA SASTRE, Ramón Ma. Derecho Hipotecario, Tomo I Ed. Barcelona. Sexta Edición. 1968. P. 17.

raciones relativas a bienes muebles y las personas morales de carácter civil y Mercantil. En este orden de ideas, resultan más completas las definiciones de los autores mexicanos.

El objeto del Registro Público es establecer un régimen de publicidad y de seguridad jurídica respecto de la propiedad inmueble y demás derechos reales que sobre la misma se pueden constituir, dando plena eficacia a los contratos en lo relativo a la oponibilidad de los actos registrados frente a los terceros, pues por medio del registro van a tener conocimiento de los actos publicados. Señalamos que, además de la propiedad inmueble y otros derechos reales, también son registrables operaciones sobre bienes inmuebles y las personas morales, pero la finalidad primordial del Registro gira en torno de la propiedad inmobiliaria.

" El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra sólo a través de la publicidad, y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas éstas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores, le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado, fiarse de lo que

aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble. " 10

El origen del Registro Público no fue tanto el móvil de la publicidad, sino el aspecto administrativo consistente en la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Pero la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaen sobre los inmuebles no permitían conocer la verdadera situación de éstos, lo que obligó a dar publicidad al registro, para dar seguridad, conociendo la verdadera situación jurídica de los inmuebles, por lo que toca al propietario y a las cargas y gravámenes impuestos a éstos. Se da a conocer " de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho. " 11 en este sentido, el registro produce un medio privilegiado de prueba.

El Registro es público porque está a disposición de toda

---

( 10 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1989. P. 533.

( 11 ) LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1982. Págs' 641/642.

persona que quiera consultar los libros y folios con los asientos respectivos, puede conocer el verdadero estado del inmueble, pues la inscripción de los actos y contratos del mismo, le permiten estar informado sobre sus antecedentes, transmisiones o modificaciones, para que al contratar con el que aparece como titular de la propiedad no existe error alguno en sus apreciaciones respecto -- del inmueble. De este modo " el Registro Público lucha también -- contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad." 12

El Registro Público, institución creada por el Estado para dar publicidad a las inscripciones en él contenidas, está reglamentado por el Código Civil para el Distrito Federal, en cuanto a los aspectos fundamentales y característicos de la actividad registral ( artículos 2999 a 3074 y Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 5 de agosto de 1988, por lo que toca a su organización y al procedimiento registral.

En el Registro Público los derechos reales son los que se inscriben, ya que necesitan del apoyo de la publicidad y por su misma naturaleza son mas facilmente publicables, a diferencia de los personales que se adhieren a la persona.

(12 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. 219.

" La distinción entre derechos reales y personales tiene su origen en las acciones, in rem e in personam respectivamente "13

La diferencia entre acciones reales y personales su origen se encuentra en el Derecho Procesal Romano, por el actio in rem uno reclama lo que le pertenece y por el actio in personam, se exige lo que otra persona le debe.

Tanto los derechos reales como los personales forman parte de un ente jurídico, que es el patrimonio. Todos los derechos, bienes y obligaciones y acciones que tienen un valor estimable en dinero, descontadas las deudas, forman el patrimonio. Para los romanos tiene un carácter objetivo independiente de la persona humana. así existían patrimonios sin personas y personas sin patrimonio. Operaba la transmisión del patrimonio a título universal intervivos. No podía haber pasivos sino únicamente activos y la persona que debiera más de lo que tenía carecía de patrimonio.

La legislación romana dió las siguientes concepciones:

" a). Los derechos reales (concepto derivado de las acciones in rem de la doctrina clásica ) son derechos oponibles a cual-

(13) BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Textos Universitarios. U.N.A.M. México, 1982 P. 100.



quier tercero, que faculta a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho ( en cuyo caso hablamos del derecho de propiedad) o en una forma reducida, como sucede en los diversos desmembramientos de la propiedad ( en cuyo caso hablamos de iura in re aliena, como por ejemplo el derecho de hipoteca o el usufructo).<sup>14</sup>

"b) El derecho personal, en cambio, permite a su titular reclamar de determinada persona la prestación de un hecho positivo o negativo que puede consistir en un dare (transmitir - el dominio sobre algo), facere (realizar un acto con efectos inmediatos) o praestare (realizar un acto sin inmediatas consecuencias visibles, cuando se garantiza una deuda ajena o cuando uno - se hace responsable de cuidar de un objeto o se declara dispuesto a posponer el cobro de un crédito) A estos conceptos podríamos añadir los de non facere y de pati (tolerar)."<sup>15</sup>

El concepto de derechos personales es más estrecho que el de obligaciones; el derecho personal o derecho de crédito es sólo un aspecto ( el activo) de la relación jurídica que se llama obligación; y el otro aspecto es el pasivo ( el deber jurídico ). Si-

---

( 14 ) MARGADANT S. Guillermo F. Derecho Privado Romano. Sexta edición. Ed. Esfinge, S.A. México, 1975. P. 228.

( 15 ) Ibidem. p. 304.

la conducta no se realiza, o se realiza de manera diferente a la convenida, el acreedor cuenta con una actio in personam en contra del deudor.

A continuación señalaremos los elementos del derecho real:

" a) El poder jurídico del titular.

b) La relación directa e inmediata que se establece entre el titular y la cosa.

c) La oponibilidad de ese poder respecto de terceros, que da al derecho real los atributos y valedero erga omnes. "16

Por otra parte los derechos reales tienen dos características esenciales y privativas, que son los derechos de persecución y de preferencia. Por virtud del derecho de persecución, el titular perturbado tiene la acción persecutoria en contra de tercero para adquirir la cosa que no posee y para recuperarla cuando es despojado de ella. El derecho de preferencia confiere a su titular la facultad de satisfacer su interés antes que nadie y se rige por el principio de prioridad en tiempo, primero en el tiempo primero

(16) ARAUJO VALDIVIA. Luis. Derecho de las Cosas y Derechos de las Sucesiones. Ed. Cajiga. Puebla Pue. México, 1965. P. 44.

en derecho, que generalmente se determina a través del Registro Público de la Propiedad, y de prioridad por grado, que la ley establece según la mayor o menor categoría social o importancia económica de los intereses en presencia.

Así también los elementos del derecho personal son:

" a) Una relación jurídica entre el sujeto activo y el sujeto pasivo del derecho.

b) El sujeto pasivo o deudor es intermediario entre el titular y el objeto, ya que se establece una relación entre personas determinadas.

c) La relación jurídica da nacimiento a una facultad en favor del acreedor para exigir al deudor una prestación o abstención de carácter patrimonial. "17

En el derecho personal hay dos sujetos determinados en la mayoría de los casos, un objeto y la relación o vínculo jurídico que establece entre dichos sujetos, llamados a acreedor y deudor, en cambio en los derechos reales el sujeto activo (titular de un derecho principal u accesorio), por lo general está determinado, pero -- puede ser que la calidad del propietario, usufructuario, titular de-

( 17) Ibidem P. 45.

una hipoteca, sea incierta o dependa de un previo juicio en caso de controversia; y respecto del sujeto pasivo en los derechos reales absolutos.

Analizando pues, esta evolución podemos contemplar que en las diferentes etapas históricas por las que el hombre ha pasado, el Registro Público, se le ha dado o se le ha identificado con una diversidad de nombres o denominaciones, dándole uno distinto en cada período de la historia.

La primera identificación se refiere a la denominación del Derecho Inmobiliario, que no es funcional, ya que hay materias sobre inmuebles que están fuera del registro que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil.

A continuación damos el concepto de Derecho Inmobiliario, " Derecho Inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas sobre bienes inmuebles." <sup>18</sup>

Aunque esta palabra se acerca más a lo que se quiere conotar, pero el Registro Público incluye no solamente los muebles y las personas morales, sino también la propiedad inmobiliaria y --

( 18) ROCA SASTRE, Ramón Ma. Op. Cit. P. 1.

otros derechos reales, pero la finalidad primordial gira en torno de la propiedad inmobiliaria.

La segunda identificación es la que se le da al Derecho Hipotecario, se le llama así en España porque la Ley que lo regula y su reglamento se llama Ley y Reglamento Hipotecario.

Como el concepto de Derecho Hipotecario tenemos " El conjunto de normas jurídicas sobre Derecho Hipotecario." <sup>19</sup>

Pero como puede comprenderse el Registro abarca eso y muchas más figuras jurídicas, Ese nombre no responde al contenido, pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de Hipoteca inmobiliaria y mobiliaria.

Como tercera identificación que es la más funcional en esta época moderna por la diversidad de figuras jurídicas que se utilizan es la llamada Derecho Registral.

Su concepto es el siguiente: Derecho inmobiliario registral, es el conjunto de normas legales que regulan la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación regis-

( 19). ROCA SASTRE, Ramón Ma. Op. Cit. P. 1.

tral de fincas, con sus modificaciones, y de las inscripciones, de actos, y anotaciones preventivas administrativas." 20

Sin embargo, estamos considerando más apropiada la descripción de Derecho Registral, tomando en cuenta de que no solo se inscriben derechos reales, sino figuras jurídicas que son muy necesarias por la gran evolución de nuestro derecho y que actualmente la sociedad en que vivimos así lo requiere, como son inscripciones de Fraccionamientos, Condominios, Créditos de habilitación o de Avío, Fideicomisos, Testamentos y actos de personas morales.

En virtud de que la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, es el tema de este trabajo, en este punto haremos un análisis de los mismos, distinguiéndolos de los bienes muebles.

En la Doctrina de acuerdo a su movilidad, los bienes pueden clasificarse en inmuebles y muebles:

" A) Bienes inmuebles.- En un concepto generalmente admitido se consideran como tales los que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterar en algún modo su forma o substancia. Unos lo son por su naturaleza; otros por disposición expresa de la ley, te-

niendo en cuenta su destino. "21

Esta clasificación es actualmente la más importante de riva de la constitución física o corporal de la cosa y, partiendo de este supuesto, diremos que los inmuebles tienen una situación fija, en cambio los muebles no la tienen y pueden trasladarse de un lugar a otro, esta distinción que deriva de la naturaleza de las cosas, no fué en el derecho antiguo ni es en la actualidad - base exclusiva para la clasificación, pues la ley admite categorías de inmuebles por consideraciones ajenas y contrarias a la naturaleza de los mismos, ya sea por disposición de la ley o por el destino o afectación de las cosas.

B) Bienes muebles.- Tienen esta consideración los susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma ni su substancia." 22

En el derecho antiguo eran inmuebles aquellos bienes de larga duración y una capacidad productiva de gran valor, que por constituir la parte principal del patrimonio merecían una mayor protección jurídica y un régimen jurídico distinto al aplicado a los muebles, los cuales se consideraban cosas viles, sin importancia, que no merecían la misma protección que los inmuebles.

( 21 ) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 28

( 22 ) Ibidem. P. 30

Actualmente ha aumentado la importancia de los muebles, pero el legislador sigue otorgando mayor protección a los inmuebles.

Esta clasificación aplicable en principio a las cosas corporales, ha sido extinguida por la ley a cosas incorporeales como los derechos, mismos que ha dividido en muebles e inmuebles, en atención al objeto del derecho o por disposición arbitraria -- del legislador.



R O M A .

" La publicidad Registral no existió en Roma. La Publicidad Registral es creación germánica. En Roma existió la Mancipatio, la In Jure cesio y la Traditio." <sup>23</sup> Enseguida analizaremos -- brevemente cada una de estas figuras.

a) La Mancipatio, " Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren." <sup>24</sup>

La mancipatio se refería únicamente a cosas mancipi, ya fueran bienes muebles o inmuebles. Los que intervenían en el acto eran el transferente o mancipio dans, el adquirente o mancipio accipiens, un agente público o libripens, y cinco testigos o testis classici. Ante el agente y los testigos, comparecía el transferente y el adquirente, este último pronunciaba las palabras rituales o nuncupatio, poniendo la mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba, por ejemplo, el predio enajenado y que podía consistir en un pedazo de tierras; después golpeaba la balanza o libra que sostenía el libripens, con una rama de árbol.

( 23 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 221.

(24) Ibidem. P. 221.

"B) La In jure cessio.- También se usaba sólo para la res mancipi, tratárase de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingo que encubría un negocio de transferencia de bienes, un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda." 25

El transferente ( in jure cedens ) comparecía, junto con el actor o adquiriente veinticante, ante el magistrado. Con los ritos procesales de la legis actio sacramenti in rem, el demandado confesaba la demanda y el magistrado pronunciaba sentencia de clarando que la propiedad pertenecía al actor o vindicante.

" c) La Traditio.- Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega." 26

Posteriormente apareció la traditio, como una forma más sencilla para transmitir la propiedad, que aunque inicialmente coexistió con las instituciones anteriores, finalmente las dejó en desuso. La traditio se aplicaba a toda clase de bienes. Sin necesidad de ritos o fórmulas, se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento, en la que intervenían el transferente o tradens

( 25 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit . P. 222.

( 26 ) Ibidem. P. 222.

y el adquirente o accipiens, con la voluntad del primero de enajenar, y del segundo de adquirir, o sea, de convertirse en dueño; y con un elemento más, que era la remisión de la posesión o la entrega.

Conclusiones: En Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles." 27.

( 27 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 222.

A L E M A N I A .

El Derecho Germanico distinguió entre muebles e inmuebles, reglamentándolos de distinta manera. Para la transmisión de inmuebles operaban dos fórmulas; El Thinx, que equivale a la mancipatio y la Auflassung, equivalente de la in jure cessio.

a) El Thinx era una forma solemne de trasmisión de inmuebles, " con ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal ( thinx o mallus); la ceremonia era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquiriente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquiriente quedaba investido de la titularidad de la cosa ( vestitura). 28

b) La Auflassung,- Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica sino que el transferente abandona el inmueble ( resignatio, dévest), y el juez proclama la investidura ( auflassung, veste). " 29

Tanto el Thinx como la Auflassung, " fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron;-

( 28 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 223.

( 29 ) Ibi dem. P. 223.

primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales ; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registraci3n.

Tambien en Alemania " Los registros se llevan por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoria de bienes, o a las cosas reinantes- o no figuren en los libros especiales como los caminos, aguas, ferrocarriles." 30

Las instituciones germánicas se debilitaron con la influencia del Derecho Romano, y hasta el siglo XVII el antiguo sistema volvi3 a estar en vigor, consagrándose definitivamente en el Código Civil Aleman de 1896, antecedente más remoto de la Instituci3n que estudiamos.

( 30 ) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes de la Historia del Registro Público de la Propiedad. Asociaci3n Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 1980 P. 36.

E S P A Ñ A

Hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles, y se desarrollaron varias formas de publicidad.

En España, la evolución registral comprende cuatro períodos:

1o. Publicidad primitiva.- La transmisión de inmuebles se realizaba utilizando formulas y solemnidades. "Como en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles; pero no tenemos datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos. La dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas, la misma calidad -- científica del derecho romano, y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el derecho romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos." 31.

2o. La Influencia Romana.- " Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogida en las Partidas como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. El requisito de la traditio - se tenia por cumplido con la cláusula " Constitum Posessorium." 32

( 31) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 224.

( 32) Ibidem. P. 225.

"3o. Inicio del Régimen de publicidad.- Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles. " 33

En este periodo el sistema registral recibió impulso con el impuesto de hipotecas, también se puso fin a la clandestinidad, se presentaba al registro la documentación para que se le anotara la mención del Registro.

4o. De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral.- " Se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año 1861. Su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho Registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes ( las que hasta entonces habfan regido) estan condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dine

( 33) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 225.

ro, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía -- prestan sus capitales, agregando que la Ley era indispensable para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados." 34

" Debido a esta razón cronológica el estudio de la organización y funcionamiento de los Registros de la Propiedad mantiene en España la denominación de Derecho Hipotecario, en que la especie sustituye al género." 35

En España su publicidad estaba basada en los Oficios de Hipotecas, ya contemplaban los problemas del tráfico jurídico, que se requería de la publicidad de los instrumentos que celebraban, - pero también que debían de legislarse para tener un ordenamiento legal.

( 34 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 226.

( 35 ) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXIV. Editorial Bibliográfica Argentina. S.R. L. 1967. P. 513.



M E X I C O:

En México desde 1870, el Registro Público se inspiró fundamentalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861, razón - por la que se sigue indirectamente, los principios registrales - del sistema francés.

También encontramos algunos antecedentes en el viejo derecho Español, Los Oficios de Hipotecas fueron impuestos en la Nueva España mediante Pragmatica del 16 de abril de 1783, pero no daban a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles por que en ellos sólo se anotaban los actos constitutivos de hipotecas de censos y otros gravámenes reales, la venta de inmuebles gravados con cargas y, en general todos aquellos inmuebles - que tuvieran señalada, en forma especial y expresa, una hipoteca - de modo que los oficios tenían una publicidad relativa, limitada a los actos mencionados. Estos oficios estaban en manos de particulares, inclusive durante el México, Independiente por que conforme a una ley de 1853 el Presidente Antonio López de Santa Anna Presidente de la República Mexicana, en la ley y arancel sobre -- Oficios de Hipotecas estableció que éste fuera rematado en almoneda al mejor postor" <sup>36</sup> y trabajaban bajo la vigilancia del - Aunamiento, y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial.

" 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 Medina de la ciudad capital" <sup>37</sup> Este Código estableció el sistema declarativo de las inscripciones, excepto tratándose de la hipoteca que tenía efecto constitutivo, pues sólo producía efecto jurídico a -- partir del momento en que fuera registrada.

El Registro Público de la Propiedad se implantó en México propiamente a partir de este Código de 1870, pero de este año a 1902 continuaron los Oficios de Hipotecas como sección segunda -- del Registro.

"Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil, del Distrito de la Baja California. Este reglamento ordenó <sup>2</sup> se instalara la Oficina denominada Registro Público de la Propiedad" en la Capital, Tlalpan y la Capital del Territorio de Baja California."<sup>38</sup> El Registro dependía del Ministerio de Justicia.

( 37) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 26.

( 38( Ibidem. P. 28.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884, ordenó se estableciera el Registro Público en toda población en donde hubiera tribunal de primera instancia "El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

I.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos

II.- Registro de Hipotecas.

III.- Registro de Arrendamiento.

IV.- Registro de Sentencias. " 39

Este Código también estableció el sistema declarativo de las inscripciones, exceptuando la hipoteca. Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza fue modificada la hipoteca, estableciendo que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que, por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

En 1921 se llevó a cabo la centralización del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, muy parecido el anterior. A este reglamento sucedieron los expedidos el 13 de Julio de 1940, el 17 de enero de 1979, el 16 de abril de 1980 y el actual del 5 de agosto de 1988.

(39) SANCHEZ COLIN, Guillermo. Op. Cit. P. 30.

El Código Civil de 1928, vigente, no contenía nada no vedoso en su redacción primitiva, continuó por la misma línea que el Código de 1984, introduciendo reformas de poca significación como el registro de las informaciones de dominio y de posesión.

Con las reformas y adiciones que se hicieron al Código Civil de 28, mediante decreto de 28 de diciembre de 1979, se estableció un nuevo sistema registral, pues fué reformado y adicionado todo el título referente al Registro Público. En su redacción primitiva estableció que el Ejecutivo Federal designaría -- las poblaciones en donde debía establecerse la oficina denominada Registro Público ( artículo 2999) y la redacción actual considera al Registro como una oficina establecida en el Distrito Federal y ubicada en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal. Anteriormente, dentro de los títulos sujetos a registro contemplaba a los testamentos olográficos, los cuales recibía en depósito ( artículo 3001), pero con las reformas fueron -- excluidos de títulos inscribibles. " considerando que tal atribución es más congruente con la que lleva a cabo el encargado del archivo de notaría, se propuso la derogación de los artículos -- respectivos del Código Civil, de esta manera el Registro Público se concretará a las funciones que por su propia naturaleza le son características. " 40

( 40 ) SANCHEZ COLIN, Guillermo. Op. Cit. P. 41.

A partir de las reformas de 1979, se dejó al Reglamento del Registro Público, fijar el sistema y método para la práctica de las inscripciones, quedando instituida la publicidad registral y establecido el procedimiento para lograrla. El Código Civil regula la responsabilidad en que incurren el director, los registradores y demás empleados del Registro en el desempeño de sus funciones. Establece disposiciones comunes de los documentos registrales, indicando que documentos son objeto de registro. Son tratados con precisión los efectos del registro, el derecho de prelación y la rectificación y extinción de los asientos.

Respecto del registro de la propiedad inmueble, se precisa cuales son los títulos inscribibles o anotables y los efectos de la inscripción.

Tiene mucha importancia la innovación introducida a partir de las reformas, consistente en la inmatriculación en el Registro, a través del procedimiento establecido para tal efecto, cuya finalidad es evitar la clandestinidad de la propiedad, procedimiento que fue modificado posteriormente, mediante reformas del 7 de enero de 1988.

El sistema adoptado por el Código de 28, a semejanza de los anteriores, también es declarativo, inclusive para la hipoteca.

## S I S T E M A S .

La finalidad de todo sistema registral es darle publicidad y seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe realiza una operación sobre un inmueble con base en la situación jurídica que dicho bien presenta en el Registro. Para lograr este objetivo ha habido una evolución de la publicidad registral; las diversas legislaciones han seguido sistemas diferentes para atribuir efectos a las inscripciones registrales. Para clasificar los diversos sistemas se puede partir de la forma o de la eficacia de la inscripción.

Según la forma en que el registro se hace, los sistemas pueden ser:

- a) De transcripción.
- b) De folio personal.
- c) De folio real.

"El sistema de transcripción: por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

El sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales.

El sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones etc., relaciona-

dos con dicha finca" 41

Según la eficacia de la inscripción, el registro produce los siguientes efectos:

- a) de hecho.
- b) de probatorios.
- c) de eficacia.
- d) de inscripción sustantiva.

" Efectos de hecho. Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

Efectos probatorios. - El registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento.

El registro es presupuesto de eficacia.- Se exige el -- asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia-- contra terceros. ( sistema Declarativo) o la eficacia o validez misma del acto ( sistema constitutivo).

Inscripción sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas, sino en el sistema australiano, habiendo existido en el antiguo sistema alemán. En los lugares donde se acepte la inscripción sustantiva, de

( 41) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. Págs. 229 y 230.

be afirmarse que sin registro no existe el derecho." 42

En las Inscripciones Sustantivas, Constitutivas y Declarativas, existen las siguientes diferencias:

a) Inscripción sustantiva. - Es la que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

b) 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, etc.

c) La Inscripción Declarativa.- Es aquella que cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción del derecho, ya que operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro. Es decir que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario. " 43

( 42) CARRAL Y DE TERESA, Luis.- Op. cit. P. 230.

( 43) Ibidem. Págs. 230 y 231.



C A P I T U L O    S E G U N D O

S I S T E M A S    R E G I S T R A L E S

S U M A R I O

- Francés
- Alemán
- Australiano
- Español
- Nuestro Sistema

"La razón es la vida de la Ley"

-Sid Edward Coke-

F R A N C E S :

Este sistema es declarativo porque la validez del acto jurídico no depende de su inscripción en el Registro, el acto por el cual se transmite, modifica o extingue derechos reales sobre inmuebles es válido entre las partes, y el consentimiento o simple acuerdo extrarregistral de éstas es suficiente para que opere la transmisión, modificación o extinción desde que se celebra el contrato correspondiente. La falta de inscripción del acto origina la inexistencia del mismo frente a terceros, quienes pueden aprovecharse de esta situación sin que les pueda perjudicar.

La inscripción no produce un efecto positivo, sino sólo un efecto negativo, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros." <sup>44</sup> Esto origina que en un momento de terminado pueda haber dos propietarios de la misma cosa; el adquirente por virtud de la enajenación y el enajenante que continúa con la propiedad hasta que se opera la inscripción en el Registro, pues en virtud de que es un registro de publicidad negativa, el hecho de no registrar hace pensar que el registro conserva su derecho. Además que evita las enajenaciones dobles.

( 44 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 536.

Las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino sólo declarativo, y la nulidad o invalidez del documento o acto que sirvió de antecedente a la inscripción, provoca la nulidad de ésta porque la inscripción no hace inata cable el acto aún con respecto a terceros de buena fe. " Son terceros en el derecho frances los adquirientes del auctor, cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además los terceros deben -- estar exentos de fraude. Entre nosotros se entiende por tercero de buena fe a aquel que ignora el defecto o vicio, por no aparecer - claramente en el Registro. En cambio en Francia, el que adquiere - un derecho del título registra] aun conociendo el vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se necesita que haya verdadero fraude, o sea que esté el adquirente ( tercero ) coludido con el auctor , para perder el carácter de tercero."<sup>45</sup>

El Registro Público de la Propiedad, esta a cargo de una oficina administrativa, y no hay distinción fundamental entre el régimen de propiedad inmueble y el mueble, pues ambos corresponden al derecho privado. No hay una relación entre el Registro y el Catastro, el cual tiene un interés fiscal.

( 45 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 233.

La inscripción tiene carácter facultativo y no da completa seguridad a los interesados, pues a pesar del tracto sucesivo (o sea, una cadena necesaria de inscripciones) el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiarse el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo no registrado.

Es así....." La inscripción en el Registro no está requerida so pena de nulidad, su falta produce tan sólo que se incurra en multas fiscales, por otra parte, el documento no registrado no tiene, en principio fecha cierta con respecto a terceros (cfr arte). n. 419); el derecho civil considera, pues, la inscripción en el registro como una formalidad ad probationem."...<sup>46</sup>

El contrato celebrado entre las partes es plenamente válido, ya que existiendo el consentimiento del acto, siendo la inscripción en el registro optativa y no obligatoria para las partes.

Por otra parte también " Los redactores del Código Civil afirmaron al principio de la transmisión de los derechos reales -- solo consensu" ( art. 1138) De ello resulta que cualquier derecho

---

( 46 ) MAZEAUD, Henri, Jean y León. Lecciones de Derecho Civil. parte Segunda. Vol. I Buenos Aires. Ed. Jurídicas Europa. 1960 P. 86.

real, la propiedad, por ejemplo, es susceptible de ser transmitida por un contrato, sin el cumplimiento de ninguna formalidad. -- Los terceros se encuentran así en la imposibilidad de ser informados; no obstante, tienen necesidad de serlo; cuando quieren tratar sobre un bien comprarlo, obtener una hipoteca, hace falta que sepan a quién pertenece ese bien, y si no está ya gravado con hipoteca. Para proteger, el legislado revolucionario francés, decidió que el derecho real de hipoteca no les sería oponible más que si estaba publicado por medio de una inscripción en la conservación de las hipotecas ( Registro de la Propiedad ), El Código civil ha previsto una formalidad similar, la transcripción de un derecho real por lo tanto, en el acto no publicado es válido produce sus efectos inter partes, pero los terceros tienen el derecho de ignorar la transmisión no publicada." 47

La creación y la extinción de las formalidades de publicidad conducen, pues a un renacimiento indirecto del formalismo por eso no hay que confundir las formalidades de los actos con las requeridas para la validez del acto. Por eso cuando el legislador organice una publicidad y exija, para la misma un acto Notarial, - esta formalidad será cumplida siempre.

( 47 ) MAZEAUD, Henri, Jean y León. Op. Cit. P. 87.

En el derecho Frances deben registrarse los actos traslativos o declarativos, o los modificativos de la propiedad mueble, al igual que los actos constitutivos o exhibidos de derechos reales y el error de este sistema es que los actos de promesa de venta también exigen que se inscriban aun cuando todavía no existe la transmisión del bien, también el que adquiere un derecho del titular registral, aún conociendo el vicio no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues, solo que haya verdadero fraude no lo protegen.

En el sistema Francés " La inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etc. Ya hay tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones, en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Ya hay también lo que antes no existía, la calificación registral, o sea la obligación del conservador, de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta. " 48

" El registro francés es un registro de publicidad negativa

( 48) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Págs. 232 y 233.

es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles pero no es de publicidad positiva como el nuestro y el español; la nulidad, la revocación, la rescisión, etc. de un acto registrado afectan al tercero aun de buena fe y a todos sus causahabientes. Ya veremos que entre nosotros, conforme al artículo 3007, rige una situación completamente distinta,

A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en - que no existe lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado. " 48

La función esencial de la inscripción es la de llevar al conocimiento de terceros los actos traslativos de la propiedad no siendo de ninguna consideración en las relaciones entre las partes, pues en el círculo contractual la propiedad se desplaza por el solo juego de los contratos, por eso su registro tiene carácter personal lo que quiere decir que se lleva por nombres de personas y no por fincas.

A L E M A N I A .

Sigue el sistema constitutivo porque considera que el registro es un elemento esencial para la existencia de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben registrarse, ya que la falta de registro trae como consecuencia que los actos jurídicos que crean, transmiten, modifican o extinguen derechos, no produzcan efectos entre las partes ni con relación a terceros. De aquí se desprende el principio que rige el sistema alemán de que - " todo derecho no inscrito en el libro territorial ( libro de registro de la propiedad y derechos reales inmobiliarios), se reputa inexistente entre las partes respecto de los terceros." 49

Este principio implica la publicidad, por medio del Registro Público, de todo acto o hecho jurídico que afecte a los inmuebles, y sea la transmisión de propiedad por cualquier título, o la constitución, modificación o extinción de derechos reales inmuebles etc. Por otra parte, significa que ningún derecho real inmueble puede transmitirse, constituirse o extinguirse, aún entre las mismas partes, sino por medio de la inscripción en el libro territorial.

---

( 49) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. III. Sexta edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1985. P. 821.



El sistema alemán establece la diferencia entre el régimen de la propiedad inmueble y el de mueble, porque considera a la primera como parte del territorio, que es uno de los elementos constitutivos del Estado, lo que les da un carácter público a las relaciones jurídicas sobre Inmuebles, que obliga al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial, por lo que el libro territorial o el Registro inmobiliario están a cargo de los tribunales judiciales, y existe una relación estrecha entre el Catastro que da a conocer la situación jurídica de esa finca ( propiedad, gravámenes, servidumbres, etc. ).

Por eso " El Derecho Alemán y el derecho moderno en general, conceden una serie de derechos a la adquisición de la propiedad o un derecho real. Estos derechos caen dentro del concepto de los derechos de modificación jurídica y específicamente en el derecho de adquisición. Los llamados derechos reales de adquisición -- porque recaen inmediatamente sobre la cosa....." 50

El registro de la adquisición de propiedad o titularidad de algún derecho real sobre un inmueble. " El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del-

( 50) ENNECERUSWDWIG, Theodor Kipp, Martfn Wolff. Tratado de De Derecho Civil. Tomo I Ed. Barcelona. 1923. P. 312.

particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción ( recordemos que hemos dicho que sólo por el consentimiento del titular , puede modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no hace referencia al proceso causal ( verbigracia una compraventa), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es pues la inscripción el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico." 51

El juez analiza la capacidad del enajenante, la validez de su manifiestación de voluntad para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y la voluntad del adquirente para aceptarla, es decir, sólo analiza la validez del acuerdo traslativo, como contrato abstracto, independientemente de causa precedente ( compraventa, permuta, etc.). Lo único que se debe acreditar es la voluntad de transmitir y adquirir respectivamente. Entonces la función calificadora del Registro ( principio de legalidad) es limitativa al acuerdo transmisivo abstracto, indepen

( 51) CARRAL Y DE TERESA, Luis Op. Cit. P. 234.

diente de la causa en virtud de la cual las partes proceden a la enajenación. " Solo después de esa resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo "erga omnes" .<sup>52</sup>

La independencia de la inscripción con el acto jurídico que le dió origen, hace posible la existencia de dos instituciones en el Derecho Alemán, a) la hipoteca puede subsistir indefinidamente, si, no se ha cancelado, aunque se haya extinguido ya la obligación principal y aunque ésto haya ocurrido por confusión originándose así la llamada " hipoteca del propietario". y b) el propietario de un inmueble puede constituir hipoteca sobre éste aunque no exista entonces a su cargo una obligación personal, dando nacimiento así a un " deuda territorial" .<sup>53</sup>

Los efectos de la inscripción son dos: a) Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario ( aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del prote

( 52 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 535.

( 53 ) Ibidem. Págs. 235 y 236.

gido por la fe pública, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular entre nosotros, cualquier negocio extrarregistral provoca discordancia entre el registro y la realidad. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas (por ejemplo si -- realmente una finca tiene ciento diez metros cuadrados, no influirá en el derecho sobre ella el que el registro mencione ciento -- cuarenta metros cuadrados), ni a las circunstancias personales de los contratantes." 54

En cuanto a la organización del registro, ésta se lleva por fincas, correspondiéndole a cada una un folio real propio, - pues las fincas son consideradas como entidades jurídicas independientemente, de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, " La hoja o folio tiene tres secciones, destinadas, la primera a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y las limitaciones, y la tercera, a la hipoteca, gravámenes, etc. " 55 Los asientos inscritos en folio tienen fe pública completa, con independencia del acto o documento que le sirvió de antecedente - --

( 54 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis Op. Cit. Págs. 234 y 235.

( 55 ) Ibidem. P. 234..

ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción. Coincide la descripción de la finca del registro con la del Catastro. Es un sistema que señala limitativamente los actos que deben inscribirse que son los que constituyen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales.

El sistema registral alemán establece los principios de Publicidad.- ( la existencia de los derechos reales sobre inmuebles depende de su inscripción en el Registro); De especialidad ( cada asiento registral debe especificar el inmueble a que se refiere y el contenido de la relación jurídica que refleja); De legalidad ( las bases de la inscripción deben acreditarse fehacientemente y los documentos que se presenten en el Registro deben ser auténticos o autenticados), De legitimación y de la fe pública registral, así como del tracto sucesivo ( permite conocer la continuidad en las transmisiones y conocer la situación de la finca); también sigue la regla de primero en registro, primero-- en derecho, y tiene fuerza probatoria las constancias.

De Pina indica " que, a pesar de la eficacia concedida a la inscripción, ésta no es forzosa en todo caso. Es forzosa, cuando en virtud de un acto jurídico se crea, transmite, modifica o extingue el derecho de propiedad sobre inmuebles, y voluntaria -- cuando estos efectos se deben a un mandato de la autoridad o por-

disposición de la ley o cuando el derecho que se transforma o extingue es un derecho real constituido sobre otro derecho real.<sup>56</sup>

En el sistema Alemán, el registro es en principio constitutivo, o sea, que, adquiere rango estructural u orgánico. Cabe señalar que en cualquier adquisición, transmisión de derechos reales ha y tres elementos que son:

a) Acto causal, es un negocio o contrato que en el no es traslativo de dominio.

b) Derecho real, por él que se adquiere o transmite, prácticamente la transmisión que se efectúa.

c) La inscripción que exterioriza el acto frente a todos también establece los principios de legitimación y de fé pública.

( 56) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 226.

A U S T R A L I A .

El sistema Australiano, también " conocido como Sistema Torrens porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia: Inmatriculación.- En Australia había dos clases de títulos, El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inata cable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad. Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y a creditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inata cable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto." 57

Para inmatricular se presenta la solicitud al Registro acompañada con los planos, títulos y demás documentos necesarios, los cuales son estudiados "cuidadosamente por Juristas y por topógrafos del Registro sobre el título presentado, en torno a estos-

(57) CARRAL Y DE TERESA Luis. Op. Cit. Págs. 235 y 236.

dos problemas; identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicita la inscripción, para lo cual se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones en un plazo variable entre dos y tres años, sean tramitadas éstas en la vía judicial, pero si no hay tales reclamaciones o la resolución judicial que les recae es adversa, se hace entonces la inscripción, que más bien es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuadernase en el Registro y el otro se entregue al titular del derecho." 58

El título se expide a nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y soporte de la propiedad, además dicho título sirve para transmitir con facilidad la propiedad del inmueble, mediante un simple memorandum que es como un endoso, o entregando el título para que se anule y se sustituya por otro.

El inscrito debe pagar al Estado, por el registro,  
( 58) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 537.



una cantidad determinada, con la cual se crea un fondo pecuario para indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la inatacabilidad del registro, quienes no pueden reivindicar el inmueble.

" 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." 59

Las ventajas y desventajas de este sistema son resumidas por Luis Carral, en los siguientes términos:

VENTAJAS: 1) La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes; 2) Esa seguridad afirma el valor de la propiedad; 3) El público conoce perfectamente las fincas; 4) El sistema hace posibles las adquisiciones en dominio pleno y garantiza al verdadero propietario con un seguro para el caso de que sea privado de su derecho, y 5) Facilita la contratación." 60

DESVENTAJAS: a) La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario que, por ejemplo, ignora que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas; b) El verdadero propietario con buena titulación no necesita el registro; c) El propietario con título defectuoso no tiene acceso al registro;" 61

(59) SANCHEZ MEDAL, Ramón. P. 538.

(60) CARRAL Y DE TERESA, Luis. P. 237

(61) Ibidem P. 237.

E S P A Ñ O L .

En el derecho Español, tratándose de la hipoteca es necesaria la inscripción en el Registro Público para que quede válidamente constituida. Este requisito también lo exigieron nuestros Códigos de 1870 y 1984, hasta la reforma de 1917, en que se le asignó a la inscripción hipotecaria los mismos efectos que a las demás -- inscripciones, es decir, se requiere para hacer oponible el derecho a terceros únicamente y no para que opere el contrato entre -- las partes. El Código anterior disponía " La hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada", con la reforma de 1917, el Código vigente dispone en su artículo 2919 " La hipoteca nunca es tácita ni general-- para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro.

Así tenemos " las transmisiones inmobiliarias están sujetas a las reglas generales, y entre ellas la fundamental del artículo 609, La inscripción en el Registro ( si se exceptúa el caso singularísimo de la hipoteca) no constituye, propiamente, un requisito para la transmisión. No obstante, es indudable la influencia que el sistema de publicidad registral regulado en la Ley Hipotecaria ejerce sobre el de transmisión de la propiedad disciplinado en el Código Civil. Aparte de ello, ya hemos visto que el propio Código en el Art. 1473 a propósito del caso de doble venta -- dicta un precepto especial para la transmisión de bienes inmue --

bles que modifican en cierto sentido el régimen normal de la transmisión del dominio en nuestro derecho." 62

Así tenemos que en el derecho español la inscripción hipotecaria es de registración constitutiva ya que es indispensable para el nacimiento del derecho real y para su transmisión, que exista la hipoteca es preciso pues, que el título que la contiene esté inscrito en el Registro. Así resulta del Art. 1875 del Código Civil y los artículos 145 y 159 de la Ley hipotecaria vigente.

Por eso vemos que " La evolución histórica, medieval y moderna de los sistemas de transmisión, que nos muestra un tipo clásico encarnado en la teoría, que funda la transmisión, respectivamente, en el principio del consentimiento ( sistema francés) o en el contrato real abstracto ( sistema alemán), fácil nos será adoptar un criterio de sistematización de las posiciones de las legislaciones actuales, que, enlazando con aquellos tres tipos, pueden ser -- clasificadas en estos tres grandes sistemas: 1) Sistema de transmisión causal basados en el principio de la tradición. 2) Sistema de transmisión causal basados en el principio del consentimiento y 3) Sistema de transmisión abstracta " 63

---

( 62) CASTAN TOBERAS, José. Derecho de Cosas, (propiedad y derechos restringidos Instituto Editorial Reus., Madrid. Tomo II 1957 P. 205.

( 63) Ibidem. P. 191.

Es así, que la inscripción en el proceso enajenativo del derecho español, para producir el desplazamiento patrimonial a manos del adquirente, se necesita un contrato de finalidad traslativa seguido de la tradición de la cosa. Sólo después del cumplimiento de esos dos requisitos sería el acto inscribible en el registro, para que la inscripción sea posible sería necesario un acto de transferencia y para que haya se precisará un contrato complementado por la tradición ya que la inscripción en el derecho español no suple la tradición.

En el derecho español el perfeccionamiento de la enajenación se produce por la inscripción del acto, pues el contrato -- traslativo de dominio seguido de la tradición de la cosa es el -- perfeccionamiento, por eso la inscripción registral en el derecho español es declarativa, pero tratándose de hipotecas la inscripción es constitutiva, tiene que inscribirse el título de propiedad para que sea oponible frente a terceros.

## NUESTRO SISTEMA

El sistema registral mexicano es declarativo y se inspira en el sistema francés, el cual es antecedente de las Leyes Hipotecarias Españolas de 1861 y 1946, cuyos lineamientos generales fueron tomados, respectivamente, para implantar el primer sistema registral que observó nuestro país a partir de 1871, fecha en que se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad, y hasta 1979 en que se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que fue abrogado por el de 1980 y éste por el de agosto de 1988, Nuestro sistema establece una separación entre el Catastro y el Registro Público de la Propiedad, el cual depende de una autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales como acontece en el sistema alemán, con el cual tiene cierta semejanza en lo que se refiere a la protección del tercero adquirente de buena fe que confía en los datos que aparecen en el Registro.

Es así como " En nuestro derecho se establece como obligatorio el Registro, pero obligatorio sólo frente a terceros, no para los contratantes. Por ejemplo, el vendedor no podrá oponer al comprador que éste no haya inscrito la escritura de compraventa para alegar invalidez, porque ese contrato de compraventa produce efectos contra el vendedor que ha sido parte en el mismo, no siendo tercero. El registro sólo es oponible a los terceros. Ese registro se hace de manera voluntaria, cuando el interesado, cuando el titular del derecho de propiedad, de ese derecho real solicita la

inscripción. No puede forzarse a una persona a que inscriba su derecho real, tiene obligación de hacerlo, pero esa obligación está sancionada simplemente con la inoponibilidad del acto que debe inscribirse y que no se inscribió, frente a terceros. Se ha corregido el inconveniente del sistema francés; cuando en el Registro se llega a inscribir una propiedad, cualquiera, se lleva un doble índice uno por fincas, por bienes raíces y otro por personas, el de los propietarios. En México, también se lleva un catastro, pero desgraciadamente se lleva sólo para efectos fiscales. La Dirección General del Catastro ha levantado planos en los que ha deslindado o tiene una descripción pormenorizada de todas las propiedades que existen en el Distrito Federal; pero estos planos catastrales sólo tienen una finalidad de carácter fiscal" <sup>64</sup>

El registro es voluntario, cuando el interesado o titular del derecho de propiedad o cualquier otro derecho real, solicita la inscripción. No puede obligarse a una persona a que inscriba su derecho real, pero debe inscribirlo, porque no podrá oponer a terceros el acto que conforme a la ley debe registrarse y no se registra. Así lo establece el artículo 3007 " Los documentos que conforme a este Código sean registrados y no se registren, no produzcan efectos en perjuicio de terceros"

( 64 ) LOZANO NORIEGA, Francisco. P. Cit. P. 643.

La constitución, modificación, gravámenes o transferencia de derechos reales inmobiliarios se realiza entre las partes por virtud del acto jurídico, sin necesidad de registro, es decir, extraregistralmente. La nulidad del acto jurídico produce la nulidad de la inscripción y la consiguiente pérdida de derechos de quienes los adquirieron fiados en esa inscripción, pues ésta no convalida los actos o derechos que estén afectados de nulidad, pero quedan protegidos los derechos adquiridos por terceros de buena fe no opera si los contratos son gratuitos, o si los actos o contratos se ejecutan u otorgan violando la ley ( artículo 3009).

Las inscripciones registrales tienen efectos puramente de clarativos, los actos o contratos nacidos extrarregistralmente son plenamente eficaces entre las partes y en beneficio de terceros. - pues la falta de inscripción está sancionada con la oponibilidad - perjuicio de terceros ( artículo 3007, 3008 y 3011 ).

El sistema registral mexicano contempla los principios de "publicidad, que es completa y general; de especialidad, en virtud - de que la finca inscrita debe determinarse en forma que garantice - su fácil identificación, sin que pueda aparecer inscrita en favor-- de dos o más personas, salvo que sean copropietarios; de legalidad, pues el registrador debe calificar el documento presentado para su inscripción; de tracto sucesivo, que se traduce en la afirmación de que nadie puede transmitir un derecho real sin ser previamente titular del mismo; de prioridad, por la preferencia que tiene sobre --

Los demás el que primero inscribió su derecho; de autenticidad, basado en el principio de la fe pública, de tercería porque se salvaguardan los derechos de los terceros de la buena fé, y el de la no convalidación de los actos o contratos que sean nulos con arreglo a la ley. " 65

El registro no es un elemento necesario para la existencia del acto jurídico, del derecho real, de su enajenación o transformación. El artículo 2014 del Código Civil, siguiendo el derecho francés, establece que la propiedad se transmite por consentimiento de los contratantes, o sea, por efecto del contrato mismo, sin necesidad de tradición ya sea real o simbólica.

La publicidad no se refiere a los contratantes, quienes conocen necesariamente el acto en el que figuran. El registro o inscripción no es obligatorio para los contratantes, por ejemplo el vendedor no puede alegar la invalidez del contrato de compra-venta que no fué inscrito. Los efectos de la inscripción sólo se refieren a los terceros, pues mientras no se registre, el acto o derecho no es oponible a dichos terceros, que son aquellos que tienen un derecho real o gravámen sobre los bienes objeto del re-

(65) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 229'



gistro. Entre las partes el acto jurídico o el derecho que se constituye, modifica o transmite, surte todos sus efectos.

## C A P I T U L O   T E R C E R O

### LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

#### S U M A R I O

- Publicidad
- Inscripción
- Especialidad
- Consentimiento
- Tracto Sucesivo
- Rogación
- Prioridad
- Legalidad
- Presunción de Exactitud Registral.

" Nunca te eleves tanto que  
la ley te sobrepasa .

Thomas Fuller -

### LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

A continuación vamos hacer una breve reseña histórica de como en México se implantaron los principios de nuestro Registro.

Durante la Colonia se creó en México el oficio o registro de hipotecas, mismo que había sido establecido en España - donde desde mediados del siglo XVIII. " En México se implantó -- propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871 pero de 1871 a 1902 continuaron los oficios de hipotecas como sección segunda del Registro Público de la Propiedad. Estos "oficios de hipotecas" estaban y continuaron en manos de particulares, por que conforme a una ley de 1853 del Presidente Antonio López de -- Santa Ana se remataban por el Estado al mejor postor, si bien tra bajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial. " 66

Tambien en el año de 1943, se expidió un decreto donde se obligaban a los Notarios y Contratantes a que ese acto que se - celebraba de las operaciones traslativas de dominio se inscribieran en el Registro Público. Aunque nuestro sistema radica en la primera Ley Hipotecaria Española de 1861, en nuestro sistema como en el --- francés los efectos de las inscripciones son puramente declarati --

vos, sin intervención del Catastro, ya que la finalidad del registro es dar una seguridad a los contratantes dando publicidad de los actos.

Para facilitar la comprensión de la materia y como resultado de una interpretación de los preceptos legales sobre el Registro Público, se han elaborado los siguientes principios registrales: De publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad y presunción de exactitud registral.

#### PUBLICIDAD .

Es el principio registral por excelencia, por medio del cual se da a conocer la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y obtener constancias de los mismos. La finalidad de la publicidad es " impedir que los actos jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiriera sin consentimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad; y se funda este principio en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato." <sup>67</sup>

( 67 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 81.

Este principio está contenido en el artículo 3001 del Código Civil, al establecer que el registro será público y que los encargados de él tienen la obligación de permitir a las personas que soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los folios correspondientes y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias de existir o no asiento relativos a los bienes que se señalen.

La publicidad es el requisito inseparable del Registro público sin ella esta institución, no tendría importancia, y constituye una garantía de la propiedad, Guillermo Colín Sánchez manifiesta que la publicidad no es propiamente un principio sino "una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podía darse en general, cuando el acto ya ha sido inscrito; por ende, no es propiamente hablando, un principio, sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con la cual se pone en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia." 68

( 68) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 68.

I N S C R I P C I O N .

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir." 69

Este principio se traduce en la materialización del acto de registro en los folios correspondientes, para que produzca efectos. Por virtud de este principio el acto de enajenación, gravámen o limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, puede producir efectos en perjuicio de tercero.

" 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. " 70

Como vimos en el punto anterior, la inscripción tiene un efecto declarativo porque sólo publica la existencia del derecho - real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral. La inscripción es inatacable; tampoco tiene efecto constitutivo, como en el sistema alemán donde se hace referencia al acuerdo abstracto de transferencia y la inscripción en el Libro Territorial establece

( 69 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 242.

( 70 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 549.

una presunción " Juris tantum" de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del acuerdo abstracto indicado.

En nuestro país la transmisión opera en virtud del acuerdo extrarregistral, y el registro se lleva a cabo mediante la inscripción de un extracto del título. No existe la inscripción abstracta del dominio y de los demás derechos reales, porque el objeto de la inscripción no es tanto la relación jurídica real en si misma, como el acto jurídico que la produce, modifica o extingue, la causa jurídica del derecho real, la Ley enumera en los artículos 3005, 3042, y 3043 los actos y contratos susceptibles de inscripción.

" En el nuevo sistema registral, al igual que en el anterior la inscripción en el Registro tiene solo un efecto declarativo ( 3008), únicamente porque publica la existencia del derecho real - de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral. (Tesis No. 317 Pag. 963 de la Jurisprudencia de la 3a. Sala de la Suprema Corte hasta 1975, en el apendice del Sem Jud. de la Fed. ) No tiene dicha inscripción un efecto constitutivo, como en el sistema -- australiano donde aun 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 referencia al acuerdo abstracto de transferencia, si bien la inscripción en el Libro Territorial genera a su favor una muy fuerte presunción juris tantum de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o

invalidez del mencionado a acuerdo abstracto traslativo." 71

Para el maestro Colín Sánchez, " tampoco estamos en presencia de un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizar para patentizar el acto cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios." 72

Tanto en nuestro sistema registral y en el francés, " La transmisión opera entre las partes y aun para beneficio de terceros, a virtud del negocio extrarregistral; en tanto que en los sistemas germánico y australiano la transmisión se opera aun entre las partes hasta que se lleva a cabo la inscripción y por virtud de ésta. Asimismo, conforme a este principio, en nuestro sistema se lleva a cabo el registro no a base de incorporación del título mismo, como en el sistema australiano, ni tampoco a base de transcripción íntegra del título, como en el sistema francés, sino mediante la inscripción de un extracto del título ( 306) Código Civil y 129 Regto.) " 73

( 71 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. Págs. 549 y 550.

( 73 ) Ibidem. P. 550.

( 72 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 82.



E S P E C I A L I D A D .

Este principio también llamado Principio de Determinación por que debe determinarse con precisión el bien objeto de los derechos " 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 ( 3061 Cód. Civ. y 23, 42 y 63 Regto.). " 74

" De acuerdo con este principio, debe denegarse o suspenderse la inscripción por el personal del Registro cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre lo 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 ( - 3021-VI. " 75

Se establecen estos requisitos por la falta de concordancia entre el Catastro y el Registro; para remediar esta situación a medida que se incorporan las fincas al sistema registral de folios, el Registro debe comunicar al Catastro los datos de esas fin

( 74) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 551.

( 75) Ibidem. P. 551.

cas y solicitar que a su vez el Catastro le proporcione los datos a fin de consignar todo ello en el folio respectivo.

Este principio tiene dos aspectos, primero: cada derecho real sólo puede recaer sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio, ni sobre un número indefinido de inmuebles, y en segundo lugar debe indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravámen que se impone." 76

En realidad, tampoco es un principio registral, dice el maestro Colín Sánchez " sino de requisitos indispensables para inscripción del acto jurídico." 77

Los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ejercerse por una persona que se llama titular, el derecho que se trate de registrar así como el titular son variables y además se extinguen pero mientras existen deben de vincularse estrechamente con la base inmutable de registro de los actos hechos. En este principio la naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados por ejemplo la venta, la hipoteca, dona-

( 76) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 551.

( 77) COLIN SANCHEZ, Guillermo. P. 82.

ción, etc. pues nos permiten conocer cuales son las consecuencias jurídicas, pero en los contratos innominados, su naturaleza es difícil precisar.

Es así que la especialidad, la hacen consentir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos o del titular de los mismos.

C O N S E N T I M I E N T O .

Consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una nueva a favor de otra persona, y cuya conformidad debe constar en escritura. " Para que el registro se realice, debe 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. " 78

El consentimiento para la cancelación de un derecho real no se exige si la inscripción se extinguió por cualquier otra causa y así lo determinó la autoridad judicial. Este principio lo consagran los artículos 3030, 3031, 3033 y 3041 del Código Civil.

También quien aparece inscrito está protegido para que - sin su consentimiento no se haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que en caso de rectificación de errores de concepto se requiere el consentimiento de todos los interesados - ( artículo 3026). Pero, como indicamos, la autoridad judicial puede ordenar no solo el registro, sino también la anotación, cancela

( 78) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op.Cit. Pags. 245 y 246.

ción y otros actos más.

En este caso, indica el maestro Colfn Sánchez, tampoco nos encontramos frente a un principio registral, " sino a una condición de procedibilidad porque no siendo el procedimiento de oficio en México, se requiere que alguien lo solicite. "

79

### TRACTO SUCESIVO.

Tambien llamado de Tracto Continuo y que se deriva del principio de Consentimiento, por medio del cual " El titular del derecho real queda protegido contra todo cambio no consentido por él, siendo tambien consencuencia 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. " 80

Para hacer la inscripción debe existir otra que sea su antecedente y que ampara el derecho del otorgante respecto de la propiedad del inmueble registrado, es decir, para que haya continuidad, un registro debe basarse en el anterior, formando una cadena ininterrumpida de registros, pues si un registro no tuviera su base en el anterior no existiría continuidad. La continuidad registral, expresa Rojina Villegas, significa que " para poder inscribir el dominio o cualquier otro derecho real sobre un inmueble es necesario que sea el que aparezca como dueño en el Registro Público de la Propiedad, el que transmita el dominio o constituya el derecho real, de tal manera que la continuidad registral, cons

( 80) CARRAL T DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 246.

tituye la cadena en la que cada eslabón debe fundarse en el anterior y así sucesivamente, sin que pueda cortar un eslabón determinado." 81

Como consecuencia de este principio, y excepción hecha de la copropiedad, no puede la propiedad ni ningún otro derecho real estar inscrito al mismo tiempo en favor de dos o mas personas. Este principio, llamado por Rojina Villegas, de unidad o Unidad Registral, da una completa seguridad jurídica al régimen de la propiedad o de los derechos reales."82

Este principio tiene como excepción el caso de inmatriculación de un bien inmueble que carece de antecedentes registrales en virtud de que no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, lo que no permite encontrar asientos registrales referentes a dicha finca que deban cancelarse. Este caso, recibe en la doctrina, el nombre de Tracto comprimido o Abreviado, pues aunque el principio de tracto exige que esté " previamente inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse a la vez. "

" 83

( 81 ) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. P. 828.

( 82 ) Ibidem. P. 828.

( 83 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 247.

Al comentar este principio, el maestro Colfn Sánchez expresa que " Se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho inscrito, el cual no puede darse sin que medie la voluntad del titular." <sup>84</sup> y siendo la voluntad de las partes o de la parte interesada un requisito indispensable para perfeccionar el acto jurídico, nos encontramos no ante un verdadero principio registral sino ante un requisito de fondo para la procedencia del registro.

El nuevo Art. 3009 del Código Civil, que aún no entra en vigor expresa el principio diciendo que para inscribir y a notar - cualquier título, deberá constar previamente por escrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción. " <sup>85</sup> a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

( 84 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 84.

( 85 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Págs. 246 y 247.



R O G A C I O N .

Este principio consiste en la petición o solicitud de la parte legitimamente interesada en el derecho que se va a inscribir o anotar, o del Notario que haya autorizado la escritura respectiva o de la autoridad judicial o administrativa competente para llevar a cabo la inscripción de un determinado título o acto ( artículo 3018 Código Civil).

La inscripción no puede decretarse de oficio, aunque el registrador conozca el acto o hecho que válidamente debe registrarse; siempre es necesario que haya una solicitud de quienes están facultados conforme a la ley.

En caso de registro parcial, " por la naturaleza de las cosas, se requerirá una solicitud escrita; pero esa solicitud casi siempre irá en el texto del documento que ha de registrarse."  
86

P R I O R I D A D .

Deriva del principio general del derecho " El primero en tiempo es primero en derecho". que aplicado a la materia registral se enuncia así: " Es primero en derecho el primero en registrar", y cuya aplicación práctica se da cuando existen dos o más títulos - contradictorios. La contradicción puede darse en dos casos: cuando existan dos derechos cuya coexistencia sea imposible, como la doble venta de una misma cosa; o cuando pudiendo coexistir dos derechos, - el orden sea diferente por el rango, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.

La inscripción que se hizo primero en tiempo y que tiene preferencia, es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes - para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo. Así lo dispone el artículo 3017 " La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, -- surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo"

Los efectos del Principio de Prioridad son constitutivos, -- pues tratándose del contrato de compraventa, nuestro Código Civil dispone que está prohibida la venta de cosa ajena, misma que será nula en caso de realizarse. Ahora bien, si la cosa vendida es inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, aun -

que no fuese la primera, es decir, prevalece una venta nula porque ya habia salido la cosa del patrimonio del vendedor al efectuar la primera venta, y como la cosa es del primer comprador, la venta -- efectuada por el vendedor en segunda ocasión es nula, por ser de cosa ajena, la cual prevalecerá si fue registrada antes que la primera venta, debiendo tenerse en cuenta lo que dispone el título relativo del Registro Público para los adquirentes de buena fe artículos 2266, 2269 y 2270.

" El nuevo ART. 3013 del Código Civil ( aún no en vigor) se expresa el principio diciendo que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el registro, cualquiera que sea la fecha de constitución." <sup>87</sup> El derecho adquirido con anterioridad a la fecha de su inscripción preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior siempre que se de el aviso que previene-- el artículo 3016.

Los preceptos aunados, confirman lo establecido por el principio de Tracto Sucesivo, del cual deriva el principio que estudiamos, respecto de que no puede la propiedad ni ningún otro derecho real estar inscrito al mismo tiempo en favor de dos o mas personas excepto que se trate de coparticipes.

( 87 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 248.

" Sin duda alguna la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente pero aún así, consideramos que no es un principio, calificamos como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión, reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento para su inscripción. En caso contrario, será rechazado el documento ( Salida sin Registro), y la prioridad, se perderá como resultado del rechazo determinado por el Registro- en uso de su facultad calificadora. " 88

( 88) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Págs. 83 y 84.

L E G A L I D A D .

Este principio de Legalidad o Calificación Registral, consiste en examinar o calificar si el acto es o no, inscribible en el registro. La legalidad tiene como finalidad " impedir que sean objeto de registro operaciones o actos que no satisfacen los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas. Esto significa que la función registral cumplirá su último fin de dar cabida únicamente a actos válidos y derechos perfectos.... con vistas o garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general.... el denominado tráfico inmobiliario. " 89

La legalidad es considerada por el maestro Colfn Sánchez, " como el único principio registral porque es la ley la que norma el procedimiento registral, siendo los demás principios sólo manifestaciones de la legalidad. " 90

Para que no haya discordancia entre el mundo real y el registrar, la legalidad impide que sean registrados títulos invalidados o imperfectos, lo cual se logra con el examen que el personal del Registro realiza de los documentos que se presentan para inscrip-

( 89 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 85.

( 90 ) Ibidem. p. 85.

cido función que recibe el nombre de calificación registral, misma que da origen a la presunción juris tantum de que todo lo registrado lo ha sido legalmente.

El registro debe examinar que los documentos sean susceptibles de inscribirse y que el acto que contiene satisfaga los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley (artículo 3005, 3042 y 3043), a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, o en caso contrario, a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables ( artículos 14, 36, 27 y 28 Rgto.).

El artículo 3003 establece la facultad del Registrador para rechazar el título; y el 3021 que los registradores calificarán bajo la responsabilidad, los documentos que se presenten para su registro, y establece los casos en que suspenderán o denegarán el registro.

### PRESUNCION DE EXACTITUD REGISTRAL.

Se presume que coincide en lo esencial el contenido de la inscripción para su registro. La inexactitud del Registro se presenta cuando hay un desacuerdo en el orden de los derechos inscribibles entre el Registro y la realidad jurídica registral. Nuestro Código expresa el principio de la siguiente manera: El derecho registral se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito... ( artículo 3010 ).

El principio de Presunción de Exactitud Registral, se manifiesta en los Principios de " Legitimación y Fe Pública .

A) Principio de legitimación . Según expresa Luis Carral y de Teresa. A quien seguimos en este punto; legitimar es justificar conforme a las leyes de la verdad y calidad de una cosa. - " Legitimado es lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. La legitimación traslada la prueba; el legitimado no tiene que probar nada. Por ejemplo, los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, el otorgarles una presunción de existencia que los libera de la prueba " <sup>91</sup>

En sentido jurídico, la legitimación " es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia ( LADARIA ) 92

Los actos pueden producir efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, dando origen a dos clases de legitimación:

a) " Legitimación ordinaria que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. Se subdivide en: a.1 Legitimación directa, en que el acto es ejecutado por el autor que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos por ejemplo, vende el verdadero dueño ) y a.2( Legitimación indirecta, en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo - que respetando esta titularidad ( por ejemplo, gestión de negocios) la ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena. " 93

" b) Legitimación extraordinaria, en que el acto jurídico produce sus efectos en la esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio basado en una apariencia de titular

( 92 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 251.

( 93 ) Ibidem. P. 252.



ridad. La Ley legitima al que " parece " ser titular, o sea, al titular aparente. " 94

Para realizar en nombre propio actos eficaces, aunque ilícitos en la esfera jurídica ajena del titular verdadero se subdivide en : "A.- Letitimación extraordinaria de goce y conservación ( eficacia defensiva de la inscripción). A este tipo de legitimación corresponde el principio de legitimación registral ( artículo 3008 del C.C. ) y otorga una presunción " iuris tantum" y B.- Legitimación extraordinaria de disposición ( eficacia ofensiva de la inscripción) que en donde encaja el principio de fe pública registral ( artículo 3007 del C.C.) y otorga una presunción iuris et de iure" 95

El titular verdadero de un derecho subjetivo está legitimado para exigir que su derecho se exteriorice mediante la inscripción, y que con ello coincida su titularidad con la situación registral, pero si no actúa, si no inscribe su derecho, no habrá coincidencia entre el titular verdadero y el titular aparente, - produciendo una apariencia de titularidad que es protegida por la ley , Por ejemplo, si una persona compra y no registra, el vendedor o anterior titular se convierte en titular aparente porque el comprador titular real por haber comprado, no aparece en el Regis

( 94 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 252

( 95 ) Ibidem. P. 254.

tro. Si el titular aparente ( inscrito), vende otra vez, no siendo el dueño, y el segundo comprador sí registra y es de buena fe, queda legitimado. De aquí se desprende el precepto legal que establece que cuando un mismo inmueble es vendido dos o más veces será válida la compraventa que primero se haya registrado, aunque no sea la primera en efectuarse ( artículo 2266).

El principio de Legitimación Registral deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor del titular -- aparente, titular inscrito, presunción que admite prueba en contrario, por virtud de este principio " el titular registral de un determinado derecho, sea o no el verdadero propietario de éste. puede disponer válidamente de ese derecho en favor de tercero de buena fe que lo adquiere en forma onerosa y lo inscriba en el propio registro. Debe ser <sup>96</sup>do a que la legitimación presume que el derecho registrado existe y que corresponde a la realidad jurídica; que pertenece al titular inscrito, según asiento; que el titular de la inscripción de dominio o posesión tiene la posesión del inmueble inscrito artículo 3010 ) y que la presunción opera en contra y a favor del titular inscrito.

B.- Principio de Fe Pública Registral.- es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición, que " consiste en

dar valor de prueba plena a las certificaciones y constancias del Registro, siempre y cuando dichas certificaciones sean exactas y respeten el Principio de Continuidad." 97

" Expresado de otra manera significa " tener como verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente, como -- para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un -- tercero de buena fe, que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo." 98 ....No puede alegar buena fe -- quien tiene conocimiento extrarregistral de los actos que deben -- ser objeto del registro y trata deliberadamente de aprovechar de la omisión del tal registro.

Del artículo 3009 se desprenden los siguientes requisitos para que quede protegido legalmente el tercero.

" a) Que el derecho del tranferente esté registrado, para que por la legitimación podamos presumir que el derecho existe y pertenece al titular ( aparente). " 99

( 97 ) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. P. 829.

( 98 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. Págs. 551 y 552.

( 99 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Págs. 258 y 259.

" b ) Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo ( tracto sucesivo). " 100

" c ) Que el adquirente inscriba su derecho, pues si no cumple con esa elemental obligación, no merece ser protegido por - el mismo registro que parece serle indiferente." 101

" d ) La ineficacia debe ser en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Esto significa que se desechan los títulos y las causas ocultas; y que si la existencia de los títulos o las causas de invalidez si aparecen del registro, no se protege al que, a , sabiendas, tomo el riesgo." 102

" e ) Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero. Lo buena fe está en la base de toda la teoría de la apariencia. Consistente en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera. " 103

" f ) Que la adquisición sea hecha a título oneroso. Por equidad, no se protege a los actos que son a título gratuito." 104

( 100 ) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. P. 259.

( 101 ) Ibidem. P. 259.

( 102 ) Ibidem.

( 103 ) Ibidem.

( 104 ) Ibidem.

## C A P I T U L O      C U A R T O

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION DEL ESTADO DE MORELOS.

a. Preceptos del Código Civil para el Estado de Morelos que crean y reglamentan las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.

b.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos.

Vamos hacer una breve reseña histórica de cómo el Registro público de la Propiedad ha funcionado en el Estado de Morelos.

A raíz de que nuestro Registro en México, data del año de 1871, en el Estado de Morelos el Libro más antiguo sobre el mismo que aparece es del año 1886, empezando su funcionamiento el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Morelos, el cual estaba a cargo de los Jueces de Primera Instancia o de lo Civil o Mixtos, en los respectivos Distritos Judiciales, cuando había varios Jueces Mixtos o de lo Civil, desempeñaba esas funciones el segundo, creandose propiamente el REGISTRO. El Juez registraba las escrituras como encargado del mismo, en Libros especiales o formando legajos con las copias de escrituras que los escribanos hacían a letra manuscrita, la registración de documentos de los Municipios se entregaba en cada Distrito los cuales eran los siguientes:

- a.- CUERNAVACA.
- b.- TETECALA
- c.- JOJUTLA
- d.- CUAUTLA
- e.- JONACATEPEC.
- f.- YAUTEPEC.

La Dirección del Registro Público de la Propiedad, se creó propiamente en el año de 1947, y todos los Libros de registración se concentraron a la misma siendo su Sistema el siguiente:

SEC. 1a. Se registran Escrituras Notariales.

PROPIEDAD MENOR donde se registran Contratos Privados

SEC. 4a. Adjudicaciones e Informaciones Testimoniales.

SEC. 2a. Lo relacionado con Gravámenes.

SEC. COMERCIO, donde se registran las Sociedades  
(hoy tercero segundo).

Posteriormente se hicieron modificaciones al sistema, agregando el Número de Serie en los Tomos de registro.

SEC. 1a. hoy SERIE " A "

PROPIEDAD MENOR, hoy SERIE " B "

SEC. 4a. Adjudicaciones hoy Serie " C "

Actualmente en el Registro Público del Estado de Morelos, la inscripción de los Actos se sigue llevando en Libros especiales como lo marca el Reglamento en su Título Primero, Capítulo II .- De los Libros del Registro:

"Habrán tantos libros del Registro, como Secciones se crean en este reglamento y de acuerdo con los preceptos que el mismo impone. ( Regto. Art.16)

En el Reglamento del Registro también indica las características. Cada libro tendrá cincuenta centímetros de largo por treinta y dos de ancho y constará de 500 páginas, cada página tendrá un espacio marginal de quince centímetros de ancho y al margen derecho, un espacio de dos centímetros. Los libros deberán estar empastados y forrados por cualquier material resistente. (artículo 17 Regto.).

El Artículo 18 del Reglamento especifica que " Cada libro deberá estar autorizado por el Ejecutivo en la primera y última hoja, con las siguientes razones: Se autoriza este libro con tantas fojas útiles para las inscripciones correspondientes a la Sección tal.- Cuernavaca, Morelos, la fecha."

" Cada libro tendrá en la portada la Sección a que corresponda, la Serie en su caso y número de tomo. " ( Artículo 19 Regto.).

El Reglamento hace la aclaración de que " El margen izquierdo de cada plana de los libros se destinará únicamente para las anotaciones marginales, las que se harán en forma sucinta" ( Art. 20 del Regto.).

También se especifica que " El espacio del centro se destinará para hacer las inscripciones." ( Art. 21. del Regto.).

El Art. 22 del Reglamento nos indica: " Las quince fojas útiles de cada libro se destinarán exclusivamente para continuar las anotaciones marginales que no hayan podido asentarse al margen de las inscripciones correspondientes y en el caso de que éstas no fueren suficientes, se podrá autorizar un libro apéndice.

Por eso " Cuando en un libro queden sin ocupar las quince hojas de que se trata el artículo anterior, se pondrá una razón de cierre que autorizará el Director del Registro y que contendrá la Sección a que corresponda, serie en su caso y los números de tomo, así como el número de inscripciones que en ese volumen obren, la fecha y sello de la Dirección " ( Art. 23 del Regto.)



Y por último " Los oficios que se reciben y que tengan relación con los documentos que se intriben en los libros, las solicitudes de certificados, planos, croquis etc. se coleccionarán -- originales y se empastarán de manera que formen un libro los correspondientes a cada volumen. " ( Artículo 24 del Regto.)

Hemos hecho mención únicamente del Registro Público de la Propiedad por ser nuestro tema, aunque la Dirección comprende también los actos de comercio, por lo que el sistema registral se integra así:

- I.- Registro Inmobiliario.
- II.- Registro Mobiliario.
- III.- Registro de personas Morales.

Quedando actualmente el Sistema de registración en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la siguiente forma:

S E R I E S

- SERIE " A " ACTOS NOTARIALES.
- SERIE " B " CONTRATOS PRIVADOS.
- SERIE " C " ORDENAMIENTOS JUDICIALES.
- SERIE " D " CONDOMINIOS.
- SERIE " E " EJIDOS, DECRETOS EXPROPIATORIOS.

### S E C C I O N E S

- SEC. 1a. Compraventa, Donaciones, etc.
- SEC. 2a. Hipotecas, Gravámenes, Créditos etc.
- SEC. 3a. Compraventa con Reserva de Dominio.  
(Automóviles y toda clase de bienes muebles)
- SEC. 4a. Constitución de Asociaciones Civiles.
- SEC. 5a. Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

### C O M E R C I O

Al principio de este capítulo cuarto se narró la forma de registro tanto de los actos Inmobiliarios, Mobiliarios y Personas Morales, y por último vamos a detallar la forma actual de la Sección de Comercio que aunque no es materia de esta Tesis pero para dar un pormenor del mismo:

- ¿ TERCERO SEGUNDO? AUXILIAR DE COMERCIO.  
( Todo lo relacionado a Sociedades Anónimas )
- ¿ CUARTO TERCERO ? AUXILIAR DE COMERCIO.  
( Créditos, Habilitación.)
- ¿ QUINTO CUARTO? AUXILIAR DE COMERCIO.  
( Liquidaciones de Sociedades )
- ¿ SEGUNDO PRIMERO? AUXILIAR DE COMERCIO  
( Aportación de Bienes )
- ¿ TERCERO PRIMERO? AUXILIAR DE COMERCIO.  
( Compra de Muebles )
- ? CUARTO AUXILIAR DE COMERCIO.  
( Asociación Civil ) .

PRECEPTOS DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS QUE  
CREAN Y REGLAMENTAN LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD.

La palabra registro tiene tres acepciones; Primero se refiere a la nota o asiento o inscripción que se apunta en el libro respectivo; Tambien se refiere al libro mismo donde se hace la anotación o asiento. Y al centro o la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos libros. Para los efectos de este punto, el sentido del vocablo a que nos referimos será el primero.

La inscripción ha sido definida como " el 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 ( Colín Sánchez )." <sup>105</sup>

La inscripción ha sido definida como " La toma de razón en algún Registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes ( De Pina Rafael). " <sup>106</sup>

El Registro " Es una institución jurídica destinada a dar publicidad a los actos y contratos que conforme a derecho deben inscribirse o anotarse ( Aguilar Carvajal Leopoldo). " <sup>107</sup>

---

( 105 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 101

( 106 ) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 229.

( 107 ) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo.- Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S.A. 1982. P. 296.

La inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros, y de la constancia fehaciente de la legitimidad del acto, facilitando la publicidad del mismo.

En el Código Civil del Estado de Morelos al igual que el Código del Distrito Federal, no nos dan conceptos lo que propiamente es el Registro, por lo que tomaremos en cuenta para nuestro estudio la definición que se vierte en el artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que expresa:

Art. 10.-"El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Así mismo el Registro Público de la Propiedad, tiene por objeto dar la mayor estabilidad, y garantía posible al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles los actos jurídicos que deban inscribirse, así como dar a conocer cuál es la verdadera situación jurídica de los mismos.

La legislación de Morelos tiene una gran influencia del Código del Distrito Federal, con algunas modificaciones y ampliaciones, mismas que enseguida analizaremos:

El Art. 3379 dispone que: " El ejecutivo del Estado designará las po

blaciones en donde debe establecerse la oficina denominada " Registro Público de la Propiedad".

El Art. 3080 indica: " El reglamento fijará quiénes serán los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro; así como certificaciones de no existir - asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados a cargo de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 1572".

Enseguida analizaremos la clase de Documentos que son susceptibles de registrarse y así el Capítulo II del Título Primero de la tercera parte del Código Civil del Estado de Morelos, titulado De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del mismo, en su artículo 3382 dispone que " Se inscriban en el Registro"

I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

II. La constitución del patrimonio de familia;

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

IV. La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I. y II del artículo 2493.

V. Los contratos de prenda que mencionan los artículos 3124, 3126, 3127 y 3128.

VI. La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que la reforme, bien sea que se otorgue en forma de documento - privado, o escritura pública en los casos previstos por este Código

VII. La escritura pública o privada de constitución de las - asociaciones y la que las reforme.

VIII. La escritura constitutiva de las fundaciones de beneficencia privada.

IX. Las resoluciones judiciales, las de árbitros o arbitra dores que produzcan alguno o algunos de los efectos mencionados en la fracción I.

X. Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador.

XI. El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo; tanto en los intestados como en las testamentarias y en su caso el auto de reconocimiento de legatarios.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

XII. Las resoluciones judiciales en las que se declare un curso o se admita una cesión de bienes.

XIII. El testimonio de las informaciones ad perpetuam pro -

tolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles;

XIV. Las copias certificadas relativas a las actas de embargo o secuestro, cuando recaigan sobre bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro.

XV. Los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

XVI. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Así también vamos a comentar el artículo 3383 del Código Civil del Estado de Morelos, que expresa:

" Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registran, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fuere favorables"

Como vemos en este artículo los efectos de la inscripción para producir consecuencias a terceros, es importante que se inscriba en el Registro Público los actos, pero los efectos entre las partes si se producen por existir la voluntad al celebrar el contrato ya que nuestro registro es declarativo y no constitutivo para dar validez al acto.

Así el Art. 3385. Nos habla de los testamentos olográficos y nos dice que no producirán efectos si no se depositan en el Registro Público.

" Art. 3386 que expresa. Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

I.- Que si los actos o contratos hubiesen sido celebrados o las sentencias pronunciadas en el Estado de Morelos, habría sido necesaria su inscripción en el Registro.

II. Que estén debidamente legalizados.

III. Si fueren resoluciones judiciales, que se ordene su ejecución por la autoridad judicial federal o local competente."

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes ( Art. 3387 Código Civil )'

El Art. 3388. Nos da la norma a seguir en el caso de los derechos registrados de terceros de buena fe no se invalidarán una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por algún vicio que no sea de carácter ilícito o que su existencia no resulte de las constancias mismas del Registro, no obstante que lo dispone el artículo 3387, la disposición del art. 3388, no se aplica a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva, o de interés público. El adquirente si sufriera las consecuencias de la nulidad.

El Art. 3389 Nos da la aclaración de que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción.

" no pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los bienes, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distin-



tas, a menos que éstas sean coparticipes ( Art. 3390).

El Capítulo III del Título Primero de la tercera parte del Código Civil del Estado de Morelos se relaciona con:

El modo de hacer el registro y las personas que tienen derecho de pedir la inscripción.

El Art. 3391 Trata de los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, que también serán inscritos en el Registro, pero con la orden expresa -- del C. Gobernador Constitucional del Estado; Así también que las inscripciones serán solicitadas por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

El Art. 3392, en sus fracciones I, II y III del citado Código de Morelos aclara, Solo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras públicas u otros documentos auténticos
- II.- Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que -- el registrador, la autoridad Municipal o el Juez de paz se cercioraron de --

la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva.

" El Art. 3393 del mencionado ordenamiento trata de los requisitos que se deben reunir cuando el interesado presente la documentación que implique transmisión o modificaciones de la propiedad de fincas urbanas o rústicas, anejará al mismo plano o croquis de esas fincas".

" Un registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contienen los datos a que se refiere el artículo 3396. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro. (Art. 3393)".

Así el artículo 3395 de este ordenamiento, trata de cuando el registrador devuelve un título de propiedad sin inscribir y que requiere de resolución judicial por no reunir los requisitos nos dice: que se tiene que hacer una inscripción preventiva del documento rechazado, a fin de que si la autoridad judicial previo trámite, ordena que se registre el título, la inscripción surtirá todos sus efectos desde que por primera vez se registre. Y si transcurridos tres años sin que se comunique al registrador la calificación del título que le da el Juez, a petición de parte se cancela la inscripción preventiva.

" En el Art. 3396 nos marca la pauta a seguir en las inscripciones que se hacen en el Registro y los datos que se tienen que expresar en tales actos, circunstancias estas indicadas en sus fracciones de la primera a la octava del mencionado ordenamiento:

" .....I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.

II. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga.

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijaran en el título la estimación que les den:

IV. Trátandose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare rédito, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, las sociedades, por su razón o denominación.

VI. La naturaleza del acto o contrato:

VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado.

VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro."

" El registrador que haga una inscripción sin cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los interesados y sufrirá una suspensión de empleo por tres meses (Art. -- 3397)".

El ordenamiento de los artículos 3398 y 3399 nos aluden a las anotaciones preventivas al margen de la inscripción de propiedad, cuando el notario requiera de este servicio, en los casos de que en la escritura, se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, pero cuando se presenta dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de su anotación, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación. Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, deberán dar el aviso a que este artículo se refiere, las autoridades de que habla la fracción III del artículo 3392 y el mencionado -- aviso producirá los mismos efectos que el dado por notario.

Las responsabilidades de los encargados del Registro Público nos las dice el ordenamiento del artículo 3400 en sus tres fracciones que a la letra son:

I. Si rehusan sin motivo legal o retardan sin causa justificada, la inscripción de los documentos que les sean presentados.

II. Si rehusan expedir con prontitud los certificados que les piden.

III. Si cometen omisiones al extender las certificaciones mencionadas, salvo si el error proviene de insuficiencia o inexactitud de las declaraciones que no les sean imputables.

" En los casos de los números I y II del artículo que precede los interesados harán constar inmediatamente por información judicial de dos testigos, el hecho de haber reusado el encargado del Registro a fin de que puedan servirles de prueba en el juicio correspondiente ( Art. 3401)."

El Art. 3402, nos determina que cuando el documento se registró se devolverá al interesado que lo presentó con la nota de la fecha y bajo que número quedó registrado".

El Art. 3403, nos indica que el reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás requisitos que deben de llenar las inscripciones.

Los anteriores artículos contemplan de los títulos sujetos a registro de los efectos legales que producen y del modo de hacer la inscripción, así como de las personas que tienen derecho a pedir el registro, preceptos que han sido comentados.

Enseguida analizaremos el capítulo Cuarto relacionado con lo del registro de las informaciones de dominio y el capítulo quinto - que trata lo relacionado a lo De las inscripciones de posesión.

Del Registro de las informaciones de dominio. El Art. 3404.... Este ordenamiento nos indica normas a seguir para llevar el Juicio In

formación Testimonial de Dominio, por la via de Jurisdicción voluntaria, primero nos indica que debe tramitarse ante el juzgado donde este ubicado el inmueble, y la secuela de requisitos que deben de reunir el poseedor para que logre la sentencia favorable donde se acredita como propietario por el transcurso -- del tiempo, posteriormente versa ese precepto que esa declaración se tendrá -- como título de propiedad susceptible de ser inscrito en el Registro Público. --

De las inscripciones de posesión. Art. 3405. Este artículo tambien -- expresa el tramite judicial para adquirir por posesión bienes inmuebles no -- inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, remitiendonos a -- seguir los lineamientos que marca el artículo 3404, en sus parrafos, segundo, Tercero y Cuarto. Y las declaraciones de los testigos versarán sobre el he -- cho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a -- la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión. Tambien nos es -- tablece este artículo los efectos que producirá la inscripción en el Registro -- y nos dice que será tener la posesión inscrita como apta para producir la -- prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde la misma ins -- cripción."

El Código Civil del Estado de Morelos, solo contempla la regulariza -- ción de las propiedades por la Resolución Judicial para ser inscritas en el -- Registro Público, mismas que comentamos y que contienen los artículos 3404 -- y 3405, del citado ordenamiento. El citado Código, tambien deberfa de abocar -- se a las reformas que se hicieron al Registro en el Distrito Federal, en el -- Decreto de fecha 15 de diciembre de 1987 y publicadas en el diario Oficial -- el 7 de enero de 1988 las cuáles son:

LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA DE BIENES  
INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

La función del Registro Público de la Propiedad es dar publicidad a los bienes inmuebles en él inscritos, sin embargo, existen inmuebles que por no estar inscritos y permanecer en un régimen de clandestinidad, ocasionan un estancamiento en el desarrollo social. Para evitar esta situación, es necesario introducir en el sistema registral el Procedimiento de Inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad.

" Esta nueva atribución del Registro Público, se traduce, no en un quehacer registral más, sino en una verdadera función social.

El procedimiento de inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, reporta innumerables beneficios en torno a la propiedad, ya que aún, el más eficiente sistema registral, no conduce a resultados plenamente positivos mientras pueden permanecer sustraídos a él, inmuebles que en todo caso le compete abarcar.

La complejidad de los problemas de dominio que se originan en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medidas encaminadas a proscribir la clandestinidad, razón por la cual, la incorporación de bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación, por diversas causas, reportará grandes ventajas.

" No solo en la Ciudad de México, sino también en muchas regiones del país, desde tiempos ancestrales, personas de escasos recursos han amparado su propiedad con simples contratos privados, en muchas ocasiones hasta hechos constar en un papel de estraza y con -

base en ello, han venido transmitiendo un inmuebles de generación en generación." 108

#### CONCEPTO DE INMATRICULACION.

Respecto del concepto de Inmatriculación, el autor Ramón Sánchez Meda1 expresa que " en un sentido amplio pudiera entenderse -- por inmetriculación de un determinado bien raíz, su anotación por -- vez primera en el folio real o folio de derechos reales que establece para cada finca el nuevo sistema registral, y en sentido restringido es la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un -- determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, -- por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio Registro, según certificación que al efecto expida este mismo" 109

Rafael De Pina, define a la inmatriculación señalando que, en sentido amplio, " es la inscripción o anotación en registro Público- de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente y en sentido restringido es la incorporación de una -- finca al Registro de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral. " 110

ARTICULO TERCERO.- Se reforman los artículos 3046, 3047, 3048, 3049 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Cod. Civil para el D.F. en Materia Común y para toda la Republica en materia Fede

( 108) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 44.

( 109 ) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 543.

( 110) DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Novena edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1980. P. 299.



ral para quedar como sigue:

" DE LA INMATRICULACION.

" ARTICULO 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos ( Judicial o Administrativo) de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado -- que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos -- que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se ex pidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por Resolución Judicial se obtiene.

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II.- La Inmatriculación por resolución administrativa se obtiene;

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.
- b) Mediante inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto.
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del

artículo 3051 de este Código.

- d). Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

A continuación vamos a transcribir las reformas de las Resoluciones judiciales del decreto a que hicimos mención.

" INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL.

ARTICULO 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez de clarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

Así también tenemos que el " ARTICULO 3048.- En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita - como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de -- cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias - exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

Otro de los artículos de la reforma es el " ARTICULO 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, ha de valer ante el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si esta estuviese ya concluida en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento la oposición quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda."

A continuación vamos a analizar la secuela del trámite de la reforma consistente en:

" INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA".

" ARTICULO 3050.- La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046".

" ARTICULO 3051.- Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus --causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso; y

IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere".

Requisitos que indica el ARTICULO 3052.- Quienes se encuentren en el -

caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará solicitud que exprese:

- a). Su nombre completo y domicilio.
- b). La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.
- c). La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma.
- d). Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e). El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el petitorio, en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido, y .
- f). El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar :

- a). El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b). Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble, y
- c). Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existen.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo,

de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colimantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicaran además una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente.

V.- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inscripción se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inscripción y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho cons- ---

tar los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción, dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya".

A continuación vamos a hacer mención de los requisitos - del inciso e) de la fracción II que son: ARTICULO 3053. Quienes se encuentren en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la -- Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para -- prescribir, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere - su fracción V el solicitante deberá probar su posesión presente, - por los medios que produzcan convicción al Director del Registro - Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita."

Por último el ARTICULO 3054. Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentará una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación. El Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún -- no la hubiere practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa."

" DISPOSICIONES COMUNES"

" ARTICULO 2044.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director -- del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita"

Así también el "ARTICULO 3056 nos dice: Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción - en el folio correspondiente"

" ARTICULO 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad".

Por último tratamos lo relacionado al " ARTICULO 3058.- No se inscriban las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad com



petente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad"

El Capítulo VI del Código Civil del Estado de Morelos, se relaciona con: DE LA EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.

Los artículos 3410 al 3425, determinan categóricamente las causas de extinción de las inscripciones en el Registro y así establece el artículo - " 3410 las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, sino por cancelación o por el registro de la transmisión de dominio o derecho real inscrito a otra persona".

" El Art. 3411 indica que se podrán cancelar las inscripciones por consentimiento de las partes o decisión judicial, y en su segundo párrafo determina que también procede la cancelación del registro por renuncia unilateral que haga el titular del derecho, por medio de documento auténtico, siempre y cuando no reporte ese derecho ningún gravamen a favor de otro, caso en el cual, será menester la conformidad de este"

"La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.(artículo 3412)".

Cancelaciones: " es el acto procedimental a través del cual se anula y deja sin efecto ( parcial o totalmente) una anotación o una inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte única-

mente. " 111

También puede definirse como " el acto de anulación de una inscripción anteriormente practicada en el Registro, a la que se priva para lo sucesivo de todos sus efectos." 112

" El Art' 3413 nos dice: Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso la cancelación total:

- I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción.
- II.- Cuando se extinga también por completo el inmueble objeto de la inscripción.
- III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.
- IV.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2513
- V.- Cuando tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción.

" Son dos los casos del Art. 3414, que expresa: Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso, la cancelación parcial.

- I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción.
- II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada"

Los artículos 3415 al 3419, marcan los lineamientos a seguir para la cancelación de las inscripciones en el Registro Público de

( 111) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 108.

( 112) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 231.

los casos particulares, estableciendo tanto las causas como el procedimiento.

" El Art' 3420.-Nos dice: La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse.

I. Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables.

II.- Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos.

III. Por ofrecimiento de pago y consignación del importe de los títulos hechos de acuerdo con las disposiciones relativas.

" Los artículos 3421, 3422, 3423 y 3424, tratan sobre las normas a seguir en lo relacionado con las inscripciones y cancelaciones de hipotecas constituidas en garantías de títulos transmisibles por endoso y al portador."

Las inscripciones preventivas se cancelarán no solamente cuando se extinga el derecho inscrito, sino también cuando esa inscripción se convierta en definitiva (Art. 3425).

REGLAMENTO DE L REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL ESTADO DE MORELOS.

El Registro Público de la Propiedad en el Estado de Morelos, aparte de su regulación que tiene el Código Civil, creó su Reglamento, a efecto de establecer con mayor precisión las normas que regulan tanto su función Registral como su organización interna.

La Dirección del Registro Público de la Propiedad se creó propiamente en el año de 1946, y las inscripciones de los documentos que requerían de publicidad ante el Registro Público de la Propiedad, se hacían en las Cabece - ra de Distrito en las Oficinas del Juzgado Mixto de Primera Instancia, ya -- que el Juez fungía como Registrador, y su reglamento de fecha 15 de Noviem-- bre de 1931, que tenía vigencia para los actos, fué derogado por el pública-- do en el Periódico Oficial No. 1000 con fecha 29 de diciembre de 1946, para-- registrar sus normas, ya establecida la Dirección del Registro, en este ordena--- miento se crean para su buen funcionamiento las siguientes:

- a) Un Director.
- b) Dos Registradores.
- c) tres Auxiliares del Registro Público recayendo estas fa-- cultades en los Receptores de Rentas de los Municipios.
- d) Divide al Registro Público en cuatro Secciones.
- e) Índices por Fincas y por Personas.

El Reglamento sufrió reformas por el Decreto No. 3050 publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado con fecha 27 de enero de 1982, mismas que sin embargo no fueron de fondo, sino solamente en cuanto a la forma sin embargo, a las reformas se adicionaron 25 artículos del 147 al 172, las modificaciones más trascendentales de estas reformas son:

- a). Se crean los Planes de desarrollo Urbano.
- b). Se adiciona una Sección Quinta.
- c). Se crea un Subdirector.

El Reglamento del Registro, indica el sistema de trabajo y las normas a seguir para el buen funcionamiento del Registro Público. En seguida analizaremos los artículos más importantes que tengan relación con nuestro tema y también se llevará una secuela del Capitulado que contiene el Reglamento vigente, para analizar por último la confusión que existe en la reforma al adicionar la Sección Quinta.

' TITULO PRIMERO, Capítulo I. Del objeto y personal del Registro Público de la Propiedad.

El Reglamento del Registro en su artículo 1o. indica; Se crea la Dirección del Registro Público de la Propiedad, con el objeto de concentrar todas las funciones del Registro de la Propiedad en el Estado de Morelos, cuyas oficinas se establecerán en la Ciudad de Cuernavaca"

" La Dirección del Registro Público de la Propiedad dependerá directamente del Ejecutivo del Estado. ( Artículo 2o. Regto.) "

" El Registro Público de la Propiedad y del Comercio contará con un Director, los Registradores que sean necesarios y el personal que señale el Presupuesto de Egresos del Estado ( Artículo 3o. Regto.)"

En estos tres primeros artículos el Reglamento del Registro Público establece las normas a seguir en el funcionamiento que se ha de llevar en la Dirección del Registro Público y que las modificaciones o cambios tendrán que ser directamente del Ejecutivo del Estado.

En su artículo 4o. Especifica que los auxiliares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, serán los Receptores de Rentas del Estado"

"De los artículos, 5o, 6o, 7o, 8o, y 9o. Trata de lo relacionado a los Requisitos para ser Director, Sub-Director y Registrador, así como las atribuciones y facultades de cada funcionario."

El Reglamento en su Artículo 10 nos dice: Son obligaciones de los Receptores de Rentas en su carácter de auxiliares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad:

- I. Recibir los Títulos y documentos que se les presenten para su registro, que se refieran a predios ubicados dentro de su jurisdicción.

II.- Recibir las solicitudes de certificados o copias certificadas de constancias o datos que obren en los Libros del Registro y que se refieren a predios ubicados dentro de su jurisdicción.

III. Asentar en los Títulos, documentos o solicitudes que se les presente, la fecha y hora de su presentación - así; como otorgar recibo a los interesados en los que también se asentarán estos datos.

IV. Remitir al Director del Registro Público los Títulos documentos y solicitudes que les sean presentados, dentro del término de 24 horas a partir de la hora de su recepción.

V. Hacer la cotización de los derechos que deben causar - la inscripción y recibir su pago, debiendo acompañar el título, el comprobante respectivo. Esta cotización tendrá el carácter de provisional y será revisada por el Registrador.

VI. Entregar a los interesados los documentos o títulos que les hayan sido presentados, después de registrados."

Las disposiciones que contiene el presente artículo, realmente los Receptores de Rentas no las llevan a cabo, pues las Oficinas que se localizan en los límites del Estado, los interesados para inscribir sus documentos se tienen que trasladar a la Capital - del Estado de Morelos, en la Ciudad de. -----

Cuernavaca, por ser el único lugar de registro, en la que se encuentra la Dirección del Registro Público de la Propiedad y Comercio y se proporciona el servicio en Morelos.

" Los Registradores serán auxiliares de la Dirección y uno de ellos, que tendrá el carácter de primer Registrador, se encargará del despacho de la Dirección en las faltas accidentales del Director ( Artículo 11 Regto).

Los artículos 12, 13, y 14 del Reglamento, trata de algunos ordenamientos del trabajo de la Dirección.

El Ejecutivo podrá en cualquier tiempo ordenar visitas a los libros del registro, por medio de las personas que estime conveniente ( artículo 15 del Regto).

#### TITULO PRIMERO. Capítulo II ( De los Libros de Registro)

Los artículos que se relacionan con este capítulo son 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 están comentados en la página 84 a la cual remitimos al lector y comprende en este mismo capítulo.

En el Estado de Morelos, la inscripción de los actos en el Registro Público de la Propiedad, se lleva el tradicional sistema de inscripción en libros el nuevo sistema implantado en el Distrito Federal para el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, es el sistema del folio Real.

Los cambios en la legislación registral, se han manifestado también --



en la implementación de un nuevo sistema de registro, el del Folio Real que comenzó a operar el 17 de enero de 1979, fecha de la circular número 45 de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, denominada " Sobre el folio Real y su empleo, que indica:

" En Mérito a lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por el acuerdo número 1478, dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal el día 10 de diciembre de 1977, esta Dirección dispone: UNICO.- A partir de la fecha de la presente circular, se iniciará el proceso inscriptorio de los documentos presentados a registro utilizando los Folios Reales respectivos, sin perjuicio de continuar practicando las inscripciones en los libros según el sistema en uso, - hasta en tanto inicien su vigencia las correspondientes reformas al Código Civil.

Guillermo Colín Sánchez, opina, que la comisión integra para formular las reformas del Código Civil, respecto del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, en la exposición de motivos de su trabajo, indicó "La Comisión...ha considerado pertinente instituir el folio Real, que sustituirá a los libros, base del sistema antes mencionado, con el objeto de que cada finca corresponda un folio, en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera habrá una concentración y actos relacionados en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia a todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva."

113.

Si el tradicional sistema de inscripción en Libros es criticado por parecer anticuado, la innovación que presenta el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, respecto del Folio Mobiliario es el relativo a los Libros y dice:

Las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema de folio en libros, para lo cual se contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva.... ( artículo 28)

En el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, para agilizar los trámites por tanta propiedad que se registró a raíz de la política de regularización de la tenencia de la Tierra por Corett y los numerosos fraccionamientos que han hecho, para no llevar un sistema moderno de folio real o Computarizado, se debería de cumplir con la norma establecida en el artículo 3379 -- del Código Civil vigente y que remitimos al lector a la página 89 de este cuarto capítulo y página 83 del mismo.

La solución mejor y mas favorable es la descentralización administrativa del Registro Público de la Propiedad en cada Distrito que actualmente son ocho o en su caso en los de mayor importancia establecer una Delegación.

#### TITULO SEGUNDO Capítulo I ( De las inscripciones en general).

Se compone de los artículos 25 al 51, en los cuales indican las formas de registrar los actos jurídicos que son presentados al Registro Público para su publicidad.

TITULO SEGUNDO, Capitulo II.

DE LAS INSCRIPCIONES DE LA SECCION PRIMERA.

El artículo 52 del Reglamento expresa: Se inscriban en la Sección Primera:

- I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión sobre inmuebles.
- II.- La condición resolutoria, en las ventas a que se refiere la Fracción I del artículo 2493 del Código Civil.
- III.- Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetase una transmisión de propiedad.
- IV.- La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 2497 del Código Civil, haciéndose constar expresamente el pacto de reserva.
- V.- La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva, expresándose cual sea ésta. En los casos de esta fracción y de la anterior no se cancelará la inscripción de propiedad que -- existiere a nombre del vendedor o enajenante, si no se anota dicha inscripción.
- VI.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las cuatro fracciones anteriores.
- VII.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la Fracción I.

- VIII.- Los testamentos cuya ejecución entraña la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles. El registro se hará después de la muerte del testador
- IX.- El auto declaratorio de los herederos legítimos, y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado en que se produzca cualquiera de los efectos de la Frac. I. En los casos previstos en esta fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.
- X.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, siempre que produzca los efectos señalados en la Fracción I.
- XI.- El testimonio de las Informaciones ad-perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles.
- XII. Los fideicomisos sobre inmuebles, según lo mandado en el artículo 355 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.
- XIII.- Las resoluciones administrativas que produzcan la afectación de inmuebles al fin de utilidad pública de una fundación .
- XIV.- La escritura de protocolización de los estatutos de las fundaciones de beneficencia privada en cuanto se refiere a bienes inmuebles.
- XV.- Las demandas a que se refiere la Fracción VI del Artículo 3188 del Código Civil.

XVI.- Los demás títulos que la Ley ordene que sean registrados y produzcan cualquiera de los efectos de la fracción I.

El Artículo 53.- Nos indica los supuestos que se pueden considerar como una sola finca:

- I.- La perteneciente a una sola persona, comprendida dentro de unos mismos linderos sin solución de continuidad.
- II.- La perteneciente a varias personas, en comunidad, mientras no se divida mediante título legal.
- III.- La rústica sujeta a un solo giro y dirección aún cuando -- unas partes estén totalmente separadas de otras, por propiedades extrañas que se interpongan.
- IV.- La urbana con una sola entrada, aún cuando los diferentes - pisos o departamentos de ella, pertenezcan a distintos dueños, circunstancia que será anotada en el Registro.
- V.- La urbana que, aunque tenga dos o más entradas que den acceso, una a los departamentos altos y otras a los bajos, - sea de un mismo dueño.

« Los artículos 54, 55, 56, 57 y 58 Estos tratan de los supuestos que no pueden considerarse como una sola finca.

« Cuando se trate de registrar por primera vez un bien y por lo tanto no existan antecedentes del mismo, el Registrador debe rehusar la inscripción si no se han llenado los requisitos establecidos por el Artículo 3404 del Código Civil. (Artículo 59 del Regto.)».

El Artículo 60 nos dice: En la Sección Primera habrá tres series de Libros denominados:

SERIE " A "

SERIE " B "

SERIE " C "

El Artículo 61 indica que clase de escrituración se registraría en cada una de las series:

Testimonios de Escrituras Públicas se inscriban en	" A "
Contratos Privados se inscriben en la Sección	" B "
Resoluciones Judiciales y Administrativas en Sec.	" C "
( documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones)'	

" Cada serie de Libros comprenderá tomos de numeración progresiva y cada tomo se compondrá de volúmenes cuyo número se fijará económicamente por el Director, según el mayor o menor movimiento de las operaciones que deben inscribirse en cada serie. ( Artículo 62 del Regto). "

TITULO SEGUNDO. CAPITULO TERCERO.  
DE LAS INSCRIPCIONES DE LA SECCION SEGUNDA.

El artículo 63 de este reglamento nos dice: Se inscribieran en la Sección Segunda:

- I.- Los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se adquieran, transmitan, - modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.
- II.- La limitación del dominio del vendedor en el caso a que se refiere el Artículo 2498 del Código Civil.
- III.- El vencimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se refieren los artículos 3226 inclusive, del Código Civil.
- IV.- Los créditos refaccionario o de habilitación y avión, según lo mandado en los artículos 326 fracción IV y fracción VII del 334 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.
- V.- La constitución del patrimonio de familia.
- VI.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un - período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres.
- VII.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores, que produzcan alguno de los efectos mencionados en la Fracción I.

- VIII.- Los testamentos por efecto de los cuales se modifiquen derechos reales o de inmuebles, distintos de la propiedad haciéndose el registro después de la muerte del testador.
- IX.- El auto declaratorio de herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado, con el efecto a que se refiere la fracción anterior.
- En los casos previstos en esta fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.
- X.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admite una cesión de bienes, por la que se afecten derechos reales sobre inmuebles, distintos de la propiedad.
- XI.- Los embargos de bienes inmuebles o de derechos reales -- constituidos sobre ellos.
- XII.- Las cédulas hipotecarias.
- XIII.- Las anotaciones relativas a fianzas judiciales y las cancelaciones de las mismas, las cuales se harán en la Sección Segunda y al margen de las inscripciones relativas de la Sección Primera."

"De toda inscripción que practique la Sección Segunda, se pondrá una anotación al margen de la inscripción relativa de propiedad de la Sección -- Primera ."



" El Artículo 65, trata de la cesión de derechos de hipotecas o de cualquier otro derecho real, se hará constar por medio de una inscripción de la -- cual se tomará nota al margen de la inscripción relativa a la constitución del derecho objeto de la cesión."

" Cuando se trate de la inscripción de embargo, cédula hipotecaria, secuestro, intervención o aseguramiento sobre inmuebles, decretados por las autoridades judiciales o por las administrativas, deberán presentarse al Registro copias certificadas por duplicado de las diligencias respectivas, para que -- una de ellas se agregue al apéndice, una vez hecho el registro y otra se devuelve anotada por el Registrador ( Artículo 66 del Regto.)

" Artículo 67 nos aclara que las inscripciones a cargo de la Sección Segunda sólo se llevarán a efecto cuando el predio de que se trate estuviere registrado a favor de la persona que constituye el derecho , o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia"

Las dos secciones Primera y Segunda que analizamos y que son relacionadas a los bienes inmuebles han quedado claras pero las secciones tercera y -- cuarta que no están relacionadas con nuestro tema por ser de Muebles y Personas Morales, vamos a hacerles un breve comentario ya que también forman parte del Registro Público.

TITULO TERCERO. Del Registro de Bienes Muebles . CAPITULO UNICO.  
DE LAS INSCRIPCIONES DE LA SECCION TERCERA.

El Artículo 70 de este ordenamiento nos dice: Se inscribirán en la Sección Tercera:

- I.- La condición resolutoria en venta de bienes muebles a que se refiere la fracción II del artículo 2493 del Código Civil vigente.
- II.- Los contratos de prenda que mencionan los artículos 3124, 3126, 3127 y 3128 del Código Civil.
- III.- El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos a que se refiere el Artículo 2497 del Código Civil, la limitación del dominio del vendedor que establece el artículo 2498 del propio Código y, en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta.  
Los actos de que trata esta fracción y las dos anteriores, se registrarán cuando los muebles se encuentren en el Estado Morelos, al celebrarse el contrato.
- IV.- Todos los contratos de compra-venta mercantiles de toda clase de bienes muebles susceptibles de identificación."

El artículo 71, dice textualmente las inscripciones de bienes MUEBLES que se hagan en la SECCION TERCERA, contendran en su caso la naturaleza del mueble, número de modelo, la serie y cualquier otra seña que sirva de identificación etc. Remitimos al lector a la página 87 de este capítulo, en lo relacionado a la Seriación de Libros que se llevan en la Sección Tercera que en el Reglamento del Registro Público nos dice que es relacionado con MUEBLES.

Serán aplicables a las inscripciones de que trata esta sección los artículos 26,27, 28, 36, 37, 38, 39, 43, 46 y demás relativos de este Reglamento.

TITULO CUARTO. Del Registro de Personas Morales. CAPITULO UNICO  
DE LAS INSCRIPCIONES DE LA SECCION CUARTA.

Este capítulo tiene una gran relación con el Código de Comercio en lo relacionado al Reglamento del Registro Público de Comercio, que nos dice:

" Que el Registro Público de Comercio es una institución de derecho mercantil, de carácter federal, que tiene aplicación en todo el territorio nacional,

Que tradicionalmente y por disposición expresa del Código de Comercio, este Registro se lleva a cabo entre otras por las oficinas encargadas del Registro Público de las entidades federativas; por lo que el Ejecutivo Federal a mi cargo a tenido a bien expedir el siguiente:"

Reglamento del Registro Público de Comercio. Título Primero de la -  
Organización y funcionamiento del Registro. CAPITULO I Disposiciones generales.

El Art. 1o. del Reglamento del Registro Público de Comercio dice:

El Registro Público de Comercio es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas precisa de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

En el Capítulo II, indica los documentos que deben de registrarse sus requisitos que tienen que reunir, también los actos que se inscriben en el Libro Primero, Libro Segundo y Libro tercero, y que se integran por el número de volúmenes que fueren necesarios.

A continuación vamos a tratar lo relacionado con las inscripciones de la Sección Cuarta, que trata lo relacionado con el Registro de Personas Morales y que dice:

Art. 73.- Se inscriban en la Sección Cuarta.

I.- Las escrituras por las que se constituyan reformen y disuelvan las Sociedades Civiles.

II.- La escritura constitutiva y los estatutos de las Asociaciones, así como las escrituras en que se reformen o disuelvan.

III.- Los estatutos de Asociaciones y Sociedades extranjeras - de carácter Civil.

IV. Las fundaciones de beneficencia privada.

El Artículo 74 de este ordenamiento trata de las inscripciones de las sociedades Civiles y de los requisitos que tienen que contener.

En los artículos 75, 76 y 77, que contienen los requisitos de las - asociaciones, fundaciones de beneficencia privada y los artículos aplicables a las mismas y que contiene este Reglamento".

En este capítulo solo hace mención el Reglamento a las Sociedades Civiles y no aparece reglamentado disposición alguna de las Sociedades Mercantiles.

También al termino de este para evitar las confuciones que existen en la Sección Comercio debe de de estipularse lo siguiente:

- I.- Indicar la Seriación de Libros necesarios para la Sección Comercio.
- II.- Reglamentar a las Sociedades Mercantiles de conformidad con lo que establece el Código de Comercio.
- III.- Evitar la confusión que existe con la reforma de 27 de enero de 1982, que crea la Sec. Quinta para inscribir los Planes de desarrollo urbano, y que en la misma se inscribieron Actos de Liquidaciones de Sociedades, que deberían de haber sido - en el Libro Quinto Cuarto Auxiliar de Comercio ( Liquidaciones de Sociedades), esto sucede por la falta de regulación en el Reglamento del Registro Público de Comercio.

TITULO QUINTO. CAPITULO PRIMERO. De las Anotaciones, de las Rectificaciones y extinción de las inscripciones:

En este capítulo vamos a contemplar en primer lugar lo relacionado con las anotaciones:

" Las anotaciones marginales se asentarán, ocupando toda la extensión del margen, en el número de renglones que fuere necesario, si en el último renglón quedare alguna parte en blanco, se llenarán con una línea horizontal. ( Artículo 78 del Regto.),

Los artículos 79 al 81, tratan el primero de las anotaciones que se tendrán que llevar progresivamente, el segundo lo relacionado a las anotaciones marginales y el tercero a los actos que no son materia de anotación marginal sino de anotaciones principales.

En segundo lugar se comentará lo relacionado con las Rectificaciones

" La rectificación de las inscripciones por causa de error o de concepto, sólo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción (Artículo 82 del Regto.)

Los artículos del 83 al 93 especifican los casos en que proceden las rectificaciones que se hacen con errores en los libros.

TITULO QUINTO. CAPITULO SEGUNDO. Extinción de las Inscripciones.

" Las inscripciones se extinguen por las causas previstas en los artículos 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, y 3418 del Código Civil - vigente (Artículo 94 Regto."

"El artículo 95 nos dice: La cancelación de una inscripción se hará mediante un nuevo asiento en el que se exprese que queda extinguido o transmitido el derecho inscrito en todo o en parte."

" Cuando se cancele una inscripción de una Hipoteca por resolución judicial, se cancelará de oficio la cédula hipotecaria, si la hubiere, que pese sobre la finca hipotecada. (artículo 96 del Regto.)".

El Artículo 97 Especifica que el Registrador debe de cerciorarse de la identidad de los interesados y de la autenticidad de las firmas en el caso de la Frac. II del Artículo 3420."

" Los artículos 98 al 101, nos indica el primero la cancelación de la inscripción de un embargo, secuestro etc. el segundo Las cancelaciones de - que hablan los artículos anteriores, además de la tildación de la partida respectiva, el tercero de la consolidación de un derecho real, y el último Que si hubiera alguna ley especial donde se exigiera el cumplimiento de algún otro requisito para hacer la cancelación se observará también lo dispuesto en ella."



TITULO SEXTO. CAPITULO UNICO. Del Archivo y de las Certificaciones.

"Los Registradores tienen la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones, ya literales o ya en relación de las inscripciones o constancias contenidas en los Libros de Registro. ( artículo 102 del Regto.)".

Los artículos del 103 al 115 Contienen los requisitos necesarios para la expedición de las Certificaciones requeridas."

El Artículo 116 nos dice: El archivo del registro será público, pero los interesados al consultar los Libros, se sujetarán a las siguientes prescripciones.

I.- Solicitarán verbalmente de los Registradores el libro o libros que deseen consultar, incluso los índices.

II. Solamente podrán mostrarse los libros, cuando el Registrador no los necesite para el servicio de la Oficina.

III.- Los particulares al consultar los libros del Registro, podrán sacar de ellos las notas que juzguen convenientes para su propio uso, sin escribir los datos sobre los libros y sin copiar integralmente los asientos.

IV.- Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los libros por malos tratamientos que les den."

El Artículo 117 trata de las medidas tomadas por el Director para el buen funcionamiento del despacho y la conservación de los libros."

TITULO SEPTIMO CAPITULO PRIMERO. De los índices por Finas.

Se llevarán un índice de las finas ubicadas en cada uno de los Distritos Judiciales en que se divide el Estado. Este índice constará de libros con hojas sustituibles y de archiveros con tarjetas.

El artículo 119 indica que los Libros estarán marcados con las letras del alfabeto, pudiendo haber cuando sea necesario varios libros con una misma letra, los cuales se distinguirán entre si por números progresivos.

Los artículos del 120 al 124 indican el primero los requisitos que deben de reunir los libros para ser funcionales, el segundo Cada tarjeta contendrá el nombre de una vía pública y remitirá al libro en donde se encuentre, el tercero que en los índices por finas figurarán los nombres que tengan las calles, el cuarto indica que la Dirección de Catastro y Obras Públicas comunicará al registro las modificaciones que sufran las calles y números.

" Practicada una inscripción el Registrador formulará una cédula que autorizará con su firma y la cual contendrá los datos necesarios para el asiento relativo en los índices haciéndose éste con arreglo a dichos datos.

Este sistema de índice por finas en la actualidad no se lleva a cabo el único que funciona es el Índice por Alfabético.

TITULO SEPTIMO. CAPITULO SEGUNDO. Indice por Personas.

" El Artículo 126 nos aclarará, Además habrá cuatro índices por personas relativos a los registros de cada una de las Secciones Primera, Segunda, Tercera y Cuarta. "

" Cada uno de dichos índices constará de libros con hojas substituíbles. Estos libros estarán marcados con las letras del alfabeto, pudiendo haber, cuando sea necesario, varios libros con una misma letra, los que se distinguirán entre sí por números progresivos. Cada libro contendrá en blanco - hojas que se colocarán en grupos marcados escalonadamente con las letras del alfabeto. ( Artículo 127 del Regto.)"

" El artículo 128 nos indica, Cada anotación se asentará en el libro cuya letra corresponda a la inicial del apellido de la persona y en la hoja que, en el abecedario interior escalonado, lleve la letra que corresponda a la inicial del nombre de la misma persona."

Los artículos 129 al 132 especifican los requisitos que tienen que contener los asientos de las Secciones Primera, Segunda, Tercera y Cuarta".

TITULO OCTAVO. CAPITULO UNICO. De la Ratificación de documentos privados.

" El Registrador en el caso de que le sea presentado un documento privado para su ratificación, se encargará de examinarlo en los términos del artículo III del Código Civil y asentará la constancia a que se refiere la citada fracción, así como la del artículo 250B del mismo ordenamiento. (Artículo 133 del Reglamento).

El Artículo 134 trata de que si el documento que se presente al Registrador no fuese válido con arreglo a la ley, este podrá rehusarse a asentar la mencionada constancia".

Los artículos 135 al 138, especifican que: el primero el Registrador será necesario que conozca a los otorgantes o que se asegure de su identidad para proceder a la ratificación de documentos, el segundo tiene que fijarse que los otorgantes no presenten incapacidad natural, el tercer artículo especifica que deban declarar sobre la capacidad legal de sus representados y acreditar debidamente sus representaciones y por último Que si el documento que ratifique el Registrador no reúne lo estipulado por la ley se rehusará a su inscripción."

" Las reglas contenidas en este capítulo, serán aplicables a la Autoridad Municipal o al Juez de Paz, cuando aquélla o éste hubieren de poner en los documentos privados la constancia que se refiere la fracción III del Artículo 3392 del Código Civil ( Artículo 139 del Regto.)".

TITULO NOVENO CAPITULO UNICO. De la Sección Quinta.

Se crea la Sección Quinta por el Decreto No. 3050 publicado en el Periódico Oficial de fecha 27 de enero de 1982, que dice: ARTICULO SEGUNDO. Se adiciona al Reglamento del Registro Público el Título Noveno, Capítulo Único. De la Sección Quinta y los Artículos 147 al 172 que a la letra dicen:

" El Director del Registro Público de la Propiedad, rendirá por escrito un informe mensual de las inscripciones hechas y del movimiento que hubiere sufrido la Sección Quinta, al Secretario de Gobierno ( artículo 147 del nuevo Regto.).

Los artículos 148 al 172 que contienen las Normas a seguir en relación a los Planes de desarrollo Urbano en el Estado de Morelos.

Con estas Reformas en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad existe una confusión ya que el anterior Reglamento en el TITULO NOVENO CAPITULO UNICO, Del Recibo de Documentos.

En este Capítulo contenía los Artículos del 140 al 146 donde especifican los requisitos de los documentos que se reciben para su registro y la norma a seguir interna de los mismos, los artículos que el actual Reglamento contiene pero que existen insertos en la sección quinta con la diferencia que tiene es que al empezar los artículos reformados de los Planes de desarrollo aparece un asterisco en cada artículo.

Para evitar la confusión de la nueva reforma, lo que deben de espe ----

cificar es TITULO NOVENO CAPITULO PRIMERO, Recibo de documentos y el Título Noveno Capítulo Dos. De la Sección Quinta, ya que en la forma que están redactados, los capítulos se presta a una confusión, en el nuevo Reglamento le falta el encabezado del Título y capítulo así como de la Sección a que corresponden a partir de donde se redacta el capítulo 147.

Para una mayor comprensión del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, se hicieron las transcripciones de los artículos del mismo, para que se tenga una mejor Panorámica del funcionamiento actual de dicha institución.

C A P I T U L O      Q U I N T O

PACTO CON RESERVA DE DOMINIO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

- a.- Contrato de Compraventa.
- b.- Pacto de reserva de Dominio en la compraventa.
- c.- Efectos de la inscripción del pacto de reserva de dominio en el registro Público de la --  
Propiedad.

CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A continuación veremos a grandes rasgos lo relacionado con el Contrato de Compraventa, el cual se ha considerado hasta la fecha como el prototipo de los contratos traslativos de Dominio para adquirir derechos reales. Bonnecase distingue los derechos reales de los personales, porque aquellos tienen como contenido económico la apropiación y disfrute de la riqueza ya existente mientras los derechos personales tienen como contenido el fenómeno económico de la prestación del servicio. " 114

Para los siguientes autores los elementos esenciales del contrato de compraventa han sido definidos en los siguientes términos:

" Para Leopoldo Aguilar Carvajal, como elementos esenciales de la compraventa son dos: A) El consentimiento como acuerdo de voluntades y B) El objeto. " 115

Para Guillermo Colín Sánchez, su particular concepto de los elementos del contrato de compraventa son y tres: 1.- Las partes contratantes. 2.- Objeto o sea la cosa, y 3.- Los derechos y obligaciones que del propio contrato derivan para las partes; y que a continuación detallamos:

- a) Las partes contratantes.- Por lo que toca a las partes, es requisito indispensable para la validez del contrato, la capa

( 114) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. P. 75

( 115) Ibidem. P. 80



cidad, es decir deben tener la libre disposición de sus bienes: Lo mismo puede afirmarse del mutuo consentimiento, porque sin libre voluntad no puede haber contrato válido." 116

"b) En relación con el Objeto.- Debe ser una cosa cierta, que exista o pueda existir en lo futuro, que esté en el comercio y sea susceptible de apropiación por parte del comprador." 117

" c) En cuanto a los derechos y obligaciones de las partes. Fundamentalmente , el vendedor se obliga: A entregar la cosa ya sea en forma real o jurídica y en el tiempo y lugar convenientes a) garantizar al comprador la calidad de la cosa-vendida y la posesión práctica de ella, definiéndola en -juicio o saneándola en caso de ser vencido; es decir , prescindiendo de la evicción.

En cuanto al comprador, este se obliga en los términos del propio contrato y especialmente, a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenientes." 118

( 116) COLIN SANCHEZ-Guillermo. Op. Cit. P. 194

( 117) Ibidem. P. 194

( 118) Ibidem.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Para Leopoldo Aguilar Carvajal, el Contrato de compraventa lo clasifica de la siguiente forma:

- a).- Como un contrato principal, porque existe por sí mismo.
- b).- Bilateral, porque da nacimiento a derechos y obligaciones.
- c).- Oneroso, porque la ventaja es consecuencia de una despauperización.
- d).- Comutativo, porque al momento de la celebración están fijadas las prestaciones.
- e).- Aleatorio, porque ocasionalmente, en la venta de cosa futura y en la compra de esperanza.
- f).- Consensual, para muebles y formal para inmuebles.
- g).- Instantáneo o de tracto sucesivo, según que las obligaciones nazcan y se extingan al momento de la celebración o bien se prolonguen a través del tiempo.
- h).- Consensual, por oposición a real, porque se perfecciona el contrato independientemente de la entrega de la cosa." 119

Enseguida haremos una panorámica del antecedente del Contrato de compraventa, y así vemos que en Roma, la compraventa, no se refiere a la transmisión de la propiedad, sino a la entrega de la cosa. En Roma la compraventa no era traslativa de dominio; el vendedor sólo estaba obligado, como se dijo, a la entrega de la cosa y a garantizarle al comprador una posesión pacífica y útil, sólo respondía de las perturbaciones jurídicas de terceros a la posesión y de los vicios ocultos.

Inclusive el contrato podía recaer sobre cosa ajena, no porque conagra el delito, sino porque mientras el comprador gozara de una posesión pacífica y útil, no podía reclamar.

Por otra parte, la compraventa no era traslativa de dominio, tampoco había transmisión de propiedad en la sociedad, permuta, donación y transacción, puesto que además del contrato, para la transferencia de la propiedad, tenía que recurrirse a otras figuras jurídicas y que fueron, cronológicamente la *mancipatio*, la *in jure cessio* o la *traditio*. " 120

" Así tenemos también, que en el Derecho español el Código Civil, no admite la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento de las partes en el contrato de compraventa, sino que requiere la tradición o entrega." 121

" El Código Holandés, si dispone que el comprador no adquiere la propiedad del objeto vendido sino después de que éste le haya sido entregado." 122.

( 120) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. P. 76

( 121), ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Tomo IV. Decimaseptima Edición. Ed. Porrúa. México, 1986. P.56.

( 122). Ibidem. P. 56.

" En el Código Civil Argentino dice: Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero." 123.

" Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 dicen " La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir - un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero. " 124

" La Jurisprudencia define a la compraventa en la forma siguiente:

" Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aun que la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, ya simbólica, salvo convenio en contrario, y si bien la Ley Civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente ( Ultima compilación editada en 1965. Cuarta parte Vol. I, tesis. - 108. Pag. 322) . " 125

En la legislación del Estado de Morelos en su artículo 2414, del Código Civil define a la compraventa y dice: La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una co -----

( 123 ) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. P. 56.

( 124 ) Ubuden, P, 57

( 125 ) Ibidem. P. 61

sa o de un derecho, obligandose esta última al pago de un precio cierto y en dinero."

A continuación vamos a comentar los artículos que el Código Civil - del Estado de Morelos legisla sobre la compraventa y soluciones a los problemas que surgen de la misma.

En su capítulo primero Artículo 2415 lo define de la siguiente forma: Cuando se trata de compraventa de cosa cierta y determinada individualmente la venta es perfecta, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio. Tratandose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada, -- real, jurídica o virtualmente, o bien, cuando declare haberla recibido sin -- que materialmente se le haya entregado."

" Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta". ( Artículo 2416 del Cód. Civ.).

"i bs contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero." ( Art. 2417 del Código)

La fijación de precio por tercero, nos lo dicen los artículos 2418 y 2419 que mientras no se fije el precio por el tercero, no existe compraventa y cuando se fije se comprenderá perfeccionado el contrato sin necesidad de un nuevo acto. Si el tercero no puede o no quiere señalar el precio no habrá compraventa.

" Las reglas generales sobre el precio lo regulan los artículos 2420 al 2422, en donde establecen que el precio no se debe de dejar al arbitrio de uno de los contratantes. El comprador debe pagar el precio en los términos establecidos. El precio de frutos y cereales vendidos a plazos a personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos generos - tuvieren en el lugar.

A continuación señalamos lo que el Código hace referencia a las cosas que se acostumbra gustar, pesar y medir.

Las compras de cosas que se acostumbra pesar o medir, no producirán sus efectos sino después de que se hayan pesado o medido los objetos vendidos.

" En cuanto a las cosas que se acostumbren gustar, el contrato no existirá hasta que las cosas hayan sido gustadas y se acepten por el comprador, ( Art. 2423 del Cod. Civ.).

" Los artículos del 2424 al 2427, Especifican que si el comprador es moroso en gustar o probar la cosa, cuando al comprador no le gustó por no ser de la calidad determinada. El comprador puede obligar al vendedor a que mida, pese o cuente."

" La determinación de la cosa se reglamenta en los artículos del 2428 al 2440 de este ordenamiento.

EL CAPITULO II.- De la materia de la compraventa. Los artículos 2441 al 2448 lo reglamenta."

CAPITULO III. ' De los que pueden vender y comprar, esta reglamentado en los artículos del 2449 al 2454.

No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

I. Los Curadores y tutores.

II. Los mandatarios.

III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado.

IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos.

V Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.

Estos requisitos que se relacionaron los constituye el artículo 2455, relacionado con el capítulo III del Código Civil ". .

" Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido. ( Art. 2456 Cod. Civ).

El Artículo 2458 del capítulo III por último trata lo relacionado a que las compras hechas en contravención a lo dispuesto en los artículos 2449 y 2451, estarán afectadas de nulidad absoluta. En los demás casos a que se refiere este capítulo a la nulidad relativa"

CAPITULO IV. De las obligaciones del vendedor:

El Art. 2458 dice:- El vendedor esta obligado a:

- I.- A transmitir el dominio del bien enajenado.
- II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue
- III.- A entregar al comprador la cosa vendida.
- IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación.
- V.- A responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa.
- VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción.
- VII.- A pagar por mitad los gastos fiscales y los de escritura y registro, en su caso, salvo convenio expreso entre las partes o disposición legal irrenunciable.
- VIII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan - las leyes fiscales."

El vendedor, entre tanto entregue la cosa, está obligado a conservar y custodiar esta, respondiendo de la culpa leve y de la grave ( Artículo 2459 del Co. Civ. ) "



CAPITULO, V. De la entrega de la cosa vendida.

La reglamentación de la cosa vendida se encuentra en los artículos 2460 al 2470 de este ordenamiento.

El artículo 2471 se relaciona con las garantías de que goza el vendedor mientras no se le entregue el precio pactado y son:

I.- Un derecho de preferencia en los términos del artículo 3373 fracción VIII.

II.- Un derecho de retención para no entregar la cosa, en la forma y términos que estatuye el artículo 2465.

III.- Una acción de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios si el comprador incurre en mora en cuanto al pago del precio.

IV.- Una acción de rescisión, con el pago de daños y perjuicios en caso de incumplimiento, si no optare por la acción que antecede.

Si el comprador sufre evicción, el vendedor deberá responder en la forma y términos previstos por los artículos 2229, a - 2251 ( Art. 2472 del Cod. Civ. ). "

" Cuando la cosa vendida tenga vicios o defectos ocultos, el vendedor responderá en la forma y términos que indican los artículos 2252 a 2272.(Art. 2473 Cod.).

**CAPITULO VI. De las obligaciones del comprador.**

" El Art. 2474 nos indica sobre a lo que el comprador esta obligado:

- I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y, a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título.
- II.- A recibir la cosa.
- III.- A pagar por mitad los gastos fiscales y los de la escritura y registro, en su caso, salvo convenio expreso entre las partes o disposición legal irrenunciable.

Los artículos del 2475 al 2480 de este ordenamiento disponen las obligaciones a que se hace acreedor el comprador en la celebración del acto.

El Art. 2481 especifica que el comprador tiene las siguientes garantías:

- I.- Un derecho de retención para no entregar el precio, en la forma y términos que estatuye el artículo siguiente.
- II.- Una acción de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa; y.
- III.- Una acción de rescisión, con el pago de daños y perjuicios en caso de incumplimiento."

Los artículos 2482 al 2483, el primero que el comprador podrá suspen

der el pago si aún no lo ha hecho en los casos en que fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario;

El segundo artículo por último hace incapie que la falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto por los artículos 2058 y 2059".

PACTO DE RESERVA DE DOMINIO EN LA COMPRAVENTA.

Cuando un acto jurídico o un contrato se realiza sin imponerle ninguna restricción se dice que es liso y llano, pero cuando se le impone restricciones se dice que esta sujeto a modalidades.

A continuación vamos a señalar algunas de las Modalidades del Contrato de Compraventa las cuales son:

- a.- Compraventa con Reserva de Dominio.
- b.- Compraventa en Abonos.
- c.- Pacto de no vender a determinada persona.
- d.- Compraventa de esperanza y compra de cosa futura.
- e.- Compraventa sobre muestras.
- f.- Venta por acervo a vistas.
- g.- Venta Judicial.
- h.- Compraventa a vistas.

De las Modalidades de la compraventa que hemos relacionado, para este tema de Tesis nos pareció más interesante la COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, por ser una figura jurídica muy propia en la actual vida moderna.

A continuación vamos a proporcionar la definición de compraventa con reserva de dominio.

" La reserva de dominio consiste en que la transmisión de la propiedad, en la compraventa, queda supeditada a la realización de una condición suspensiva, que consiste, o bien en el pago

del precio o en cualquiera otra lícita, posible y que no coarte la libertad de contratar..... 126

Pero que es el dominio. " Etimológicamente y sino nímfa, la palabra dominio se deriva, según algunos: de domo, as, are, que significa sujetar o dominar, y según BREAL, de domus, - casa, dominus, es el señor de la casa, y dominium, el señorío - domestico. Ambas versiones observa de DE DIEGO, dominio tiene el sentido de superioridad, dominación, poder que se ejerce sobre - las cosas, que en este respecto estan sometidas.

Se discute mucho, especialmente en nuestra patria, la relación que puede existir entre los términos propiedad y dominio." 127

La propiedad es el derecho real por excelencia, que mayor protección jurídica ha recibido, y que constituye el origen de los demás derechos reales, según lo explica la teoría tradicional. Mucho se ha escrito sobre la justificación o reprobación de esta institución, pero lo cierto es que ha venido evolucionando al parejo del pensamiento filosófico y constituye el derecho --- real más completo que otorga a su titular todas las ventajas eco

( 126 ) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. P. 106

( 127 ) CASTAN TOBERAS, José. Op. Cit. P. 60.

nomias de la cosa objeto del mismo.

No siendo la finalidad de este punto, un analisis exhaustivo del derecho de propiedad, nos concretamos a mencionar las distintas definiciones que sobre el mismo han proporcionado las leyes y los autores adhiriéndose al concepto proporcionado por el maestro Rafael Rojina Villegas, quién, aplicando la definición del derecho real a la propiedad, define a ésta como " el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa - para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible a este poder aun sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." 128

De la anterior definición se desprenden las siguientes características del derecho de propiedad.

- a) Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.
- b) Este poder jurídico se ejerce sobre una cosa o bien corporal aunque también puede ejercerse sobre bienes incorporeales, v. g. r., el espacio aéreo.
- c) La finalidad de ejercer el poder jurídico es el aprovechamiento total de la cosa, por medio del uso, disfrute o disposición de la misma, a través de actos de administración o de dominio.

---

( 128) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos y Sucesiones. Décima Cuarta edición. Ed. Porrúa., S.A. México, 1982.

d). Se establece una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo y la demás gente pasivo, considerando este último como sujeto pasivo universal, constituido por el resto de personas que integran la comunidad, lo que determina que este derecho sea oponible a todo el mundo.

" Leopoldo Aguilar Carvajal, siguiendo las ideas del maestro Rojina, define a la propiedad como " el derecho real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho, como todo derecho real oponible a todo el mundo" 129

Rafael De Pina expresa: Derecho de propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijan las leyes." 130

Cabe mencionar dentro de las definiciones legales de la propiedad la propuesta por el artículo 544 del Código de Napoleón " La propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos. " 131

- ( 129) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo curso de Derecho Civil Cuarta Edición, Ed. Porrúa, S.A. México, 1980.
- ( 130) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 64
- ( 131) Enciclopedia Jurídica OMEBA. T-IX Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina, 1980. P. 349.

Nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928, se apartaron del carácter absoluto consagrado en esta definición, considerando a la propiedad no como un derecho absoluto sino como un derecho autorizando a su titular o propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes, y sólo dentro de esta esfera puede considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae.

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, no proporciona la definición de propiedad, sino que se limita a señalar las facultades del titular del derecho; El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. El derecho de gozar del bien significa obtener de él los frutos que pueda producir para disfrutarlos, y disponer, es el derecho del titular para usar la cosa de manera libre, pudiendo cambiar su forma, enagenarla o destruirla.

Por ser la propiedad un derecho protegido por la ley Civil el ejercicio del mismo no puede ser contrario a ella ni dañar los derechos de los demás individuos de la sociedad. El legislador del 28 impone al propietario la obligación de usar y disponer de los bienes en forma que no perjudique a la colectividad (Art: 16) , por lo que no hay un estado de libertad absoluta que pueda implicar acción o inactividad del propietario, quien no es libre de abandonar sus bienes o emplearlos en forma que perjudique -----



a terceros, lo cual significa que la propiedad no es absoluta.

El legislador permite e impone limitaciones concretas al derecho de propiedad, principalmente la expropiación en términos del segundo párrafo del artículo 27 de nuestra Constitución Política y del artículo 831 del Código Civil vigente; y la limitación que prohíbe al propietario el abuso del derecho, considerándose ilícito el ejercicio del mismo cuando no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilizar para el propietario, como determina el artículo 840 del citado Código Civil para el Distrito Federal.

Como la propiedad es una creación de la ley, pues el hombre tenía sobre las cosas el derecho que le daba la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que otro hombre más fuerte lo privaba de ellas, entonces la ley civil estableció un vínculo entre la cosa y la persona que la había adquirido, vínculo al que se le llama derecho de propiedad, que es distinto e independiente a la posesión. Mientras que la propiedad es un derecho, la posesión es un hecho.

" La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno." 132

La posesión de derechos personales es diferente a la posesión de derechos reales que pueden existir sobre una cosa y que constituyen la posesión en que todo el mundo piensa cuando no se hace especificación que permita pensar en otra cosa, y que es el tipo de posesión a que nos referimos en este trabajo, es decir la posesión de bienes inmuebles, el artículo 790 del Código Civil para el

( 132) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. P. 182.

Distrito Federal, no define a la posesión, sólo señala que " Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...Posee un derecho el que goza de él", estableciendo una distinción entre poseer una cosa y poseer un derecho, lo cual es innecesario porque en ambos casos la posesión es la misma, - pues lo que se posee es el derecho de propiedad sobre la cosa, no la cosa misma, pero recordemos que esta distinción tiene su origen en el derecho romano - que identificó la cosa objeto del derecho con el derecho de propiedad, considerando que poseer el derecho de propiedad equivale a poseer la cosa misma, derivándose de esta confusión la distinción entre posesión de cosas y posesión de derechos que encontramos en el precepto legal que se comenta.

En el Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, encontramos los siguientes conceptos de la institución jurídica de la posesión.

" a) La posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella. ( Foignet) " 133

" b) La posesión es un estado de hecho que consiste en retener una cosa, en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si fuera el propietario de la misma ( Plantol). " 134

" c). - La posesión es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho -- real ( Bonetase). " 135

( 133) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. T- VII. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. Ed. Porrúa. S.A. México, 1985. P' 155.

( 134 ) Ibidem. P. 155

( 135) Ibidem.

" d) La posesión es el poder físico que se ejerce en forma directa y exclusivo sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho ( Rojas Villegas ), " 136

Como se contempla en las anteriores definiciones, la posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien corporal, caracterizado por dos elementos; el corpus, que es la aprehensión material de la cosa; y el animus o intención de disponer de esa cosa como si fuera propia.

El fundamento de la posesión, desde el punto de vista legislativo, que la hace merecedora de la protección jurídica, lo encontramos en el artículo 798, del Código Civil para el Distrito Federal, que dispone: La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído". Resulta claro que la posesión se protege porque generalmente el poseedor de una cosa es el propietario de la misma, estableciéndose esta presunción de propiedad en favor de aquel que ejerce sobre una cosa un poder de hecho o que goza del derecho, exceptuándose el caso del detentador, quien retiene una cosa en virtud de una situación de dependencia respecto del propietario de esa cosa, a efecto de satisfacer un interés ajeno, es decir, en provecho del propietario, excepción contenida en el artículo 793

del Código Civil para el Distrito Federal.

En seguida vamos a analizar como las Legislaciones consideran a la Modalidad de la Compraventa con Reserva de Dominio.

El Código Civil del Estado de Morelos la considera así:

Artículo 2502 " En la Compraventa con Reserva de Dominio, mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si ésta recibe la cosa, se considera como DEPOSITARIO de la misma, estando facultado para usarla según su naturaleza y sin retribución. Las partes pueden convenir el contrato o título por virtud del cual el comprador use o goce del bien objeto de la venta.

El Código Civil para el Distrito Federal dice:

" Artículo 2312 " puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

" El Artículo 2315 del citado Código en relación al artículo 2312 especifica; En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador si este recibe la cosa será considerado como Arrendatario de la misma.

La Jurisprudencia parte de otro supuesto:

Estima que en los contratos de compraventa, con reser--

va de Dominio se ha celebrado dos contratos: compraventa, sujeto a condición suspensiva, el pago del precio, y además un contrato de arrendamiento de la misma cosa sujeto a condición resolutoria el pago del precio. Esta solución no puede administrarse, en primer lugar, porque sería contraria a la intención de las partes, se fallaría el consentimiento, el contrato de arrendamiento supuesto sería inexistente por falta absoluta de consentimiento, y además, esta interpretación es contraria a los textos legales, pues de admitir la celebración de un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria, lo pagado a cuenta del precio sería la renta y no habría devolución, siendo que los artículos 2311 y 2314, reglamentan las cantidades que tienen que devolverse entre las partes."

137

Para el Maestro Leopoldo Aguilar Carvajal, con respecto al planteamiento que hace el Código Civil para el Distrito Federal, opina:

" El Artículo 2315 del Código Civil ha planteado una grave confusión al considerar que mientras no se trasfiere la propiedad al comprador, en esta modalidad, será considerado como arrendatario

Es imposible, jurídicamente, que si las partes pretenden celebrar un contrato de compraventa, y en este sentido expresan sus voluntades, la ley suponga que han celebrado un arrendamiento, sien-

( 137) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. Cit. P. 108.

do que el legislador, únicamente para cuantificar los daños y perjuicios, los fija en el momento de la renta que debiera producir el bien." 138

La legislación del Estado de Morelos, contiene una reglamentación relacionada al contrato de Compraventa con Reserva de Dominio muy reducida pues en su Código Civil lo contempla a partir del artículo 2493 ; enseguida procedemos a un breve análisis de los mismos:

" El Artículo 2493.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubiese adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II.- Si se trata de bienes muebles tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que -

la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido bienes, si se inscribe en el Registro Público.

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

" Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho entre el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las condiciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas ( Artículo 2493-- del Cod. Civil).

El Artículo 2595, trata lo relacionado a la nulidad de lo pactado en el contrato cuando; por convenio anterior a la rescisión, o desde el contrato de venta, las partes estipulan que por concepto de alquiler o renta y por indemnización debida al deterioro, el comprador perderá todo lo que hubiere anticipado a cuenta del precio. Lo mismo ocurrirá cuando la valoración que se haga por las partes a la renta y al deterioro, equivalga a las prestaciones entregadas por el comprador. En ambos casos deberá ser objeto de estimación pericial la renta y el deterioro.

" Las partes pueden por convenio estimar la renta o el deterioro, siempre y cuando este se celebre con posterioridad al hecho que motive la rescisión del contrato. ( Artículo 2496 Col. Ci. )

" Los artículos 2497 y 2498, estipulan que puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado y , cuando los bienes sean de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2493, el pacto de que se trata producirá efectos contra terceros si se inscribe en el Registro Público de la Propiedad; - cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción. Y el vendedor a que se refiere el artículo 2497, mientras se vence el plazo para pagar el precio no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de dominio."

" Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone los artículos 2494, 2495 y 2496, en sus



respectivos casos. ( Artículo 2499 del Cod. Civ.).

" Puede también pactarse válidamente que el vendedor se reservará la propiedad de la cosa vendida, hasta que se cumpla determinada condición suspensiva. En este caso se aplicará lo dispuesto en los artículos 2497 y 2499 ( Artículo 2500 del Cod. Civ.) "

" El artículo 2501 dice que también puede pactarse válidamente que la venta quedará sujeta a condición resolutoria. En este caso y en el anterior tratándose de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de registro, deberán inscribirse el contrato y cláusula que establezcan la condición, para que surta efectos con relación a terceros."

EFFECTOS DE LA INSCRIPCION DEL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

En el tema anterior se contempló el Pacto de Reserva de Dominio de Bienes Inmuebles en el Estado de Morelos, enseguida trataremos sus Efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Tal y como lo hemos dejado asentado en el cuerpo del presente trabajo.

Los efectos del procedimiento registral se clasifican en:

- a). DECLARATIVOS.
- b). CONSTITUTIVOS.

También dijimos que los efectos declarativos " consisten en que, registrado el acto jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros.

Advertase que, el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de la ley, para la producción de los efectos indicados.

LOS EFECTOS CONSTITUTIVOS.- consisten en que, el acto jurídico no sólo se perfecciona, en cuanto es inscrito en el Registro público, sino que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales, a partir de su inscripción.

En este caso, el Registro Público interviene como un factor básico para lo consagrado en el título produzca el efecto deseado, de lo contrario el acto adolece de nulidad.

En México, actualmente, los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos, es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del Registro para ser perfecto; vale en sí y por sí mismo, independientemente del Registro." 139

La tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación dice: REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LA INSCRIPCION HECHAS EN EL, Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir al derecho. ( Apéndice al S.J.F. cuarta parte Tercera Sala, Tesis 225 p. 723) "

" REGISTRO PUBLICO, CARECE EN PRINCIPIO DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO. La carencia de inscripción en el registro de una escritura de compraventa, en rigor y en escrito derecho, en nada afecta el derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compra-venta es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y nunca por

que la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público ( Quinta Epoca, Tomo CXXII, P. 461 ), A. D. 3472654 José Asunción Ramírez 5-vostos). " 140

En seguida nos toca el punto de ver los efectos de las inscripciones y de las anotaciones:

#### INSCRIPCIONES RESPECTO DE INMUEBLES.

" La regla general es que los efectos de estas inscripciones, sólo tienen efectos declarativos. Tratándose de hipotecas y prendas, mientras estén -- inscritas en el Registro Público de la Propiedad pueden producir efectos contra terceros, y siendo una característica de todos los derechos reales el ser oponibles a cualquier persona, para que se genere el derecho real. tanto de la hipoteca, como de la prenda, cuando la cosa quede en poder del deudor o de un tercero, debe inscribirse en el Registro, por lo que esta inscripción producirá efectos constitutivos y no solamente declarativos. ( 3011 ) "

#### DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS:

" Las anotaciones preventivas en términos generales, producen el efecto de guardar la prelación registral en favor de su titular, mientras se efectúa la inscripción definitiva, como se establece en el Art. 3016 antes descripta

( 140) Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Comentado, T. II  
Comentado por los Lic. José de Jesús López Monroy y otros. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. y Miguel Ángel Porrúa. Librero Editor, México, 1988. P.519

to. La anotación preventiva relacionada con la fianza, produce el efecto de presumir fraudulenta la enajenación del bien al que se refiere la misma, si de ella resulta la insolvencia del fiador ( 2854 )' " 141

En lo que respecta a los asientos de cancelación, de las anotaciones preventivas. Estas pueden extinguirse " por cancelación, por caducidad o por convertirse en inscripciones ( 3029 ) ." 142

#### PRELACION.

El Registro es potestativo, quedando facultado el titular de la propiedad o de cualquier otro derecho real para hacer la inscripción de su derecho en cualquier tiempo, toda vez que no existe un término legal para la presentación de los documentos, debidamente autorizados, en la oficina registral correspondiente ; y puede, inclusive, no inscribir su derecho. Sin embargo, es muy importante que tal inscripción se haga para que pueda acogerse a la protección que el registro otorga frente a terceros, además de la importancia que adquiere el factor tiempo para determinar, en caso de dos o más inscripciones respecto de un mismo inmueble ( propiedad ) o cualquier otro derecho real, cuál tiene preferencia.

LA PRELACION es una aplicación del Principio de Prioridad y se traduce en la preferencia que el Registro otorga a derechos del mismo rango, tomando en cuenta el orden cronológico de su ingreso a la oficina registral correspondiente.

( 141 ). ZAMORA Y VALENCIA ,Miguel Angel. Contratos Civiles. Segunda Edición. Ed. Porrúa., S.A. México, 1985. P. 323.

( 142 ) Ibidem. P. 323.

dientes; en otras palabras, el derecho que asiste, a quien presenta un documento, para reclamar prioridad, en cuanto al acto inscriptorio, respecto de otros documentos que hayan ingresado al registro con posterioridad" 143 El antecedente más remoto de la prelación lo constituye el principio clásico que se enuncia El primero en tiempo es primero en Derecho.

Por eso " Los documentos que conforme a derecho deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fuere favorable. " 144

El Código Civil del Estado de Morelos, en su artículo 3384 nos propone un concepto de lo que se considera como tercero.

" Se entiende por tercero, para los efectos del Registro a todos aquellos que tengan constituidos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción conforme al artículo 2282.

En seguida señalamos el contenido de los conceptos: Autor, Otorgante, Parte y Concurrente.

#### CONCEPTO DE AUTOR.

" Cuando el negocio jurídico es realizado por una persona, a este se designa con el nombre de Autor. " 145

( 143 ) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. P. 94

( 144 ) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 241.

( 145 ) ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil. Segunda Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1982. P. 252.

CONCEPTO DE OTORGANTE.

" Llamase Otorgante, al que personalmente establece, modifica o extingue la relación de derecho." 146

CONCEPTO DE PARTE.

" A los individuos o colectividades que ostentan unas mismas pretensiones en el instrumento público, Así, por ejemplo...-en una escritura de préstamo con fianza personal, el que presta, forma una parte, otra el prestatario - y otra el fiador." 147

CONCEPTO DE CONCURRENTE.

" Al que asiste al otorgamiento aunque no establezca por si mismo relación de derecho. Así , por ejemplo los testigos... y aun el mismo notario son concurrentes, sin ser otorgantes, partes ni sujetos." 148

Las inscripciones en el Registro estan sujetas a una regulación que tiene su base en el Código Civil y su desarrollo completo en el Reglamento - del Registro Público de la Propiedad.

En relación al Contrato de Compraventa con Reserva de dominio. Se presenta el problema para esta modalidad de determinar si durante el tiempo que-

( 146 ) ORTIZ URQUIDI, Raúl. P. 253.

( 147 ) Ibidem. P. 253.

( 148 ) Ibidem.

está corriendo el plazo para el pago del precio, el vendedor que es aún dueño de la cosa, puede transferir su propiedad a otra persona, o bien, si le está prohibida toda enajenación, y en este caso, si lleva a cabo una venta que da lugar a una ineficacia afecta la operación.

" Previene el artículo 2313 que entretanto transcurra el plazo para el pago del precio, el vendedor no puede enajenar la cosa, y que se hará constar en la inscripción relativa, tratándose de Inmuebles y de Muebles identificables, la reserva de dominio, justamente para que los terceros conozcan la situación del bien y sepan que su dueño no puede enajenarlo; es decir, la modalidad no sólo es en protección del vendedor para que conserve la propiedad, sino también del comprador, para que se limite al dominio del vendedor y se le restrinja el jus abutendi.....Como es una disposición prohibitiva, la venta que se haga violando ésta, estará afectada de nulidad absoluta, ya que la ley no ha dispuesto que sea relativa. " 149)

En conclusión, El Contrato de compraventa con Reserva de Dominio, permite respecto de terceros, que la modalidad surta Efectos siempre y cuando la cláusula aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad si se refiere a bienes Inmuebles, y en Muebles solo que sean susceptibles de identificación



ción.

Los efectos de la inscripción Registral del Pacto de Reserva de Dominio, si no se registra solo surte Efectos entre las partes contratantes, pero es valido su Contrato, porque en nuestro Pais en nada afecta el derecho de propiedad del interesado, pues es bien sabido, en principio, el Registro-Público de la Propiedad carece de efectos constitutivos entre nosotros y el contrato es legalmente perfecto y obligatorio porque existe la voluntad y - como nuestro registro es Declarativo, en sus Efectos y no constitutivos, los derechos provienen del acto juridico declarado y no de la inscripción.

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

Para finalizar este trabajo, a continuación señalamos las principales conclusiones a que hemos llegado.

1.- De las tres formas con que se identifica la inscripción del Registro Público de la Propiedad que son: Derecho Inmobiliario, Derecho Hipotecario y Derecho Registral, la correcta es el Derecho Registral, porque en el Registro no solo se inscribe la Propiedad, sino también actos de comercio y figuras jurídicas modernas, ya que su objeto es la inscripción ordenada de los actos conforme a las Leyes.

2.- En México, el registro de los actos y títulos que determina la Ley es potestativo. En este sentido, la validez de los actos jurídicos no depende de su inscripción en el Registro.

3.- Se ha establecido el Registro Público de la Propiedad para llevar un registro de los inmuebles y de toda variación de los derechos reales constituidos sobre ellos, en tanto que solo excepcionalmente se admite la inscripción de algunas operaciones sobre muebles, y, en atención a la finalidad que persigue esa Institución, también admite la inscripción de las personas Morales de carácter civil y mercantil.

4.- Con la Institución del Registro Público de la Propiedad se asegura el tráfico jurídico inmobiliario, en virtud de que su finalidad es dar publicidad a la propiedad inmueble, permitiendo conocer su verdadera situación jurídica, en cuanto al propietario y a las cargas y gravámenes que pudiera soportar, y con ello impedirá los fraudes al realizarse su enajenación.

5.- La inmatriculación se equipara a las Informaciones ad perpetuum porque puede obtenerse mediante información de dominio o de posesión, y excede también los límites de aquéllas porque -- puede proceder, además por decreto de autoridad administrativa.

6.- La Dirección del Registro Público del Estado de Morelos, para agilizar los trámites, debería establecer Delegaciones de la misma en los Distritos de mayor importancia en el Estado.

7.- En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, las reformas de la Sección Quinta, consistente en Los Planes de Desarrollo Urbano, se debe establecer a partir de los artículos 149 al 172, como Título Noveno Capítulo Segundo y dejar como Título Noveno Capítulo Primero. Del recibo de Documentos.

8.- El Pacto de Reserva de Dominio si no se registra en el Registro Público de la Propiedad, solo surte Efectos entre las -- partes contratantes, pero es valido su contrato, porque en nues-- tro País en nada afecta el derecho de propiedad del interesado.-- pues bien sabido, en principio el Registro Público de la Propiedad carece de Efectos Constitutivos entre nosotros y el Contrato es le galmente perfecto y obligatorio porque existe la voluntad.

9.- El Sistema Registral que se utiliza en México, es el De clarativo en sus efectos y no Constitutivo, los derechos provienen del acto jurídico y no de la inscripción.

10.- El contrato con Reserva de Dominio, le da una seguridad al vendedor, porque se reserva la propiedad, pero también al compra dor porque se limita el Dominio al vendedor y se le restringe el -- Jus Abutendi.

11.- Las desventajas de no registrar el Contrato de Compra- venta con Reserva de Dominio en el Registro Público de la Propiedad es la no Oponibilidad frente a terceros'

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

- 1.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Tercera Edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1984.
- 2.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Cuarta Edición. Ed. Porrúa, S. A. México, 1980.
- 3.- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Ed. Cajica. Puebla, Pue. México, 1980.
- 4.- BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Textos Universitarios. Ed. Herla. México, 1981.
- 5.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Octava Edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1984.
- 6.- CASTAN TOBERAS, José. Derecho de Cosas. Instituto Editorial Reus.....Madrid. Tomo II. 1957.
- 7.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1979.
- 8.- DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho. Novena Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1980.
- 9.- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. V-II- Novena Edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1983.
10. Diccionario Jurídico Mexicano. T-VII. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U. N.A. M. Ed. Porrúa. S.A México, 1985.
11. Enciclopedia Jurídica OMEBA. T-IX. Driskill, S.A. Buenos Aires Argentina. 1980.
12. Enciclopedia Jurídica OMEBA. T-XXIV. Ed. Bibliografía. Argentina. D. T. L. 1967.
13. ENNECERUS WDWIG, Theodor Kipp. Martfn Wolff. Tratado de Derecho Civil. T-1 Ed. Barcelona. 1923.

- 14.- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. Obra Editada por Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1982.
- 15.- MARGADANT S. Guillermo F. Derecho Privado Romano. Sexta - edición. Ed. Esfinge. S.A. México, 1975.
- 16.- MAZEAUD, Henri, Jean y León. Lecciones de Derecho Civil. Vol. I. Parte Segunda. Buenos Aires. Ed. Jurídicas Europa. 1960.
- 17.- ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil. Segunda Edición. Ed. Porrúa. S.A. México, 1982.
- 18.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes de la Historia del Registro Público de la Propiedad. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 1980.
- 19.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. T- II. Ed. Porrúa, S.A México, 1982.
- 20.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. T-IV. Decimaseptima edición. Ed. Porrúa, S. A. - México, 1986.
- 21.- ROCA SASTRE, Ramón Ma. Derecho Hipotecario. T-1 Ed. Barcelona. 1968.
- 22.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima - Edición. Ed. Porrúa. S.A. 1989.
- 23.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Segunda edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1986.

LEGISLACION CONSULTADA.

- 1.- Código Civil del Estado de Morelos. Segunda edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1983.

- 2.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal. T-II y T-V. Comentado por el Lic. José de Jesús López Monroy y otros. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. y Miguel Ángel Porrúa. Librero Editor. México, 1988.
- 3.- Código de Comercio y Leyes Complementarias. Cuadragésima edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.
- 4.- Diario Oficial de la Federación para el Distrito Federal. Reformas al Código Civil en relación al Registro Público de la Propiedad. Publicado el 7 de enero de 1988.
- 5.- Periódico Oficial del Estado de Morelos, Reformas al Reglamento del Registro Público el 27 de enero de 1982.
- 6.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988.
- 7.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos. Publicado en el Periódico Oficial del Estado - el 29 de diciembre de 1946.
- 8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 15 de noviembre de 1931.
- 9.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos. Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 27 de enero de 1982.