



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

962
Reg.

INFLUENCIA DE LA FUNCION REGISTRAL
Y SU UBICACION EN LA TRANSMISION
DE LA PROPIEDAD PRIVADA INMOBILIARIA
EN MEXICO

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ALEJANDRO TELLO GALNARES

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

MEXICO, D. F.

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

CAPITULADO DE LA
TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA EL ALUMNO
ALEJANDRO TELLO GALNARES
(CON NUMERO DE CUENTA 8754475-8)

T E M A

INFLUENCIA DE LA FUNCION REGISTRAL
Y SU UBICACION EN LA TRANSMISION DE LA
LA PROPIEDAD PRIVADA INMOBILIARIA EN MEXICO

PARTE I ANTECEDENTES HISTORICOS 7

CAPITULO I EVOLUCION HISTORICA DE LA TRANSMISION DE LA
PROPIEDAD 8

A) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD ENTRE LOS
HEBREOS 14

B) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EGIPTO 19

C) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN GRECIA, . . . 19

D) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN ROMA 20

1.-LA MANCIPIATIO 22

2.-LA IN IURE CESIO 24

3.-LA TRADITIO 25

E) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA
POR MEDIO DE LA CLAUSULA 26

F) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL RENACIMIENTO .	28
G) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MODERNA POR LA INFLUENCIA DEL INDIVIDUALISMO	30
H) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD CONTEMPORANEA Y LA INFLUENCIA DE LOS NUEVOS CONCEPTOS ACERCA DE LA PROPIEDAD	31
I) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN MEXICO	31
1.- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO PRECORTESIANO	31
2.- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA EPOCA COLONIAL	36
3.- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO INDEPENDIENTE HASTA LA REFORMA	40
4.- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO DE LA REFORMA HASTA LA REVOLUCION .	41

CAPITULO II EVOLUCION HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	44
A) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA ANTIGUEDAD	44
1.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA BIBLIA	45
2.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL EGIPTO ANTIGUO	45
3.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA GRECIA ANTIGUA	47
B) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL	

IMPERIO ROMANO	47
1.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CLASICO	48
2.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO JUSTINIANO	48
3.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO MODERNO	31
C) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA Y LA INFLUENCIA DE LAS SIETE PARTIDAS	52
D) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL RENACIMIENTO	56
E) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MODERNA	58
1.- EL ACTA TORRENS	60
2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FRANCES	61
F) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO	63
1.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1871	65
2.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921	66
3.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940	66
4.-LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL DE 1973	67
5.-LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1979	67
6.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA	

PROPIEDAD DE 1980	68
7.-LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1988	69
8.-EL REGLAMENTO VIGENTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	69
PARTE II LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD . .	70
CAPITULO III LA PROPIEDAD PRIVADA	71
A) CONCEPTO DE PROPIEDAD	71
B) ELEMENTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	72
C) TIPOS DE PROPIEDAD.	73
D) LA PROPIEDAD PRIVADA COMO FUENTE DE SEGURIDAD JURIDICA	79
E) DERECHOS DERIVADOS AL DE PROPIEDAD.	82
CAPITULO IV EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	84
A) CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD . .	84
B) FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD . .	86
C) PRINCIPIOS REGISTRALES	89
D) LEGISLACION APLICABLE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	102
1.- EL CODIGO CIVIL.	103
2.- LA LEY ORGANICA DEL D.D.F.	105
3.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	108
E) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO FUENTE DE SEGURIDAD JURIDICA.	126
F) RELACION EXISTENTE ENTRE EL REGISTRO PUBLICO	

DE LA PROPIEDAD Y LA APARIENCIA JURIDICA	132
PARTE III UBICACION DE LA FUNSION REGISTRAL	136
CAPITULO V ANALISIS DE LOS PROBLEMAS JURIDICOS MAS	137
IMPORTANTES QUE PERJUDICAN LA FUNCION DEL	
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	137
A) LA VERDADERA FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA	
PROPIEDAD	139
B) EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD IRREGULAR	139
C) LA APARIENCIA JURIDICA Y LA SEGURIDAD JURIDICA	140
EN EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO	
D) EL PROBLEMA EXISTENTE EN CUANTO A LA	
INTERPRETACION DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE LA	
PUBLICIDAD	141
E) LA FUNSION DEL REGISTRADOR	142
1.- LA CALIFICACION REGISTRAL	143
2.- LA INSCRIPCION	144
F) PROBLEMAS EXISTENTES EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO	
REGISTRAL	145
CAPITULO VI CONCLUSIONES	146

LIC. JOSE BARROSO FIGUEROA
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL (TURNO VESPERTINO)

LIC. BERNARDO PEREZ
FERNANDEZ DEL
CASTILLO
(ASESOR)

P A R T E I

ANTECEDENTES HISTORICOS

CAPITULO I EVOLUCION HISTORICA DE LA TRASMISION DE LA PROPIEDAD

Considero que la materia de la propiedad resulta realmente muy basta y compleja , ya que como veremos ha tenido una gran evolución a lo largo de la historia e inclusive en la actualidad existen variadas concepciones de ella en los diferentes grupos humanos. Dada la importancia que reviste su comprensión, expondré en éste capítulo algunos aspectos fundamentales sobre el tema.

Dentro de las distintas ideas que se han dado acerca de la propiedad, se encuentran aquellas que la fundamentan en la ocupación, el trabajo, la satisfacción de las necesidades humanas, la mayor producción de riqueza, la convención y la ley. Bentha, partidario de ésta teoría, decía: "La propiedad y la ley han nacido juntas y juntas morirán. Antes de las leyes no hay propiedad; quitad las leyes y toda la propiedad cesa". (1)

Según la doctrina, todas las teorías socialistas o comunistas, combaten la propiedad o sus males en mayor o menor medida, por convertirla en monopolio de los menos y arma poderosa de la explotación de los más. La culminación de esta tendencia se encuentra en las palabras de Proudhon quien expresaba: "La propiedad es un robo". (2)

En el presente capítulo pretendo mostrar la evolución que

(1) Bentham Jeremy; " Tratados de legislación civil y penal"; Trad. Ramón Salas; París 1838.

(2) Proudhon Pierre Joseph; "¿Que es la propiedad?"; Trad; A. Góez Picilla; Valencia 1925

mundialmente ha tenido la propiedad a través de la historia, para concluir el mencionado capítulo con un estudio al caso concreto de México.

A) ORIGEN DE LA PROPIEDAD

La concepción sobre la propiedad de la tierra y de los bienes de una sociedad varía gradualmente según el nivel de desarrollo económico que ésta haya alcanzado, pero en general puede decirse que la influencia que existe de posesión de la riqueza sobre la estructura social es muy importante y tiene consecuencias en todos los aspectos de la vida social, política religiosa, artística, y por supuesto jurídica.

Evidentemente el concepto de propiedad varía de unas sociedades a otras, según la importancia de la riqueza y bienes que tengan para la vida del grupo.

Por ejemplo en una sociedad de subsistencia, los bienes que se producen son consumidos enteramente y no hay posibilidad alguna de acumular excedente. De esta forma encontramos en una sociedad, como la esquimal, que el individuo únicamente tiene dominio sobre los bienes que utiliza (utensilios de caza y vestidos), mientras que las provisiones y alimentos conseguidos pueden ser utilizados por cualquiera que los necesite dentro de su comunidad.

Entre los grupos que se dedican al pastoreo y a la caza, es decir, los citados grupos de subsistencia encontramos que tenían conceptos muy distintos del valor de la propiedad a

Los que pudieran tener los de agricultores. Los "Comanches" antiguamente por ejemplo no tenían el menor concepto del valor de la tierra, pues para ellos sólo era una ocupación comunal, pero no la poseían ni individual ni asociadamente, sin embargo la violación de sus límites de tierra por parte de una tribu enemiga significaba irremediamente una lucha a muerte. En cambio, entre los indios del pacífico noroccidental, un hombre podía llegar a ser dueño de una extensión importante de tierra. Ello significaba que este "dueño" podía "dar permiso" a sus vecinos para explotar los lugares a él reservados, mientras que sus propios parientes, por el hecho de serlo tenían un derecho inalienable sobre ésta. Pero el hombre nunca negaba su permiso para explotarla dado que la propiedad no significaba para él un derecho exclusivo de uso, sino únicamente un derecho para dirigir su explotación.

En realidad para los pueblos primitivos, el valor de la tierra se basaba principalmente, atendiendo factores psicológicos mágicos o religiosos y no a los puramente económicos.

Este apego emocional a la tierra de origen tenía consecuencias de tipo económico. Entre algunos grupos indígenas de México variaban los elementos que intervenían para dar valor a la tierra. Este no se expresaba en dinero ni en cualquier otro tipo de mercancía, y las tierras nunca se compraban o se vendían.

Puesto que al cabo de unos años las tierras perdían su fertilidad, su valor era potencial, no obstante se

conservaban celosamente, aunque exhaustas y estando cerca o lejos de la aldea, no las cambiaban por nada del mundo.

Para que un pueblo en cualquier época se le pueda asignar valor a la tierra es necesario tomar en cuenta por lo menos tres factores:

- a) no debe tener un valor libre y debe haber en el grupo cierta idea de su escasez;
- b) el grupo debe ser consciente de que la explotación del suelo es importante para su vida económica;
- c) debe proporcionar beneficios ostensibles ya sean económicos o psicológicos.

Por lo tanto el valor de la tierra y sistemas de propiedad que de ella se derivan, dependen grandemente de la actividad económica del grupo, ahora bien, no por esto se debe dejar de tomar en cuenta que la forma de estos sistemas también depende en gran medida de la evolución del propietario pues a medida que el hombre evoluciona su concepto de propiedad tienen un objetivo más claro pero de corte más abstracto. Por esta razón para algunos el sentido de la propiedad es religioso y para otros funciona en cuanto a la utilidad.

Para los grupos de cazadores, generalmente la tierra no tiene un valor por sí misma, sino por los recursos que en ella se encuentran: animales de caza, pozos y plantas silvestres. por lo que se refiere a los pastores la propiedad de la tierra suele ser comunal. Los terrenos de pastos rara vez o quizá nunca suelen ser propiedad individual, sino de todo el

grupo. La vaguedad de los límites de los territorios entre pastores puede explicarse por el carácter mismo del pastoreo, el cual se encuentra sujeto a cambios estacionales y además a la abundancia de tierra de que disponen.

La propiedad de la tierra es más estricta y consiente entre los grupos de agricultores. Incluso dentro de un mismo poblado se observan diversas formas de propiedad.

Abordar el tema de la propiedad es adentrarse en un vasto terreno de conocimientos, ideas y filosofías, que han girado alrededor de este concepto. La humanidad a lo largo de la historia ha ido concibiendo, creando, desarrollando, perfeccionando, polemizando sobre la propiedad su naturaleza, sus funciones y sus fines.

Grandes pensadores en épocas y lugares diferentes han tratado de esclarecer el concepto de propiedad. Como ya hemos señalado, algunos son apologistas de la propiedad absoluta o de corte individualista, otros, como Rousseau (3), al buscar los fundamentos sobre el origen de la desigualdad que existe entre los hombres, señala a la propiedad privada como la causa de todos los males humanos. De igual forma, Carlos Marx (4) encuentra un constante conflicto entre los hombres debido a la lucha por la propiedad, esto es, la propiedad y sus consecuencias genera una lucha de clases entre el que tiene la propiedad y el que no la tiene.

Mucho se podría decir acerca de la propiedad, ya sea en favor

(3) Rousseau Jacobo; "El Contrato Social"; Ed. Fondo de Cultura Económica; Mex. 1990.

(4) Marx Carlos "El Origen De La Familia, La Propiedad Privada y El Estado"; Ed. Fondo de Cultura Económica;

o en contra, pero lo que si es evidente es que se trata de un fenómeno que se da en el mundo moderno tanto en el orden liberal como en las naciones de tendencia socialista. Si bien es cierto que con razgos singulares para cada sistema, pero como ya he mencionado, si la figura de la propiedad se mantiene, ésto es porque siempre existirá, se niegue o no pues es un fenómeno natural y no una manifestación del hombre, razón por la cual nunca se podrá evitar.

Como la finalidad de éste trabajo consiste en profundizar la figura de la propiedad, buscaré dar un panorama general de su evolución en diferentes épocas y lugares.

En los tiempos primitivos, podemos decir que en el periodo arqueolítico, ya se conocia la propiedad mueble, ya que los hombres se apropiaban de los frutos que daba la tierra y las armas que empleaban para la defensa o la caza. En cambio la propiedad inmueble no era conocida en virtud de que el hombre era nómada.

En el periodo neolítico la pesca podia exigir ya un asiento más o menos fijo en el lugar en donde se ejercitaba. Además la forma de la caza pudo haber sufrido algunas modificaciones dejando la tribu su estado de nómada y convirtiéndose, por lo mismo en más o menos sedentaria. El pastoreo trae otro género de vida. pero para el periodo de los metales, se encuentra mas desarrollado así como también la agricultura, originarias ambas de la existencia de la propiedad inmueble, la cual necesariamente fue adquiriendo estabilidad a medida que dichas ocupaciones se desarrollaron.

Posteriormente y al surgimiento de los primeros grandes pueblos, se fue reglamentando y caracterizando la propiedad. A continuación expondré los distintos tipos de transmisiones de propiedad que a lo largo de la historia se dieron en algunos pueblos comenzando con los principales que existieron en la antigüedad.

B) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD ENTRE LOS HEBREOS

En este pueblo predominó el objetivo religioso y desde luego que éste se manifiesta en la propiedad. Para ellos, la propiedad se organizaba atendiendo a la conservación de pueblo escogido por Dios.

Con la distribución de la propiedad entre las tribus por Josue (jos;13) (5) y mas tarde entre las familias (jos;14) (6) se tiende a mantener la igualdad en el seno del pueblo, mas que a conservar la separación entre las tribus y la permanencia de las familias para la genealogía mesiánica.

De aquí nació el llamado jubileo, institución singular dirigida a evitar las desigualdades que el movimiento social naturalmente habla de dar lugar. En virtud de ella cada cincuenta años volvian todas las propiedades a la familia a las que primeramente habian pertenecido. Esta circunstancia se puede apreciar en el capitulo 15 del levitico (Lev.15,10) (7) y aunque con mas énfasis en el capitulo 25 (Lev 25;24-34) (8) que dice lo siguiente: "La tierra no puede

(5) "La Biblia" ; "Libro de Josue (capitulo XIII)" Ed. Desclee de Brower; Bilbao 1975.

(6) Op. Cit. Capitulo XIV.

venderse para siempre, porque la tierra es mia ya que vosotros sois para mi como forasteros y huéspedes. En todo terreno de vuestra propiedad concedereis derecho a rescatar la tierra. Si se empobrece tu hermano y vende algo de su propiedad su goel mas cercano vendrá y rescatará lo vendido por su hermano si alguno no tiene goel adquiera por si mismo recursos suficientes para su rescate ; calcule los años pasados desde la venta y devuelva la venta al comprador la cantidad del tiempo que falta; así volverá a su propiedad. Pero si no hayar lo suficiente para recuperarla como lo vendido quedará en poder del comprador hasta el año jubilar y en el jubileo quedará libre; y el vendedor volverá a su posesión."

" si uno vendiere una vivienda en ciudad amurallada su derecho a rescatarla durará hasta que se cumpla el año de su venta; un año entero durará su derecho a rescate. En caso de no ser rescatada por el dentro de un año entero la casa situada en ciudad amurallada quedará a perpetuidad para el comprador y sus descendientes y no quedará libre en el jubileo."

"Mas las casas de las aldeas sin murallas que las rodeen serán tratadas como los campos del país: hay derecho de rescate y en el año jubilar quedan libres."

en cuanto a las ciudades de los levitas tendrán siempre derecho de rescate sobre las casas de la ciudades de su

(7) Op. Cit. " Levítico (capitulo XV) "

(8) Op. Cit. capitulo XXV

propiedad".

"En el caso de que se haya de rescatar de mano de un levita lo vendido -una casa que es propiedad suya en la ciudad- quedará libre en el jubileo; porque las casa de las ciudades de los levitas son su propiedad en medio de los isrraelitas. No pueden venderse los campos que rodean sus ciudades porque son su propiedad para siempre." El capítulo 19 del Exodo dice lo siguiente (Ex.19,5) (9). "la propiedad de la tierra prometida se afirmó como derivada de Dios".

En el Génesis (Genesis 23, 12-19) (10) encontramos un ejemplo de la transmisión de la propiedad inmobiliaria que a continuación cito: "Abraham hizo una reverencia a los paisanos y se dirigió a Efrón a oidas de los paisanos diciendo: "a ver si nos entendemos. te doy el precio de la finca; acéptamelo y enterraré allí a mi muerta" Respondió efrón a Abraham " señor mio escúchame: Cuatrocientos ciclos de plata por un terreno, ¿ que nos supone a ti y a mi? Sepulta a tu muerta Abraham accedió y pesó a Efrón la plaça que éste había pedido a oidas de los hijos de Het:

"Cuatrocientos ciclos de plata corriente de mercader.

"Así fue como la finca de Efrón que está en la Makpelá frente a Mambré la finca y la cueva que hay en ella y todos

(9) Op. Cit. " Exodo (capítulo XIX, versículo.v)"

(10) Op. Cit. " Génesis (capítulo XXIII, versículos, del XII al XIX"

los árboles que rodean la finca por todos sus lindes, todo ello vino a ser propiedad de abraham, a la vista de los hijos de Het y todos los que entraban por la puerta de la ciudad."

En el libro de Rut (Rut 24, 1-12) (11) se encuentra otro ejemplo de la transmisión de la propiedad mismo que a continuación transcribo: "mientras tanto Booz subió a la puerta de la ciudad y se sentó allí. Acertó a pasar el pariente de que

había hablado Booz y le dijo "acercate y sientate aquí fulano", y éste fue y se sentó. Tomó diez de los ancianos de la ciudad y dijo "sentaos aquí" y se sentaron. Dijo entonces al que tenía el derecho de rescate: "Noemi que ha vuelto de los campos de Moab, vende la parcela de campo de nuestro hermano Elimélek. He querido hacértelo saber y decirlo: Adquierela en presencia de los aquí sentados, en presencia de los ancianos de mi pueblo. Si vas a rescatar, rescata, si no vas a rescatar, dimelo para que yo lo sepa, porque fuera de ti no hay otro que tenga derecho de rescate, pues voy yo después de ti." el dijo: " yo rescataré " Booz añadió: "el día en que adquieras la parcela para ti de manos de noemi tienes que adquirir también a Rut la Moabita, mujer del difunto, para perpetuar el nombre del difunto en su el pariente respondió: "asi no puedo rescatar

porque podría perjudicar mi herencia. usa tu mi derecho de rescate porque yo no puedo usarlo." Antes en israel en caso de rescate o de cambio, habla la costumbre de quitarse uno la

(11) Op. Cit. "Libro de Rut (capítulo XXIV, Versículos, del I al XII heredad",

sandalia y dársela al otro. Esta era la manera de testificar en Israel. El que tenía el derecho de rescate dijo a Booz : "Adquierela para ti" y se quitó la sandalia."

"Entonces dijo Booz a los ancianos y atodo el pueblo: " Testigos sois vosotros que adquiero todo lo de Elimélek y todo lo de Kilyòn y Majlòn de manos de Noemi y que adquiero también a Rut la Moabita, la que fue mujer de Kilyòn para que sea mi mujer a fin de perpetuar el nombre del difunto en su heredad y que el nombre del difunto no sea borrado entre sus hermanos y en la puerta de su localidad. Vosotros sois testigos."

"toda la gente estaba en la puerta y los ancianos respondieron: somos testigos haga Yahveh que la mujer que entra en tu casa sea como Raquel y como Lia. Las dos que edificaron la casa de Israel."

"Haste poderoso en efratà y se famoso en Belen".

Como se desprende de la lectura de éstos párrafos la transmisión de la propiedad en los pueblos Hebreos era un acto solemne, pues desde que se hicieron sedentarios, para ellos la tierra tenía mucha importancia, incluso transmitir una extensión significaba algo así como transmitir un pequeño reino particular, como ejemplo, a continuación cito un pasaje del capítulo 22 del libro de Jeremias (JEREMIAS 22 13-15). (12)

" Hay del que edifica su casa sin justicia.
y sus pisos sin derecho"

De su prójimo se sirve de balde y su trabajo no le paga.

El que dice "Voy a edificarme una casa espaciosa y pisos

ventilados"

y le abre sus correspondientes ventanas.

Pone p neles de cedro y los pinta de rojo .

 Ser s acaso Rey porque seas un apasionado del cedro?.

tu padre  No comia y bebía? .

"También hizo justicia y equidad"

pues mejor para el."

C) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EGIPTO

En el antiguo egipto no existian campesinos propietarios, pues los propietarios del suelo eran los reyes, las comunidades sacerdotales adscritas a los diferentes templos y la aristocracia territorial ésta última era muy numerosa y gozaba de gran influencia política.

Los reyes y los colegios sacerdotales solian dar sus tierras en arriendo a sus campesinos. Mas tarde, en la época de José, el rey les dió tierras a los campesinos, imponiéndoles la obligación de pagarle el quinto de esta forma aparece la propiedad privada, lo que se demuestra en numerosos papiros referentes a la época de los ptolomens.

D) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN GRECIA

Entre los griegos desde la mas remota antiguedad, estuvo en vigor la propiedad privada, fundándose en que la religión doméstica, la familia y el derecho de propiedad, tienen en su origen una relación manifiesta situación que los hizo

(12) Op. Cit. "Libro de Jeremias (capitulo XXII, versiculos del XIII al XV)

inseparables .

En algunos lugares de Grecia, como en Lacedemonia, existía una gran desigualdad, debido a que la riqueza estaba en manos de unos cuantos. Parece ser que Atenas fue la única ciudad donde no hubo guerra entre ricos y pobres, ya que la propiedad estaba muy dividida.

Los primeros actos de adquisición eran verdaderos rituales. Tratándose de venta, la operación se daba a conocer por medio de un pregonero que anunciaba el acto durante cinco días, a efecto de que se previniera a las personas que estimaran tener derechos respecto de lo que era materia de la transmisión, posteriormente el contrato se realizaba en una ceremonia solemne en presencia de por lo menos tres testigos a quienes se les era entregada una moneda en memoria y testimonio del acto.

Mas tarde el contrato se fue desolemnizando a la forma escrita, y, como se verá mas adelante se le dió publicidad en registros de contratos que aparecieron a partir del siglo I D.C..

E) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN ROMA

Considero que la visión y regulación de la propiedad en el derecho romano merece una mención especial por la importancia e influencia que tuvieron sobre el derecho occidental. Se puede decir que los Romanos no se ocuparon en definir la propiedad y sólo analizaron los beneficios que ocupa a su titular; Estos son: El "ius utendi" o "usus", el "ius fruendi" o "fructus" y el "ius abutendi" o "abusus". Por uso se entiende el derecho de servirse de la cosa conforme a su

naturaleza o destino. Fructus significa el derecho a percibir los productos, sean reales, como los árboles, la lana, o los intereses de una suma de dinero. El abusus o derecho de disposición, consiste en la facultad de transformar, enajenar y aun destruir la cosa.

El derecho de propiedad, como lo concibió el derecho romano, presenta tres caracteres: a) exclusivo; b) absoluto; y c) perpetuo.

Es exclusivo, en el sentido de que el propietario con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que le confiere su derecho. Es absoluto porque nadie puede restringirle su ejercicio (aunque en ocasiones se vea limitado como en los casos del usufructo y la servidumbre). Es perpetuo porque es irrevocable, toda vez que este derecho no puede ser quitado a su titular, mas que por un acto de su propia voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa.

En los primeros siglos de Roma llamaban a la propiedad "Mancipium", cuya etimología es "manu capere- asir con la mano", aprender materialmente el objeto. Posteriormente la propiedad encerró una noción de señorío y se le denominó "dominium", y a su titular "Dominus". Por último, a fines de la época clásica se le conoció como "propietas" y al dueño "propietario".

Los romanos, al paso del tiempo fueron conociendo varias modalidades de propiedad, pero la mas perfecta fue la conocida como "Quiritaria", la cual operaba bajo principios

muy rigurosos del derecho civil (el derecho de Quirites). Para obtener esta propiedad se necesitaba ser ciudadano romano o latino con "ius commercii".

Otro género de la propiedad era la bonitaria, donde el pretor, inspirándose en el "ius gentium" y de acuerdo con los tiempos y las necesidades, aplicó un derecho de propiedad más flexible. Esta forma permitió a los que no eran ciudadanos romanos, adquirir la propiedad "in bonis" (posesión), consolidándose ésta con la "usucapion" (prescripción).

1.-LA MANCIPIATIO

Esencialmente formalista era la transmisión de los bienes tanto muebles como inmuebles a través, fundamentalmente de la Mancipatio y la In iure cessio. La primera tenía aplicación a la res Mancipi; la segunda a la res nec Mancipi. Tanto una como otra constituían modos civiles de adquirir la propiedad. El nombre de Mancipatio deriva de Manuare Capitur, que significa aprensión manual. Al principio consistía en una permuta y después adoptó la forma de compraventa, donde la transferencia de la se realizaba a base de formalidades preestablecidas.

En esta figura contractual intervenían ocho personas, de las cuales cinco fungían como testigos (testis clásicos). los demás eran el "Mancipi accipiens" o adquiriente, el "Mancipio dans" o transferente; y el "libripens" o el agente público o portabalanzas, es decir el que hacía las veces de pesador, quien procuraba la igualdad entre las monedas que se pagaban por la cosa comprada y el objeto que simbólicamente

representaba la cosa vendida. Por lo que se refiere a los inmuebles, la propiedad se representaba por una porción de tierra que era depositada en la balanza. El comprador, pasando la mano decía, "declaro que esta cosa me pertenece conforme al derecho quiritalio y la he comprado con esta pieza de bronce y esta balanza" al mismo tiempo que golpeaba un platillo con la pieza sin obtener respuesta por parte del vendedor, quien tácitamente expresaba su conformidad no objetando lo expresado por el comprador de la cosa.

Otra característica muy importante de esta figura romana, es que las cinco personas que actuaban como testigos debían ser ciudadanos romanos. y además tenían como misión, no sólo la de testificar, sino velar por el estricto cumplimiento de todas las formalidades del acto.

No obstante la importancia de la Mancipatio en el derecho romano para transmitir la propiedad, Roca Sastre (13) nos comenta que por la forma de realizar ésta estaba ausente de los fines de la publicidad inmobiliaria al expresar "la Mancipatio con sus gestos, el lingote y la balanza, que solo tenía el valor de símbolos, únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria de contratación o de prueba de las

transferencias, estando ausente toda idea de protección a terceros"

2.-LA INJURE CESSIO

Figura jurídica romana que existió paralelamente a la Mancipatio, y se empleó para la transmisión de inmuebles,

(13) Roca Sastre Raomón María; "Derecho Hipotecario, Tomo I, Ed. Bosh Barcelona 1954 (pag. 24)

principalmente cuando se trataba de participaciones indivisas, nudas propiedades u otros casos análogos que no encajaban plenamente con la Mancipatio.

La *in iure cessio* se desarrollo en Roma como un juicio simulado jurisdiccional.

Roca sastre (14), al referirse a ésta figura jurídica nos manifiesta lo siguiente: "Desde un punto de vista formal, la *In iure cessio* es un medio de mas intensa publicidad que la Mancipatio, puesto que a diferencia de ésta, constituye un acto público, que tiene lugar en plena audiencia judicial, o sea, rodeadas de todo aparato procesal, por cuyo motivo constituye el precedente mas directo de las transmisiones inmobiliarias de los pueblos primitivos en estudio, toda vez que las formalidades efectuadas ante el juez desembocaron posteriormente en el sistema de registraci3n".

Consistia la *in iure cessio*, en la aplicaci3n del derecho para dar por terminado un procedimiento contencioso simulado de vindicaci3n entre el comprador, que hacia las veces de actor, y el vendedor que actuaba como demandado. Este litigio simulado se realizaba ante la precencia del pretor y se resolvia mediante el allanamiento del demandado a las

prestaciones reivindicatorias del adquirente que eran ventiladas ante el juez o magistrado.

Para tal objeto se presentaba ante el pretor la cosa comprada

(14) Op. Cit. Pag. 25

o, en sus caso, la cosa que simbólicamente lo representara y el adquirente con el caracter de vindicante afirmaba que la cosa era suya. así nos expone el jurista español Jose Maria Roca Sastre. "Declaro que esa cosa me pertenece, tocándola con una varita significativa del dominio que ejercía sobre ella, en tanto que el transmitente, por toda respuesta, guardaba silencio sin enfrentar oposición al vindicante, por el contrario, daba un paso atrás en señal de abandono de la cosa, lo cual implicaba allanamiento a la vindicación y cesión del derecho ala contraparte; en seguida actuaba el pretor de acuerdo a la actitud de las partes comparecientes, aplicando al allanamiento las reglas generales de la confesión, y declarando la propiedad del acto sin necesidad de pronunciar sentencia, en base a la confesión tásita del enajenante".

La In iure cessio suponía el "jus Comercii", ya que se aplicaba a la "res Mancipi" y a la "res nec Mancipi". a diferencia de la Mancipatio se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos. ni del "libripens".

3.- LA TRADITIO

Esta figura es la menos formalista que se conoció para la transmisión de la propiedad en el derecho romano antiguo. se aplicaba a toda clase de bienes y no se verificaban ritos ni fórmulas.

Era la transferencia de la posesión con acuerdo transmissivo de la propiedad; es decir, la transmisión de la posesión por el propietario a otro, mediando siempre la voluntad del

"tradens", de enajenar y además la voluntad de adquirir la propiedad por el "accipiens".

Posteriormente, a la caída del Imperio Romano ante los Germanos, se da un cambio en las estructuras políticas y sociales y con ello se afecta también a la propiedad.

Estos pueblos bárbaros, para los que en un principio la tierra no tenía gran valor debido que eran nómadas, tomaron posesión de las tierras del imperio y abandonaron su vida errante así como sus costumbres salvajes y se establecieron definitivamente en un territorio. De esta manera las moradas Germanas dejaron de ser campamentos móviles, y se constituyeron aldeas fijas, compuestas por casas de ladrillo rodeadas por una pequeña huerta. La casa y huerta eran la propiedad de la familia; otras tierras se destinaron para los gastos del culto y del estado; y el resto se aprovechaba en común.

Así entramos a un nuevo período de la historia de la humanidad, o sea la edad media.

F) LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA POR MEDIO DE LA CLAUSULA

Dentro de este período aparece la llamada época feudal, la cual aporta toda una serie de modificaciones a la propiedad. El feudalismo era todo un organismo político constituido por dos elementos: la posesión de la tierra y la constitución política de la sociedad germánica, las cuales al ponerse en contacto se transformaron. La propiedad de la tierra, pasó de manos de los Romanos a los Germanos, aquellos perdieron su

condición libre para convertirse en un feudo o un señorío.

Por su parte el organismo germano, al admitir la propiedad inmueble ante las instituciones públicas, perdió una parte del carácter militar y personal que la distinguía para convertirse en un tanto real .

El conjunto fue una mezcla de instituciones reales y personales que imprimió una nueva fisonomía a la sociedad y un nuevo modo de ser a la propiedad.

Hemos visto como la propiedad, a través de su desarrollo llegó a ser una relación personal, independiente y directa del hombre sobre las cosas.

En este nuevo período, a la tierra se llamó feudo porque su posesión iba unida a la fé que el poseedor juraba a su dueño directo, reconociendo su señorío, haciéndole homenaje y obligándose a pagar ciertas prestaciones. La propiedad inmueble dejó de ser libre y su cautividad se debió a la organización militar que trajeron los pueblos invasores y al sistema de repartimientos.

La propiedad feudal tenía las siguientes características: A) que una porción del feudo podía concecionarse; B) que el objeto de ésta era una cosa inmueble; C) que el derecho derivado de la concesión tenía mas o menos el carácter de propiedad; y D) que la concesión era consecuencia de toda una división de la propiedad, en virtud de la cual el señor se servía de ella para ciertos fines, y el feudatario para otra, principalmente para el goce y disfrute de la misma.

La decadencia del feudalismo se inició en el último tercio de la edad media. En primer lugar, el cristianismo representó una constante protesta contra algunas de las características feudales, al afirmar en principio, la igualdad humana, al mantener al frente a la cerrada jerarquía feudal, la eclesiástica, al predominio del elemento de variedad en la unidad en la persona del supremo jerarca de la iglesia.

Las cruzadas además de poner término a las guerras privadas, que eran corolario del feudalismo, emancipar a los siervos, y ayudar a la transformación de las tierras que éstos cultivaban en propiedades censuales, propagaron el dogma de la fraternidad e igualdad cristianas.

Con base en lo anterior, la estructura político y social de la época feudal empieza a sufrir una transformación en sentido de decadencia a causa del movimiento que surgió y que iba ganando una intensidad cada vez mayor en favor de la apropiación individual, acaba una larga época en la historia de la humanidad para dar origen a una nueva y significativa era: El renacimiento.

G) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL RENACIMIENTO

Esta época se caracteriza por la decadencia de la propiedad colectiva, proceso que no se desarrolló en todos los países, pues mientras en España y Francia se afirmaba el derecho de los pueblos a los bienes comunales no tenían ni la protección del rey ni la del parlamento, el cual más bien autorizaba a los señores a arrogarse la propiedad del common fields (campos comunes). Los reyes aunque algunas veces no los respetaban, se ponían del lado de los pueblos, con

intento de evitar las usurpaciones de los señores en Inglaterra.

Mas tarde, en el siglo XVIII, la propiedad común se distribuyó entre los habitantes de los pueblos, situación que dió por resultado la individualización de una gran parte de la propiedad común.

Este fenómeno tiene su explicación en gran parte de las ideas individualistas, muy en boga en aquel siglo. En éste periodo surgieron en torno a la propiedad, nuevas figuras e instituciones en las que destacan las vinculaciones.

Las Vinculaciones son una institución creada para favorecer la tendencia hacia la acumulación del patrimonio de la familia en uno de sus miembros, y haciéndolo estable en la persona del mismo e impidiendo su división o fragmentación. Tenían pues las vinculaciones dos caracteres esenciales, a saber: la inalienabilidad y un orden de suceder previamente fijado por el que la estableció. Esta institución vino a arrebatrar a la propiedad, la transmisibilidad por parte del propietario.

Con las vinculaciones vino a resultar que el jefe de la familia ponía su voluntad por encima de la ley en cuanto a la transmisión de todo o parte de su herencia; creaba un orden sucesorio diferente del orden común hacia la tierra inalienable en favor de los parientes por él elegidos; trasmitía a este el depósito de su poder material y podía, anticipadamente, en una escala definida, encadenar las

generaciones futuras a este poder.

Con ésta figura vemos que se trataba de dar estabilidad y perpetuidad a la propiedad familiar, volviendo a renacer ésta y permitiendo que los miembros de la familia encontrasen un refugio.

H) TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MODERNA POR INFLUENCIA DEL INDIVIDUALISMO.

Llegamos al momento de la revolución francesa y la propiedad no se podía escapar de su influencia. Se implantaron algunas reformas, todas ellas con la tendencia predominante hacia la completa abolición del régimen feudal. De esas reformas, podemos mencionar entre la principales, la desvinculación, la dezamortización y las reformas referentes a la propiedad mueble.

La dezamortización fue eclesiástica y civil, abarcando la primera, las oblaciones, los diezmos y primicias y la propiedad inmueble, compuesta de bienes raíces y derechos reales. La dezamortización civil comprendió la propiedad de aquellas corporaciones y fundaciones que estaban también fuera de la libre circulación y que representaban los mismos inconvenientes que dieron origen a la amortización eclesiástica, (propiedades y tierras ociosas, y la no circulación de la riqueza).

Podemos afirmar, que la destrucción del feudalismo y las demás reformas realizadas por la revolución francesa, produjeron el régimen individualista de la propiedad y la

destrucción de la propiedad colectiva de la cual solo restan algunos vestigios que han sobrevivido a pesar de las leyes. Este regimen calcado del romano, se revela en el Código de Napoleón, tomado por modelo en las naciones de origen latino, y aún en las germanas, si bien estos países ponen alguna mayor limitación al poder del propietario.

I) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD CONTEMPORANEA Y LA INFLUENCIA DE LOS NUEVOS CONCEPTOS ACERCA DE LA PROPIEDAD

Enfrente de este régimen individualista y como reacción ha surgido el socialismo moderno, con especial referencia a la tierra y a los instrumentos de producción, que quieren que sean propiedad unicamente del estado, tendencia que por haberse aliado con la política ha logrado gran fuerza.

La tendencia general en todos los países es la de respetar la propiedad individual, pero haciendo resaltar su carácter y sus fines sociales, que imponen desde luego ciertas limitaciones al propietario.

J) LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

1.- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO PRECORTESIAND

Dentro de las culturas que se establecieron en lo que ahora forma el territorio nacional, hubo infinidad de pueblos o grupos étnicos, los cuales tuvieron muy distintas formas de organización y desarrollo social.

Algunos de éstos grupos, entre ellos los olmecas, establecieron desde épocas muy remotas en el territorio que ahora forma nuestro país. Los olmecas representan para los

estudiosos todo un reto en cuanto al conocimiento de su forma de vida, ya que son escasos o incomprensibles los objetos o vestigios que nos han llegado de su cultura.

Culturas más recientes, nos han dejado mayores elementos para estar en posibilidad de estudiar su cultura y su forma de vida, como por ejemplo: estelas, frisos, frescos, y códices. azteca fue un pueblo que avanzó en su forma de gobierno, transformándose de una oligarquía primitiva a una monarquía absoluta. El rey era la autoridad suprema; el señor de vidas y haciendas; a su alrededor como clases privilegiadas se agrupaban: en primer término los sacerdotes, quienes representaban al poder divino y por lo general eran de noble estirpe y los guerreros de alta categoría, también nobles en su mayoría; en segundo término la nobleza en general, representadas por las familias de abolengo.

En otra categoría se encontraba el pueblo, una masa enorme de individuos sobre cuyos hombros se mantenían las diferentes clases enumeradas.

Esta diferencia de clases se reflejaban fielmente en la distribución de la tierra: el monarca era dueño absoluto de los territorios sujetos a sus armas y la conquista el origen de su propiedad; cualquiera otra forma de posesión o de propiedad territorial dimanaba del rey.

Cuando el monarca enemigo era derrotado, el vencedor se apropiaba de las tierras que mejor le parecían, las cuales una parte la separaba para sí, otra la distribuía entre los guerreros que se hubieran distinguido en la conquista, y el resto, la daba a los nobles de la casa real, o bien la

destinaba a los gastos del culto, de la guerra, o a otras erogaciones públicas.

Por lo que se refiere a la propiedad la podemos distinguir en tres grupos a saber: La propiedad del rey, la de los nobles y la de los guerreros.

El rey disponia de sus propiedades sin limitación alguna; podía transmitir las en todo o en parte por donación, o enajenarlas o darlas en usufructo a quien mejor le pareciera, pero por su voluntad seguía las tradiciones o costumbres del caso.

La propiedad de los nobles a o familia real era otorgada por el rey bajo la condición de transmitirla a sus hijos, con lo cual se formaron verdaderos mayorazgos. A cambio de esto los nobles le rendían vasallaje, le prestaban servicios particulares y cuidaban de sus jardines y de sus palacios, cuando se extinguía la familia en línea recta o por cualquier causa abandonaban el servicio del rey, las propiedades volvían a la corona y eran susceptibles de nuevo reparto.

Los guerreros recibían la propiedad como una recompensa a sus hazañas; unas veces sin condición y otras con la usual de transmitirla a sus descendientes.

Los plebeyos no eran susceptibles de este derecho de propiedad.

En las tierras conquistadas normalmente no se expulsaba al poseedor original, sino que de propietario se volvía a una especie de inquilino o aparcerero, conservando el privilegio de transmitir esas tierras a sus descendientes.

Respecto de la propiedad en Tenochtitlan se asentaron varias tribus ya organizadas que llegaron del norte. Cada una de ellas se componía de pequeños grupos emparentados, los cuales estaban sujetos a la autoridad del individuo más anciano. Al ocupar el territorio elegido como residencia definitiva, los grupos descendientes de una misma cepa se reunieron en pequeñas secciones sobre las que edificaron sus hogares y se apropiaron de las tierras necesarias para su subsistencia. A estas pequeñas secciones o barrios se les dio el nombre de Chinacalli o calpulli palabra que significa "barrio de gente conocida o de linaje antiguo", y a las tierras que le pertenecían "calpullalli" que significa "tierra del calpulli".

El usufructo era transmisible de padres a hijos, sin limitación y sin término, pero estaba sujeto a dos condiciones: 1.- Las tierras no podían dejar de cultivar por un espacio de dos años consecutivos. 2.- los individuos no debían permanecer en el barrio a que correspondía la parcela usufructuada, pues el cambio de un barrio o con mayor razón de un pueblo a otro implicaba la pérdida del usufructo.

Como vemos, únicamente quienes descendían de los habitantes del calpulli estaban capacitados para gozar de la propiedad comunal.

Cuando una tierra del calpulli quedaba libre por cualquier causa, el jefe o señor principal del mismo, con acuerdo de los ancianos, la repartía entre las familias nuevamente formadas. Cada jefe del calpulli, estaba obligado a llevar un

mapa o plano de las tierras en que se asentaban los cambios de poseedor.

Las tierras de los calpullis constituían la paqueña propiedad de los indígenas, en la actualidad no contamos con datos de la extensión de las parcelas que en cada barrio se asignaban a una familia; lo más probable es que no hubiese regla ya la calidad de las tierras y la densidad de la población, seguramente con modificaron el tiempo las antiguas asignaciones.

Además de las mencionadas existían otra clase de tierras, común a todos los habitantes del pueblo o ciudad; estas se denominaban altepetlalli, Carecían de cercas y su goce era general.

En cuanto a la propiedad del ejército y de los dioses, grandes extensiones de tierra estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y otras a sufragar los gastos del culto. Estas tierras se podían dar en arrendamiento a quien lo solicitase, pero la nuda propiedad era de las instituciones del ejército y la clase sacerdotal. También algunos individuos con cargos públicos como los jueces y magistrados poseían el usufructo sobre algunas tierras para poderse sostener en una forma digna e independiente.

Respecto de la propiedad del pueblo Maya, los historiadores consideran que era de carácter comunal, tanto en el aspecto de la nuda propiedad como en el aprovechamiento de la tierra. Para esta cultura la nobleza era una clase social privilegiada; ya que los nobles tenían sus solares y casas en

la ciudad de mayapan; Los vasallos y tributarios vivian fuera de la ciudad.

Al parecer esta situación comunal se debia a las condiciones agricolas especiales en la peninsula, que obligaba a los labradores a cambiar frecuentemente el lugar de sus cultivos. Algunos historiadores señalan que por las características propias de la tierra de esa región, no habia propiedad exclusiva en los terrenos; toda vez que eran conservados en el dominio público, su uso era del primer ocupante, y la ocupación misma no daba sino un derecho precario, que subsistia cuanto el cultivo y cosecha de la mies. Pasando el cultivo bienal, la pradera volvía al uso público para ser utilizada cuando los años le hubiesen restituido las condiciones necesarias.

En cuanto al sistema de propiedad, tenían costumbres y leyes perfectas, ya que la sociedad estaba dividida en nobleza y sacerdocio, tributarios y esclavos. Con excepción de estos últimos todos tenían propiedad de bienes raíces o muebles, que podían enajenar conforme a las leyes, vendiendo, donando o dejando en herencia.

2. LA TRANSICIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA EPOCA COLONIAL

Las leyes de indias que regularon el orden jurídico de la colonia, reconocieron la propiedad comunal de los indígenas, pero a pesar de ello la conquista vino a constituir la base de un nuevo régimen de propiedad, transformando y alterando los sistemas de propiedad prehispánica.

Desde el punto de vista legal, se considera que las tierras

conquistadas se transmitieron al patrimonio de la colonia. El primer documento que justificó dicha propiedad es LA BULA DE ALEJANDRO VI del 4 de mayo de 1493.

Con la conquista se inicia prácticamente en nuestro país el régimen de la propiedad privada, a través del reparto de tierras llevado a cabo por el soberano español en favor de los conquistadores.

La fundación de pueblos por gente española, (colonización), se realizó tanto por la iniciativa particular como por la autoridad colonial para el efecto de distribuir la tierra entre los colonizadores, de acuerdo con una norma uniforme de carácter legal.

El régimen de propiedad de las tierras de los pueblos fundados por los españoles, se sujetó a la siguiente distribución:

- a) Las tierras para dehesas y ejidos
- b) Los llamados "propios", terrenos para cubrir los gastos del pueblo.
- c) Las tierras de propiedad particular, las que se reparten entre el colono que obtenía la capitulación (permiso para la fundación del pueblo) y el resto de los colonos.

Además de las mercedes reales, también surgieron repartimientos y encomiendas, (entrega de tierra e indígenas), cuyas finalidades eran el convertimiento de los indígenas a la religión católica y el aprovechamiento de su fuerza de trabajo.

De estas figuras surge el choque tanto de los diversos sistemas de propiedad como de la explotación de la tierra y

del hombre, y como consecuencia inevitable se obstaculizaría la preparación del indigena para su incorporación al nuevo régimen económico.

Como resultado de los hechos señalados anteriormente, el soberano español quedó dueño de las tierras no enajenadas, las que con el transcurso del tiempo vinieron a constituir la base de las llamadas "Tierras Baldías", que se volvieron propiedad de la nación mexicana al consumarse la independencia.

La propiedad eclesiástica se inició y continuó mediante la donación de tierras por parte del rey y de los particulares. Las edificaciones de los monasterios, templos, hospitales y escuelas, se logró fundamentalmente utilizando el trabajo gratuito de los indigenas.

Si bien la propiedad de los nobles, ejército, templos y clase sacerdotal de la época prehispánica se afectó con la realización de la conquista mediante los procedimientos de confiscación y reparto, la legislación de indias respetó la propiedad comunal de los pueblos indigenas.

A pesar de ello esta propiedad sufrió una transformación a consecuencia de la legislación española, pues la tierra de los pueblos indigenas se dividió en la siguiente forma:

- a) Fundo legal. Era una propiedad inalienable de carácter comunal que pertenecía al pueblo y se destinaba para levantar las habitaciones de los pobladores.
- b) Ejido. Era la propiedad de uso común no dedicada a la labranza, la cual estaba situada a la salida de los pueblos y

comprendía las tierras de pastos y montes.

c) Los propios. Las tierras de propiedad pública y por lo tanto pertenecientes al pueblo, generalmente eran cultivadas por arrendatarios. y sus productos se dedicaban al sostenimiento de los gastos públicos.

d) Tierras de repartimiento. Las tierras dadas en usufructo para el goce de cada familia. El ejercicio de dicha propiedad era limitado, pues se transmitía nuevamente a la comunidad cuando no se cultivaba o se abandonaba.

Todo indica que la legislación de la colonia reconoció la propiedad de los indígenas no solo con el propósito de reunir y reducir a los vencidos a las prácticas de la religión, a la vida sedentaria a la civilización española y a la mejor vigilancia de las autoridades sino, que además fue consecuencia del agrupamiento establecido por las leyes de la colonia.

Los indígenas pudieron sobrevivir a la presión ejercida por las clases superiores, manteniendo muchas de sus prácticas y costumbres ancestrales. Pero desde otro punto de vista, se detuvo el proceso evolutivo, no solo cultural y económico, sino inclusive demográfico.

Las principales repercusiones históricas con motivo del régimen de propiedad y de explotación de la tierra durante el régimen de la colonia fueron:

a) La existencia de una injusta distribución entre la propiedad individual y la propiedad comunal de los pueblos, circunstancia que dio origen a una enorme desigualdad social.

b) El desarrollo de una lucha entre la gran propiedad perteneciente a españoles y criollos y la propiedad indígena, cuyo aspecto principal culminó en la de independencia.

c) La decadencia de la propiedad de los pueblos indígenas y con ello la disminución de sus condiciones de vida.

d) Se propició el desarrollo de la propiedad eclesiástica con todas sus consecuencias políticas, sociales y económicas, que hicieron necesaria su desamortización en la reforma.

e) La defectuosa titulación de la propiedad de la tierra que originó innumerables problemas de carácter legal durante el México independiente.

3.- LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO INDEPENDIENTE

Los primeros años siguientes a la independencia del país, surge una preocupación en relación a la propiedad y su injusta distribución. Por ende, la política del México independiente, se encausa hacia la colonización como la más eficaz solución del problema.

Durante los primeros años, la citada colonización recibe tres orientaciones fundamentales.

a) Se entrega la tierra como recompensa a los militares

b) Se da la tierra mediante concesiones a colonos extranjeros

c) Se adjudica a los pueblos.

Entre los errores que se cometen con la colonización extranjera, podemos anotar que esta se realizó en zonas sumamente alejadas y fuera de control de la autoridad y en 7 regiones donde la población nacional era sumamente reducida,

lo que motivó que se haya producido la separación de Texas.

En esta época se presenciò la transformación de la propiedad eclesiástica, la cual culminó en la ley de desamortización de los bienes de la iglesia. Además de mermar el poderío político y económico del clero, contribuyó a una redistribución de la propiedad de la tierra, y aunque no lo logró también tuvo como finalidad el convertir a los arrendatarios del clero en propietarios, con el objeto de dar origen a una clase media.

Si bien es cierto que las medidas llevadas a cabo en la reforma acabaron con la concentración de la propiedad eclesiástica, también lo es que favorecieron el latifundio y dejaron una pequeña propiedad sin defensa y en manos de un sector débil económica y culturalmente.

4.- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO DE LA REFORMA

Posteriores a la reforma surgieron leyes de colonización entre las que destacan la del 31 de mayo de 1875, la que dispone la colonización por elementos extranjeros e inicia la existencia de comisiones dedicadas a medir y deslindar tierras baldías.

Por su parte la ley de colonización del 15 de diciembre de 1883, al autorizar la formación de compañías deslindadoras, inicia la etapa de despojos a pequeños propietarios y a comunidades indígenas, al facilitar la invasión de sus terrenos a consecuencia de defectos en la titulación de la tierra, situación que contribuyó a la aceleración que hace desaparecer tanto a la pequeña

propiedad, como a la propiedad comunal indígena.

También aparecen legislaciones sobre terrenos baldíos, como la del 20 de junio de 1863, la cual tuvo como finalidad facilitar la adquisición de terrenos baldíos por los particulares y favorecer la colonización por extranjeros.

Lo anterior desembocó en el acaparamiento de tierras por especuladores y la aparición de grandes inquietudes sociales por la desaparición de la propiedad rural.

Aunque estos problemas surgidos en el régimen de propiedad, ya inquietaban a los constituyentes que crearon la constitución de 1857, no fue sino hasta la constitución de 1917, cuando se trata de conceptualizar y de regular con mayor profundidad y detalle el régimen de propiedad, introduciéndonos tanto a los principios y contenidos de la propiedad originaria como a sus diversas modalidades.

Considero que esto último es vital importancia por lo que mas tarde y de manera detallada le dedicaré un apartado especial. Considero importante hacer notar que a principios de este siglo, se empieza a formar una industria que conlleva a la formación de ciudades, con lo que nuestro país, de una vida de población rural, cambia a la población de carácter urbano. Por último quiero hacer notar que a lo largo de este capítulo he tratado, tanto a la evolución de las transmisiones de la propiedad inmobiliaria como el desarrollo de esta evolución en la historia de México. Igualmente me he referido a la propiedad en particular.

Ahora bien, considero que a partir de este siglo la vida nacional ha sufrido grandes cambios y uno de ellos es la

conformación de una sociedad y un modo de vida urbano. Esta situación indudablemente ha traído nuevos problemas entorno a la propiedad, en consecuencia han surgido nuevas formas y figuras del derecho, tales como la propiedad horizontal y el régimen de propiedad en condominio, figuras que por lo amplio de su desarrollo trataré en un apartado especial.

CAPITULO II

EVOLUCION HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Parte de la evolución del hombre está íntimamente relacionada a la de sus sistemas jurídicos, es decir, a medida que el hombre evoluciona, conceptualiza de distinta manera a un derecho con el que ha vivido siempre. Es por ésto que el derecho último se ha tenido que especializar y ramificar. Por otro lado, con la mencionada evolución, las relaciones de los hombres se han multiplicado, diversificando y agilizado. Parte de estas relaciones son de naturaleza comercial, por lo que es necesaria la transmisión de propiedades, indispensable determinar quien es el verdadero propietario de un bien y la situación jurídica en que se encuentra. Así en distintas legislaciones aparecen diversas disposiciones respecto a los derechos sobre los inmuebles y sus gravámenes. Estas disposiciones se fueron reuniendo hasta lograr sistemas jurídicos registrales.

A) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA ANTIQUEDAD

En la antigüedad no existió propiamente un sistema jurídico registral, ni mucho menos un registro público de la propiedad, sino únicamente hay antecedentes de la publicidad que podía tener la transmisión de la propiedad de un bien determinado, para que todos la conocieran y surtiera efectos contra terceros.

1.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA BIBLIA.

Como se habló anteriormente, en la biblia existieron formas sacramentales de transmisión de la propiedad, generalmente se realizaban en presencia de varios testigos con ciertas manifestaciones solemnes. Hay que recordar dos circunstancias que influyeron en la publicidad inmobiliaria:

- a) La biblia se refiere al pueblo Hebreo, el cual era nómada por naturaleza hasta que se estableció en Israel, por lo que antes de que ocurriera la llegada a la "tierra prometida" no se podía hablar de una propiedad inmobiliaria estable.
- b) En los pueblos antiguos la propiedad inmobiliaria tenía una especial importancia, puesto que no sólo significaba la tenencia material de una superficie de terreno, sino que implicaba el poseer todo cuanto se encontrara dentro de ésta, incluyendo animales, esclavos e incluso hasta los dioses locales. El ser un propietario significaba ser el gobernante de la extensión de tierra que se tenía; el inmueble era el territorio donde se establecería por lo menos una familia que sería su población, por lo que el hecho de transmitir significaba un enorme acontecimiento.

2.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL EGIPTO ANTIGUO

En egipto se dio a conocer la organización de un registro de propiedad, cuya principal finalidad consistía en controlar las transferencias de tierras y de esclavos para evitar que las efectuaran por quienes no tenían facultad dispositiva, y además, el propósito fiscal, por cuanto se aseguraba la

percepción del impuesto en la transferencia de bienes.

La "enkteseon bibliozeke" (oficina central de registro), se hallaba en Alejandria , pero en todas las circunscripciones habian delegaciones, las cuales estaban a cargo de los "bibliofilakes" (funcionarios semejantes a los registradores actuales).Estos personajes tenian facultades calificadoras respecto a los documentos presentados para su inscripción, los cuales a medida que iban ingresando a la oficina eran ordenados cronológicamente, y practicaban los asientos regularmente. Los actos inscribibles eran generalmente compraventas de tierra, casa y esclavos; hipotecas y embargos. También se expedian "katagraphe" (especie de certificados), que consistian en un extracto del contenido del registro, cuyo objeto era probatorio para el propietario, es decir, servia para que a alguien se reconociera como propietario.

El archivo era llevado por en orden alfabético de los nombres de los propietarios, y existian los "dias tromata" (especie de indices), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, o sea, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos. Cada folio podia contener mas de una inscripción; así con cada propietario podia tener vario folios, de tal manera que toda transferencia de operación debia ser anotada dos veces, una en el folio del vendedor, para extinguir su derecho y otra en la del comprador. Este sistema de registros subsistió hasta el siglo III D.C.,

pero en el siglo IV comenzó su decadencia y posterior desaparición, debido a la influencia que Roma ejercía sobre Egipto.

De lo anterior podemos inferir que el sistema de registros egipcio, independientemente del carácter fiscal que le es atribuido; tenía como principal finalidad, tutelar los intereses particulares por medio de la inscripción.

3.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA GRECIA ANTIGUA

En el siglo I de nuestra era, en diversas ciudades griegas, aparecen los registros de contratos cuyo propósito era meramente fiscal, por cuanto aseguraba la recaudación del impuesto en la transferencia de bienes. En ellos se depositaban los contratos y eran de gran utilidad para los interesados pues se conocía el estado de una propiedad, ya que estaban a disposición de las partes contratantes.

Cabe hacer mención de otros medios de publicidad elemental como los *Oroi* (grandes placas de piedra o de madera) utilizados en algunas regiones de Grecia, en los cuales, eran gravadas las operaciones traslativas de propiedad o constitutivas de derechos reales, contenían todos los datos del acto celebrado, estos eran colocados en lugar público o en el propio fundo gravado por hipoteca.

B) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL IMPERIO ROMANO

La *Mancipatio* y la *In iure cessio*, fueron las primeras formas públicas y solemnes de la transmisión de bienes inmuebles

entre los Romanos, en ese tiempo era necesario revestir de cierto tipo de formalidades al acto para hacerlo público, es decir, para que fuere visible el hecho del desprendimiento, abandono o dejadez de la propiedad hacia otro. Estas formas tenían por objeto el reconocimiento de carácter público de la relación del hombre sobre las cosas, de tal forma que la propiedad transmitida preexistía en el patrimonio del transmitente hasta que éste se desprendía de ella de forma en que pudiese ser reconocida por todos.

1.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CLASICO

Esta época presenta una marcada tendencia a abandonar paulatinamente las formalidades de la Mancipatio y la In iure cessio, transformándolos en otros actos que se caracterizaban fundamentalmente por la traditio de la que ya hemos hablado. En primer término apareció la insinuatio, que era el primer paso al procedimiento llamado Traditio, empleado básicamente para realizar operaciones de compraventa, por cuya figura se transmitían la cosa frente a personas que fungían como testigos y tomándose razón en los registros públicos. En esencia este requisito era únicamente el que constituía la insinuatio, y por tanto el que se conservó principalmente a la transmisión por donación.

2.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO JUSTINIANO

Si en la época clásica el uso de la Mancipatio y la In iure

cessio se vieron muy atenuadas, durante la época justiniana desaparecieron completamente, subsistiendo en cambio el predominio absoluto de la traditio, aun mas asentuada por la facticidad que representaba en la práctica de las transmisiones.

Roca Sastre (15) afirma lo siguiente: "sin negar que en algunos territorios pudiera aparecer la tradición instrumental, en el sentido de hacerla constar por escrito e incluso su registraci3n ante juzgados, consejos, u otros organismos oficiales, no obstante la transmisi3n inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas. La registraci3n era cosa esporádica, y la formalizaci3n de un escrito tenia lugar a los solos efectos provatorios o de mera documentaci3n. Substancialmente, el sistema romano consider3 la transmisi3n de la propiedad como un acto meramente privado, no requiriendo para su validez y eficacia el cumplimiento de formalidad especifica alguna. Y con éste carcter fue vivido este sistema de no publicidad o de clandestinidad en el derecho intermedio".

En Roma, el derecho real de hipoteca se podia constituir sobre los bienes muebles e inmuebles, siendo el gravamen en ambos bienes, susceptible de producir efectos, sin importar la publicidad que se les diera, por esta raz3n, al igual que en otras operaciones practicadas, se corria el peligro de la clandestinidad, sobre todo para el caso de que existiera una hipoteca general y oculta que comprendiera todos los bienes inmuebles del deudorasi mismo se podria pasar por alto el

(15) Op. Cit.

gravamen de una hipoteca representando los créditos que una mujer casada tenía contra su marido; ésta es una creación legal del emperador Justiniano, elevando lo que antes era para la mujer un trato de favor, privilegium inter personales acciones. Justiniano no conforme con eso, le dió mas eficacia y primacia disponiendo que se antepondría a toda clase de hipotecas, aun a las constituidas con anterioridad a la celebración del matrimonio; era en síntesis una hipoteca privilegiada.

Roca Sastre(16), comentando éste periodo nos dice "La parte correspondiente al derecho romano, en la identificación de un régimen de publicidad de los actos destinados a transferir la propiedad es modesta, hasta el punto de juzgarse casi inexistente. El principio era que la propiedad se desplazaba fuera de toda formalidad de publicidad y de la cual solamente advertimos:

Primero que en el derecho antiguo, la transferencia se efectuaba por procedimientos que daban al acontecimiento cierto caracter de notoriedad. Pero ésta publicación indirecta e involuntaria desapreció cuando la tradición suplantó los procedimientos arcaicos de transferencia y completamente cuando la tradición real fue también relegada prácticamente a segundo plano por una tradición simulada que aparecía exteriormente.

Segundo, es cierto que en el bajo imperio las donaciones inmobiliarias estuvieron sometidos a la formalidad de la

110 D. G. C. B.

insinuación, es decir a la reproducción del contenido del acto en un registro público, pero ésta institución no respondía a preocupación alguna de publicidad entre las partes y bajo la pena de nulidad de la donación, cuya prueba estaba destinada a asegurar en provecho del donatario que se librara así el riesgo de arrepentimiento del donador."

Terminando ya el desarrollo histórico cabe destacar que el pueblo romano tuvo una influencia notoria, especialmente a través de su forma más difundida, la traditio, sobre todos los pueblos más adelantados en la materia, aun de épocas posteriores como los germanos, franceses, españoles, etc., tanto que para remontar esa práctica hubo que transcurrir mucho tiempo.

3.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO MODERNO

El licenciado Bernardo Perez Fernandez del Castillo en su obra llamada "Derecho Registral" distingue una etapa del derecho romano, posterior al justiniano a la cual denomina Derecho Romano Moderno, consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los postglosadores hasta 1804. Al respecto expresa "En el último periodo de la evolución del derecho romano, la constitutio posesorio se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por medio del adquirente."

C) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA Y LA INFLUENCIA DE LAS SIETE PARTIDAS

A medida que crece la vida social se dejaron sentir los inconvenientes del formalismo; sin embargo hasta mediados de la edad media se encontraba todavia el ceremonial de las transmisiones romanas y de los pueblos germánicos. A estas alturas Roma, con su sentido conservador de caracter ritualista del derecho, aunque muy deteriorado, pero firme aun, está ubicada a un pie con otros pueblos.

En ésta época continúa la traditio, pero en una forma mas simplificada, hasta el punto de poder ser sobreentendida y resultar del simple consentimiento. Ya no se necesite la entrega material de la cosa como en su origen, pues, bastaba que se transfiriera el señorío de hecho o que se transformara la antigua detentación en posesión, vendiendo, por ejemplo la finca arrendada al arrendatario, o viceversa, la posesión en detentación como cuando el dueño vende su casa y continúa en ella en concepto de inquilino. En éstas hipótesis, la transferencia de la propiedad independiente de todo acto material y de todo hecho ejecutivo, se realizaba clandestinamente y por consiguiente habria la puerta al fraude.

La influencia romana se hace sentir imponiéndose en algunos pueblos; sin embargo, encontramos otro pueblo muy amante de la seguridad registral, pero a diferencia de lo que ocurrió con los egipcios, no sólo va a resistir el embate que le significó la recepción del derecho romano, sino que va a triunfar con sus caracteres propios, este pueblo es Alemania

al que dedicaremos especial atención.

En el derecho germánico existió un periodo primitivo en el que habia dos fórmulas equivalentes a la mancipatio y a la in iure cessio: solemnidad ante el "thinx" que era una forma solemne de tradición de inmuebles, y la "auflassung" respectivamente.

La solemnidad ante el "thinx" era una forma solemne de transmisión de inmuebles que se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos ejecutados ante la asamblea o ante el consejo comunal "thinx o mallus". Carral y de Tereza(17) dice al respecto: "La ceremonia era presidida por el thinxman, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura)".

La "auflassung" es la entrega de la cosa ante el juez, al respecto dice "se trata de un juicio ficticio, mas bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata publicamente, es decir auténtica, la investidura, aqui no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble, y el juez proclama la investidura (auflassung veste).".

En la época del "Auflassung" era usual que se entregara a las partes, el testimonio judicial, que consistia en el título significativo de haberse realizado la investidura judicial.

Carral y de Teresa Luis; "Derecho Notarial y Registral; Ed. Porrúa; Mex.1984

Esta "auflassung" fue perdiendo su fuerza a medida que se generalizó la costumbre de inscribir en libros públicos las enajenaciones de inmuebles. Los documentos fueron sustituidos por la inscripción que autentificaba la transferencia haciéndola segura.

Paulatinamente el acto de inscripción se volvió un acto creador "per se" de derechos, en consecuencia, la transmisión no se verificaba sino en virtud de la inscripción misma. Pero con el propósito de seguir respetando el acto particular celebrado entre las partes, la inscripción no se realizaba directamente, sino de acuerdo a una costumbre que se impuso.

Para la tradición era necesario realizar dos pasos: la "auflassung" y la posterior inscripción en los libros.

No podemos pasar por alto mencionar que el primer libro donde se conservan las notas originales que formaban el protocolo de los actos de transmisión que se conocen, pertenece a la parroquia de San Martín en colonia. Este protocolo fue confeccionado en pergamino alrededor del año 1135. Claro que los primeros libros fueron bastante deficientes, puesto que, no obstante que eran llevados por orden cronológico, no distinguen actos, formas o cosas; pero en algunas regiones van adquiriendo un carácter eminentemente territorial, pues van separándose con la división de la ciudades cuarteles y secciones, y sobre todo, van obteniendo la claridad en la inscripción con un sólo folio de las relaciones jurídicas que tienen por objeto un inmueble. Esos libros fueron los primeros registros inmobiliarios.

El caso de España reviste particular importancia, no solo por su influencia en el nuestra legislación, sino por las innovaciones que implantó en épocas posteriores a la edad media, las cuales serán objeto de un posterior estudio.

Por lo que respecta a la edad media española, podemos decir que en épocas iniciales se daba publicidad a los actos mediante las llamadas "robraciones" que consistían en la publicación solemne de las ventas para las cuales algunos fueros exigían que se hiciera por carta y además que se publicara a la salida de la misa, el domingo y otros que hicieran por medio de pregones durante 3 días.

Esta forma de transmitir la propiedad y de dar publicidad a las ventas de bienes inmuebles, tiene investura de derecho germánico en la que ésta penetra mas en los antiguos fueros haciéndose mas perdurable en la alta edad media.

La *Lex wisigthorum* influenciada por el derecho romano no estableció ninguna solemnidad en la transmisión de la propiedad inmobiliaria; tampoco lo hizo el fuero juzgo el cual solo exigía que las donaciones constataran por escrito con intervención de dos testigos o acompañadas de la entrega de la cosa donada.

En la segunda fase la influencia del derecho romano se extendió durante la edad media, con la ley de partidas donde desaparece la corriente de publicidad e invade a España el principio de clandestinidad, o sea, que para la transmisión de bienes inmuebles se requería unicamente la voluntad de las partes. Sin embargo el derecho romano

introduce el principio de publicidad que es la insinuación de donaciones cuando excedía de 500 maravedíes de oro. Donde la institución se manifiesta de conformidad con el principio de publicidad, fue en el reino de Aragón, donde las cortes de Zaragoza en el año de 1398, ordenaron que las donaciones de mas de 500 sueldos se pusieran en conocimiento para su toma de razón en el registro del tribunal.

Cabe mencionar que también en Cataluña, Navarra y Valencia penetró la insinuación romana de donaciones, en la cual indudablemente era un medio de publicidad ya que el acto debía llevarse ante el juez y en presencia de testigos.

D) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL RENACIMIENTO

En cuanto a las innovaciones del derecho registral, en esta época solo destaca España. Pero también su importancia es vital por la influencia directa que tiene sobre nuestra legislación. Además cabe destacar que al respecto ésta nación tomó la vanguardia por ser la primera en tener formalmente lo que ahora conocemos como un registro de hipotecas, antecedente inmediato a nuestro actual registro.

El régimen romano imperante de ausencia de publicidad en las transmisiones y gravámenes de los inmuebles, podía tolerarse en unos tiempos, pero sus inconvenientes para el tráfico jurídico se hicieron sentir cuando en el siglo XVI se intensificaron las relaciones jurídicas de las transmisiones inmobiliarias y del comercio en general y pensándose que para asegurar la adquisición de bienes y constituciones de gravámenes inmobiliarios, era indispensable adoptar medios de publicidad adecuados. Esta necesidad se sintió primero en

materia de constitución de censos o prestaciones reales y mas tarde fueron las hipotecas, hasta que por último las medidas de publicidad se extendieron a todas las adquisiciones inmobiliarias. Como medio de publicidad ya no se pensó en formas externas o solemnes de creación antigua, sino en el instrumento técnico de la registración con la protección jurídica a terceros adquirentes.

Esta tendencia se revela en la petición de las cortes de Madrid de 1528, que pidió que los mandatarios de las ciudades deseaban que se inscribiera en el registro del escribano del consejo a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles. Sin embargo, ésta petición se transformó en prescripción legislativa, y la pragmática del mismo año dispuso tan solo que los que en lo sucesivo constituyeren censos o tributos, hicieran declaraciones del gravamen anterior bajo ciertas penas.

Mediante la cédula de 1539 dada por el rey carlos I, se creó un registro de censos hipotecas y cargas reales de la propiedad inmueble, que colocó bajo el amparo de los ayuntamientos, pero a pesar de la orden de inscripción en dicho registro de todas las escrituras y censos, no se cumplieron dichas disposiciones legales.

Durante esta época y mediante la cédula de referencia se reconoce a la hipoteca destacando que lo más importante para nuestro estudio respecto de ésta figura consiste en haber establecido el registro de hipotecas como requisito no solamente probatorio de los mismos, sino constitutivo del

acto. Tal requisito no era público pues tan solo permitia al comprador exigir al vendedor el certificado de libertad de gravámenes de la finca. Esta cedula tiene el mérito de haber sido la primera que establecia un sistema de registro, cosa que no habia existido antes.

La propiedad que no contenia ningún gravamen no se inscribia en parte alguna de conformidad con aquellas leyes; la propiedad afectada, cargas reales e hipotecarios solo se inscribian cuando habia que hacer constar éstas cargas en los tribunales de justicia; las hipotecas ocultas y generales no se inscribian en ninguna parte y de ningún modo constaban estos gravámenes que eran los mas comunes y los mas importantes.

En francia un avance considerable en ésta época fue la llamada pignoración registral, en la cual la transmisión para ser oponible debia ser acreditada por un funcionario judicial y anotada en la secretaria del tribunal en un registro cuya consulta era pública. La pignoración o publicación, tenia por efecto purgar al inmueble de todos los derechos reales que no hubiesen sido publicados con anterioridad. La publicidad presentaba tales ventajas que el poder real intento por dos veces prescribirla para todo el reino frances. Un edicto de Enrique IV de 1581, ordenó el registro, pero la finalidad esencial de ese edicto era de índole fiscal, y las disposiciones relativas a la oponibilidad de las transmisiones fueron olvidadas.

E) EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MODERNA

Esta época abarca el periodo de tiempo que es marcado a

partir de la revolución francesa, revolución que trajo innovaciones a los sistemas registrales de los que mas adelante se hablará.

Por lo que se refiere a España se inicia un periodo al que se le ha llamado de Registración. Este se inicia con la real pragmática de 31 de enero de 1768 en la cual no se instaura un sistema general de publicidad registral inmobiliaria, sino tan solo de determinados actos, principalmente los relativos a cargas o gravámenes y en especial las hipotecas. Creó los oficios o contadurías de hipotecas en todos los pueblos cabeza de partido a cargo de los escribanos de ayuntamientos (secretarios). Así mismo dispuso la toma de razón de los siguientes actos:

I Imposición venta y redención de censo y tributos.

II.- Contratos de venta de bienes raices o considerados como tales gravados con alguna carga.

III.- Fianzas en que se hipotecaren especialmente tales bienes

IV.- Fundación de mayorazgos y obras pias.

V.- Los actos que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen con expresión a su liberación o redención.

El registro era público, la toma de razón se practicaba normalmente mediante la presentación de la primera copia u original, expedido por el escribano autorizante.

El jurista español Francisco Hernandez Gil(18) analizando éste periodo dice: "las contaduráis de hipotecas, que fueron bien acogidas y estuvieron funcionando hasta la publicación

(18) Hernandez Gil Francisco "Introducción al derecho Hipotecario"; ED. Revista de Derecho Privado; Madrid 1963

de la ley hipotecaria de 1861, representan un avance considerable para el desenvolvimiento del sistema de publicidad inmobiliaria registral".

Años mas tarde, el 31 de diciembre de 1829, se creó el llamado impuesto hipotecario el cual fue altamente perjudicial, pues lo que hasta entonces se tomo como garantía civil, se convirtió en un origen de rentas públicas. Así mismo, en virtud de ese doble caracter fízcal y civil la ley del 8 de febrero de 1861 al reformar el sistema hipotecario vino a instituir el registro público general de la propiedad inmueble, por lo que los redactores de la ley hipotecaria del 8 de febrero de 1861 comprendieron la necesidad de fundar sus reformas en los principios de publicidad, especialidad y determinación.

Al respecto el Licenciado Bernardo Perez Fernandez Del Castillo (19) expresa: "Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el registro público de hipotecas, en 1861 se aprobó la ley hipotecaria española, ordenamiento especial e independiente del código civil. Estaba formado por 15 título y 416 artículos....Esta ley ha tenido gran influencia en los países latinoamericanos. Algunos la aplican en la actualidad casi textualmente."

1.- EL ACTA TORRENS

Se le llama así al sistema registral que sigue Australia

Perez Fernandez Del Castillo Bernardo: "Derecho Registral"
Ed. Porrúa; Mex. 1990

desde el año de 1858, su nombre es en honor a su creador Robert Richard Torrens, se implantó en el sur de ese continente bajo el nombre de "Real Property act" o "Acta Torrens", se dice que es de tipo sustantivo pues para que exista el acto traslativo de propiedad es necesaria la inmatriculación.

El maestro Bernardo Perez Fernandez del Castillo(20) al respecto señala: "...el Acta Torrens se denominó al sistema vigente en Australia en 1858. También se conoció como sistema sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad fue elemento esencial o de existencia para la transmisión de la propiedad, a diferencia del sistema declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio."

2.- EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FRANCÉS

La historia de la publicidad inmobiliaria francesa, nos dicen los juristas Henri, Leon y Jean Meseaud(21) que puede ser dividida en tres grandes periodos: "derecho romano y derecho antiguo, derecho revolucionario y código civil y, legislación posterior a 1804".

Como en la primera etapa, lo mismo que Alemania y España, Francia sintió la influencia del derecho romano con sus

(20) Op. Cit.

(21) Mazeaud, Henri, Leon y Jean; "Lecciones de Derecho Civil"; Parte I; Volumen I; Ed. Ediciones Jurídicas Europa America; Buenos Aires 1959

figuras formalistas y transmisivas de propiedad, van a ser objeto de nuestro estudio las otras dos de las mencionadas. En los primeros años de la revolución francesa comenzaron los estudios para reformar el sistema hipotecario y de la transmisión de inmuebles. El primer fruto de estos estudios fue la ley del 9 de Messidor del año III, llamada Código Hipotecario, desgraciadamente solo se ocupò de la publicidad de las hipotecas y no de otros actos. El régimen anterior fue derogado por la ley del 11 de Brumario del año VII, también denominada Ley Hipotecaria, que dispuso que al mismo tiempo que la publicidad de las hipotecas, la de las transmisiones inmobiliarias inter vivos, pero solamente cuando éstas transmisiones recaeran sobre derecho susceptibles de hipoteca, pues la preocupación del legislador era la perfección del crédito hipotecario, y no la del mercado inmobiliario.

Los efectos de la falta de inscripción es la oponibilidad del acto frente a los terceros que hayan publicado su derecho. Esta norma rige en la actualidad y es una característica particular del sistema francés. Al lado de estas inscripciones subsiste la antigua solemnidad de la insinuatío para las donaciones de bienes inmuebles.

En 1804 se publicó el Código Civil Napoleónico suprimiendo la transcripción de la propiedad solo consensu. Sin embargo, pronto se hicieron notar los defectos de éste régimen, denunciando la falta de seguridad en las transmisiones inmobiliarias y la sustracción al pago de los impuestos como consecuencia de la primera. La consecuencia no se hizo

esperar, publicándose la ley de 23 de marzo de 1855. Esta ley ordenaba la transcripción de la constitución de derechos reales inmobiliarios incluso no susceptibles de hipoteca, como la servidumbre el uso y la habitación, y hasta ciertos derechos personales, (arrendamiento a largo plazo). Sin embargo continuaba con el defecto de antaño de tener un sistema de folio personal subsistiendo las hipotecas generales, esto motivó que se entorpecieran de manera notable los principios que ahora conocemos como los de legalidad y de tracto sucesivo. Tampoco era el acto inscrito oponible a terceros, y siendo el registro público una dependencia del ministerio de hacienda, sus características eran meramente tributarias.

F) EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

Durante la época colonial estuvieron vigentes leyes que datan del viejo derecho español tales como: la Ley de las Siete Partidas, Novísima Recopilación, y varias cédulas reales como la de 9 de mayo de 1778 pragmática de 16 de abril de 1783, instrucciones de la real audiencia de México de 23 de mayo de 1789, circular de 22 de enero de 1816, decreto de las cortes de 20 de mayo de 1821 y cédula real de 10 de marzo de 1868. Estos son antecedentes de nuestro actual Registro Público de la Propiedad y de la inscripción de bienes inmuebles.

Durante los primeros tiempos de la época que estamos estudiando, la transmisión de propiedad y de gravámenes reales eran actos válidos para terceros. El adquirente y el acreedor hipotecario no podían tener la seguridad de que el enajenante

o el deudor fueran propietarios de la finca que enajenaba o hipotecaba ni podía saber que gravámenes pesaban sobre la finca. Para remediar éstos inconvenientes se mandó por real cédula de 9 de mayo de 1778, que en los que se llamaban dominios de América, se anotaren en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras se otorgaren con hipotecas expresas y tácitas. Así mismo por la real cédula de 16 de abril de 1783, se mandó que en todas las cabezas de partido de los expresados dominios, se establecieran oficios de anotadores de hipotecas, con calidad de vendibles y renunciables. Para cumplir estas disposiciones, el 17 de septiembre de 1784, se formaron instrucciones por los señores fiscales de hacienda, que por auto de 27 del mismo año aprobó la real audiencia de México.

Con fecha 16 de julio de 1789 se expidió la real cédula sobre las anotaciones de hipotecas, la cual completaba las instrucciones de los señores fiscales de hacienda que habían girado con fecha 17 de septiembre de 1784 la cual aprobó la real audiencia. Así mismo por bando del 30 de junio de 1789 se mandó publicar en la nueva España la aprobación de providencias para la creación de oficios de anotadores de hipotecas con el objeto de que se enteraran de tal situación los intendentes y justicias, la real audiencia, la real sala del crimen, los fiscales de lo civil, los obispos, tribunales seculares y eclesiásticos, directores generales y juzgados de la capital.

Después de la independencia se siguieron aplicando en México todas las disposiciones que existieron en tiempos de la

colonia, referentes a los oficios de hipotecas.

No obstante, con el tiempo fueron expedidas nuevas leyes y disposiciones que poco a poco separaron al derecho mexicano del español; y así para el año de 1828, entra en vigor el primer Código Civil para el estado de Oaxaca, éste código no regulaba nada sobre hipotecas.

En 1829 se publica en el estado de Zacatecas un proyecto de Código Civil, presentado por el segundo congreso constitucional y en uno de sus capítulos regulaba el registro de hipotecas.

1.-EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1871

Posteriormente se promulgaron nuevas leyes y surgieron proyectos de códigos civiles tales como el de García Goyena de 1851, el Código Civil Mexicano de 1861, redactado por el juriconsulto don Justo Sierra, y el Código Civil de Veracruz de 17 de diciembre de 1868.

No es sino hasta la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870 basado en la Ley Hipotecaria Española de 9 e febrero de 1861 en la que no solamente regula la hipoteca sino en realidad sienta las bases legales del Registro Público de la Propiedad El Código Civil del Distrito federal y territorio de la Baja California de fecha 31 de marzo de 1884 comenzó a regir el primero de junio del mismo año, sigue casi textualmente el código de 1870, agregando el artículo 3186 (22) que decía:

(22) Código Civil Para El Distrito Federal y Territorios De Baja California; Ed. Jus; Mex. 1915

"En todos los oficios del Registro Público se llevará además un índice de los documentos a que se refiere el artículo 2923 de los cuales se formará un archivo especial". O sea el nuevo consiste en "un índice de los documentos" que el código de 1870 no contemplaba.

Por otro lado el artículo 3213 decía: "Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro".

No se llegó a expedir el Reglamento del Registro Público de la Propiedad mencionado en el artículo antes transcrito, por lo que siguió en vigor el de 28 de febrero de 1871.

2.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921

El ocho de agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento del Registro Público el cual constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

3.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940

Las disposiciones mencionadas anteriormente fueron sustituidas por un reglamento expedido el 21 de junio de 1940 y publicado en el diario oficial el 18 de julio de ese mismo año, constando de 149 artículos ordenados en 8 títulos.

4.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1952

Otro reglamento publicado fue el de fecha 15 de diciembre de 1952 y aun cuando se señalaba su vigencia a partir del primero de junio de 1953, nunca llegó a estar en vigor, pues poco tiempo antes de la fecha en que debió estarlo se reformó el artículo primero transitorio disponiendo que en lugar de entrar en vigor en la fecha indicada, el ejecutivo daría a

conocer con anticipación la nueva fecha (que nunca lo hizo).

5.-LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL DE 1973

Mas tarde, el 28 de diciembre de 1973, el antes articulo 3018 del Código Civil, hoy 3016 sufrió una importante modificación por medio de la cual se establecio una figura que hoy conocemos como "aviso preventivo" del que hablaremos mas adelante. Esto se hizo en virtud de que se necesitaba una mayor seguridad en el texto de los informes oficiales que daba el Registro Público de la Propiedad y se requería una mejor protección en cuanto a la prelación de los actos. También cabe destacar que los informes sobre la existencia o inexistencia de gravámenes eran potestativos para las partes y el notario haciendo esta facultad mas flexible, por lo que era mas agil prescindir de éste cuando por razones de tiempo se requería mayor celeridad.

6.-LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1979.

El 3 de enero de 1979 se reformó el código civil aumentando el titulo segundo de la tercera parte del libro tercero en 30 articulos con las siguientes características:

Se sustituyó el sistema existente donde las anotaciones registrales que se hacían en libros que se encontraban en tomos, reunidos a su vez en secciones, implantando uno nuevo a base de folios reales, o el reunir todas las inscripciones de una sola finca en un solo grupo numerado y que se plasmaba físicamente en una hoja plegadiza compuesta de una carátula y tres parte homólogas de diverso color, conteniendo cada una

de éstas partes diversas anotaciones referentes al inmueble objeto de la inscripción.

Se facilitó la inscripción en el mencionado folio, en vez de la inscripción de títulos, como antaño, la de fincas, con la finalidad de conocer en un solo documento, toda la situación de la finca, cabe destacar que también se instituyó el folio para personas morales y para bienes muebles.

Un acierto de esta reforma fue el encargar al Archivo General de Notarías, en lugar de al Registro Público de la Propiedad, el depósito de los testamentos ológrafos, pues este archivo es mas adecuado para llevar un registro de actos de última voluntad.

Otra reforma al Registro Público de la Propiedad fue la creación de un boletín para que el público pueda tener acceso a una información "oportuna" sobre el el estado del procedimiento registral del documento que contiene el acto o hecho a inscribirse.

Ademas se instituyó un procedimiento de inmatriculación administrativa, regulada por el reglamento adjetivo y concurrente con la información judicial de dominio.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979 tuvo una existencia de apenas cinco meses (del 17 de mayo de 1979 y derogado el 6 de mayo de 1980).

7.-EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1980 Publicado en el diario oficial del 6 de mayo de 1980. Con éste reglamento se cambió estructuralmente al Registro Público de la Propiedad obedeciendo al Código Civil de 1979. en su artículo segundo transitorio deroga os reglamentos de

20 de junio de 1947 y de 17 de enero de 1979.

Con las nuevas funciones y facultades que tenían los registradores, el Registro Público fue realizando actividades que en realidad, correspondían a otros funcionarios y olvidaron sus funciones esenciales, esta situación provocó que esta institución se volviera ineficiente e ineficaz, como se verá más adelante, y en lugar de obtener la seguridad que se pretendía dar en los actos jurídicos, se terminó por disminuir la existente.

8.-LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1988

El 7 de enero de 1988, el Código civil fue reformado en cuanto a los requisitos de la inmatriculación así como para que los documentos privados y los avisos preventivos de estos se inscribieran en el Registro público de la Propiedad (artículo 3005).

9.-EL REGLAMENTO VIGENTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Fue publicado el 6 de agosto de 1988, y lo integran 118 artículos divididos en tres títulos denominados: "De las disposiciones generales", "del sistema registral", y "Del procedimiento registral".

Sin embargo estas últimas reformas y reglamentos han sido más bien de una tónica política más que meramente administrativa, por lo que lejos de beneficiar a los usuarios, los ha dejado en una franca inseguridad.

PARTE II

LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

CAPITULO III LA PROPIEDAD PRIVADA

A) CONCEPTO DE PROPIEDAD

La propiedad ha ido variando en cuanto a su conceptualización y contenido a través de la historia de los pueblos. Muchos han evolucionado los factores e intereses así como ideologías que han acuñado las diferentes formas de entender la propiedad.

Por lo anterior, hemos visto que resulta difícil dar un concepto único y preciso de la propiedad. Las definiciones que se le dan por los diferentes tratadistas, han partido generalmente de las consecuencias jurídicas que de ella se derive así como de modalidades aparentes como se presentan. Sin embargo pocas definiciones han tomado como base el elemento esencial de la propiedad en general. Un ejemplo de lo anterior lo constituye el Código Civil del Distrito Federal de 1928, el cual contiene ordenamientos que regulan a la propiedad, sus consecuencias y modalidades, pero omite la definición de la propiedad.

Los autores atribuyen a la propiedad el carácter de ser un derecho real, esto significa que existe una relación entre una persona y una cosa, a diferencia del derecho personal que implica un vínculo entre dos sujetos singularmente determinados donde uno (acreedor) tiene la facultad de exigir a otro (deudor) el cumplimiento de una prestación cualquiera, consistente en un dar, en un hacer o en un no hacer.

Acerca de lo anterior existe una teoría moderna para la cual el derecho real (cuyo paradigma lo constituye la propiedad), implica una relación entre un individuo determinado (sujeto

activo) y un sujeto pasivo universal integrado por todos los hombres, el cual tiene el deber de respetar ese derecho, absteniéndose de vulnerarlo o violarlo.

Por el contrario se afirmó que el derecho personal carece de ese obligado universal individualmente indeterminado, puesto que se ejercita únicamente frente a una persona cierta y concreta.

Para el maestro Burgoa la propiedad en general sea privada o pública traduce una "forma" o manera de atribución o afectación de una cosa a una persona (física o moral, pública o privada) por virtud de la cual tiene la facultad jurídica de disponer de ella ejerciendo actos de dominio. Dicha facultad de disposición es jurídica porque implica para su titular la potestad de imponer coercitivamente su respeto y acatamiento a todo sujeto (el sujeto pasivo universal de la teoría moderna) y para éste la obligación ineludible correlativa de abstenerse de vulnerarla o entorpecerla.

No es la finalidad de éste trabajo exponer de una manera exhaustiva la doctrina dada acerca de la propiedad, ya que ello implicaría un trabajo abundante y específico. sin embargo, haré mención de las diferentes clases de propiedad que son determinadas y reguladas por nuestro sistema jurídico.

R) ELEMENTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

De lo anterior se desprende que el derecho de propiedad es un derecho real, pues como lo expresé "afecta una cosa a una persona" por lo que cualquier cambio de la cosa afecta en el

derecho de la persona.

El propietario puede ser una persona física o moral, o bien o un estado determinado.

La propiedad implica una facultad de disposición, es decir el propietario, tiene derecho a enajenar, gravar y aun destruir la cosa que se posee.

La mencionada facultad de disposición es jurídica toda vez que el propietario puede exigir en forma coercitiva de los demás, el respeto a la propia.

En particular ésta característica la considero intrascendente puesto que en todas las facultades del hombre, puede exigirse el respeto por parte de los demás y, y aunque no fuera de manera coercitiva la facultad seguiría existiendo sin cambiar su naturaleza.

C) TIPOS DE PROPIEDAD

El primer párrafo del artículo 27 constitucional señala: "La propiedad de las tierras y aguas comprendida dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

En este artículo se basa el fundamento del concepto de propiedad originaria por lo que considero de vital importancia el descubrir su contenido.

Debemos señalar que este concepto de "propiedad originaria" no puede ni debe equipararse con el concepto de propiedad en su connotación común pues el estado o la nación no usan su territorio como lo hace el propietario corriente. Al respecto

el maestro Burgoanos dice, que en un correcto sentido conceptual, la propiedad originaria implica lo que suele llamarse DOMINIO EMINENTE que tiene el estado sobre su propio territorio, dominio que siendo distinto de la propiedad bajo éste calificativo equivale al poder público de imperio.

Por consiguiente, la propiedad originaria a que alude la disposición constitucional transcrita, significa la pertenencia del territorio nacional a la entidad estatal "como elemento substancial e inseparable de la naturaleza de éste".

De lo anterior se desprende que las tierras y aguas forman parte integral del estado, ya que resulta claro que un estado sin territorio sería impensable. En éste sentido el territorio se constituye como un elemento esencial del estado; y por ende podemos señalar que la propiedad en su sentido ordinario se da a una relación de carácter extrínseco entre el propietario y el objeto de la propiedad (referencia de algo extrapersonal). Mientras que hablando acerca de la propiedad originaria podemos concluir que no existe esa relación extrínseca ya que al constituirse el territorio en un elemento esencial de estado se da una unidad dada como un todo o como parte de. Esto es "La propiedad originaria equivale sustancialmente a la idea de dominio eminente, o sea, a la de "imperio" que el estado como persona jurídica ejerce sobre la parte física integrante de su ser: el territorio".

Ahora bien, con lo expresado anteriormente nos damos cuenta

que el estado ejerce sobre el territorio un dominio al que hemos llamado eminente, lo anterior se desprende del imperio que ejerce el estado.

En éste sentido el estado tiene el goce, disfrute y disponibilidad de su territorio, Esto le otorga la facultad de poder transferir o mejor dicho reconocer, a los particulares, la propiedad de cierta parte de su territorio lo que da origen a la propiedad privada.

De la propiedad privada podemos asentar que presenta dos aspectos: Como un "derecho civil subjetivo" y como un "derecho público subjetivo".

La propiedad se manifiesta dentro de las relaciones jurídicas privadas: Lo que significa que dichas relaciones se entablan entre los individuos como tales, como gobernados, o sea, que en éste sentido se dan vínculos de coordinación.

El derecho subjetivo se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquella en la que se encuentra la titularidad de la propiedad. en estas condiciones la propiedad privada es exclusivamente oponible a las pretensiones de los sujetos colocados en los planos de gobernados o de derecho privado.

Los bienes objeto de la propiedad pueden imputarse a los particulares, a las entidades sociales o al estado como persona política y jurídica con sustantividad propia en que la nación se encuentra organizada. En el primer caso se configura la propiedad privada, en el segundo la propiedad social y en el último la propiedad estatal o nacional.

La propiedad estatal, es diferente en cuanto a su contenido a

la propiedad originaria (dominio eminente) de la que ya he hablado con anterioridad.

En este sentido la propiedad equivale al concepto de "dominio directo". Por esta circunstancia, la entidad política soberana se encuentra colocada de tal manera que puede usar disfrutar o disponer de ciertos objetos con exclusión de cualquier persona moral o física. La propiedad estatal o nacional está constituida por aquella atribución o afectación genérica que se hace al estado de determinados bienes.

Esta propiedad se encuentra regulada por el propio artículo 27 Constitucional, en lo referente a recursos naturales, yacimientos minerales incluyendo el petróleo y el régimen de bienes del dominio público, entre los que se encuentran las aguas.

La propiedad estatal o del estado, dentro de un sistema jurídico federal como el nuestro, puede referirse, ya sea a la federación, o bien a las entidades federativas como personas morales de derecho público con sustantividad política y jurídica propias.

Los bienes de propiedad estatal federal están comprendidos en una legislación secundaria: Ley General De Bienes Nacionales. Esta ley establece cuales son los objetos muebles o inmuebles que pertenecen a la federación. Por exclusión, un bien será propiedad estatal local cuando no sea objeto de propiedad privada o social y no esté atribuido en dominio directo a la federación, sea por la constitución o por la legislación secundaria federal en general.

Según la Ley General de Bienes Nacionales la propiedad puede ser de dos clases, a saber: a) bienes estatales de dominio público; y b) bienes estatales de dominio privado.

Los bienes de dominio público tienen las siguientes características.

- a) Se trata de bienes que forman parte del patrimonio nacional.
- b) Su destino y aprovechamiento es de utilidad pública o de interés general.
- c) Son bienes inalienables e imprescriptibles.
- d) El régimen jurídico que los regula es de derecho público o de interés social.

Los bienes del dominio público se encuentran establecidos en el artículo segundo de la Ley General de Bienes Nacionales.

Los bienes de dominio privado de la federación son aquellos que no están afectados a la realización de un servicio público o administrativo o bien una obra pública, o un propósito de interés general.

El maestro Serra Rojas(23) nos dice: "El estado está en posesión de éstos bienes por cualquier título traslativo de dominio y debe estimarse que su situación es transitoria es decir, en caso de no destinarse a un servicio público, debe desprenderse de ellos porque no es conveniente convertir al estado en un rentista".

Por lo tanto, estos bienes pueden formar parte del dominio público. Como ya se dijo, esta clase de bienes son

Serra Rojas Andrés; "Derecho Administrativo"; Ed. Porrúa; Mex. 1982

enajenables, pueden transitar dentro del ámbito del derecho privado y se encuentran señalados en el artículo tercero de la Ley General de Bienes Nacionales.

La propiedad social es reconocida por la constitución como una modalidad que comprende la propiedad ejidal y comunal. Dicho texto fundamental en su artículo 27, establece los principios reguladores de ésta materia, conocida mas comunmente bajo el nombre de Reforma Agraria. El primer principio es el reconocimientoa favor de condueñasgos, rancherías, pueblos, pueblos congregaciones, tribus y demas corporaciones que de hecho y por derecho guardan el estado comunal para poder disfrutar temporalmente el común de sus tierras, bosques y aguas.

El segundo principio, se refiere al derecho que corresponde a estas poblaciones de poseer tierras, bosques y aguas bastantes para satisfacer sus necesidades presentes y futuras. Para llevar a cabo este derecho se ordenó al gobierno con cargo a los latifundistas existentes, dotar de nuevas porciones a las poblaciones que carecieran de ellas, o no tuvieran tierras bastantes. Por otro lado se anularon todas las enajenaciones que se hubieran hecho en el pasado con el fin de que pudieran ser restituidas a estas mismas poblaciones.

Un tercer principio, prevelan proceder a efectuar dotaciones y, eventualmente, ampliaciones de tierra, bosques y aguas a las comunidades o formaciones de ejidos que lo requieran con cargo tambien a los latifundios existentes. A ésta clase de propiedad se le denomina social precisamente por la

características especiales que tienen por mandato constitucional.

En efecto hasta hace poco ésta propiedad no se podía enajenar, pero con las reformas de éste año al artículo 27 que estudiamos, pueden ser enajenables, no solo a campesinos, sino también a sociedades. Esta situación tiene como finalidad, hacer producir estas tierras, las cuales a causa de sus limitantes (no se podía hablar de una verdadera propiedad) se habían vuelto improductivas, pues se carecía de interés para cultivarlas, Únicamente se podía medio usar y medio disfrutar una porción de tierra pero no había la suficiente movilidad para darle al campesino la posibilidad de compra de tierras o venderlas para su mejor explotación. El planteamiento original de la reforma agraria fue el disfrute temporal de tierras, bosques y aguas propiedad originaria de la nación. Los repartos individualizados vinieron más tarde, cuando fracasaron las restituciones ordenadas por el constituyente.

D) LA PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURIDICA

En éste apartado pretendo exponer cómo dos garantías constitucionales se encuentran íntimamente relacionadas. Garantía es el hecho por el cual el estado se hace responsable por la protección de un derecho. Cuando hablamos de una garantía constitucional, nos referimos a las que se encuentran expresamente declaradas en nuestra carta magna, es decir, no solo es que se reconozca el derecho, sino que el estado se responsabilice por el cumplimiento de éste.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Ya se dijo en que consiste el derecho de propiedad, pues hay garantía de propiedad cuando el estado asume la responsabilidad de que todo individuo goce de éste derecho.

Existe seguridad jurídica cuando un individuo tiene certeza de que los derechos y garantías de los cuales goza serán respetados plenamente, inclusive por el estado mismo quien de manera autoritaria puede afectar la esfera jurídica del gobernado.

El maestro Burgoa(24) nos dice en que consisten las garantías de seguridad jurídica: "Estas implican en consecuencia el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos y circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta autoridad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado integrada por el *sumum* de sus derechos subjetivos".

En cuanto al derecho de propiedad, decimos que existe de seguridad jurídica cuando tenemos la certeza de que este derecho será respetado y que el estado solo podrá afectarlo con ciertos procedimientos previamente determinados y por ciertas causas específicas que la ley expresamente determina. En el caso de México el estado puede adquirir bienes por los mismos medios que los particulares ya que puede heredar, por testamento e inclusive por sucesión legítima como en el caso de la beneficencia pública, así mismo puede adquirir mediante la celebración de cualquier contrato y puede poseer bienes para prescribir, pero además el estado puede adquirir

(24) Burgoa Orihuela Ignacio; "Las Garantías Individuales"; Ed. Porrúa; Mex. 1990

a través de medios específicos como la nacionalización, la expropiación, y la requisición, ésta en el supuesto de bienes insuebles.

En los casos de nacionalización de bienes, conforme a la Ley Reglamentaria del Artículo 130 de la Constitución, la adquisición se realiza por el supuesto en el que pueden incurrir los particulares al afectar o disponer de ciertos bienes para los fines señalados en la citada ley que origina la pérdida de ese derecho en favor de la nación.

Esta pérdida también ocurren en los casos de violación a lo dispuesto por el Artículo 27 constitucional y a la Ley Orgánica de las Fracciones I y IV, en virtud de las cuales los extranjeros que adquirieron bienes cuya adquisición está restringida o violen lo pactado en el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, pierden el citado derecho transmitiéndose el mismo en beneficio de la nación.

Como consecuencia de lo expresado en éste último caso, el título de adquisición para la nación, en sentido material son los hechos o situaciones realizadas por los particulares que al adecuarse a las hipótesis previstas por la ley verifican la transmisión de propiedad.

En el caso de la expropiación por causa de utilidad pública, el título de adquisición es el acto jurídico de carácter administrativo, consistente en la resolución del poder ejecutivo en el sentido de adquirir un bien por afectarlo a causa de utilidad pública, previa la transmisión del expediente de expropiación respectivo ante la secretaría o departamento de estado que corresponda.

Ahora bién, la facultad de imponer modalidades a la propiedad privada, compete al Congreso de la Unión como organismo legislativo federal. En efecto, si conforme al artículo 27 Constitucional, dicha facultad se establece en favor de la nación, equivaliendo éste concepto a la idea de "federación" o "estado federal", en el aspecto jurídico político, es evidente que el poder legislativo federal pueda expedir leyes en que se afecten los derechos esenciales inherentes a la propiedad.

Por otra parte aunque estas leyes no existieron, ninguna autoridad, incluyendo al mismo presidente de la república puede de "motuo proprio", imponer modalidades a la propiedad so pena de infringir las garantías de legalidad consagradas en los artículos 16 Constitucional y 14 de la carta magna.

E) DERECHOS DERIVADOS AL DE PROPIEDAD

La propiedad como derecho subjetivo civil, engendra para su titular tres derechos fundamentales:

- a) USO.- Se traduce en la facultad que tiene el propietario de utilizar el bien para la satisfacción de sus propias necesidades.
- b) DISFRUTE.- Por este derecho, el dueño de la cosa puede hacer suyos los frutos, (civiles o naturales) que ésta produzca.
- c) DISPOSICION.- La disposición de un bien se manifiesta en la potestad que tiene el titular de la propiedad, consistente en realizar actos de dominio de diversa índole (venta, donación y constitución de gravámenes). Este derecho se

constituye como un elemento fundamental de la propiedad y por él se puede diferenciar a la propiedad de otro tipo de derechos que la persona pueda tener respecto de un bien.

Sin embargo la legislación al derecho de propiedad le ha impuesto limitaciones y modalidades por parte del estado.

Las limitaciones a que me he referido pueden ser las propiamente civiles (artículos 839 y 840 del Código Civil) o de derecho público, impuestas por el interés social o estatal. El estado puede imponer límites, modalidades o inclusive, desaparecer a la propiedad privada porque así lo dicte el interés público.

CAPITULO IV EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Para estar en condiciones de establecer los alcances del Registro Público de la Propiedad, resulta indispensable conocer, no sólo su naturaleza, sino determinar sus funciones y características.

En cuanto al sistema jurídico uno de los principales problemas que se tienen al respecto, es haber perdido la noción de lo que se está haciendo, situación que provoca que se le atribuyan funciones que no le corresponden, y como resultado, el descontento social que puede ser peligroso para el régimen.

A) CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En primer lugar analizaremos que se entiende por Registro Público de la Propiedad. Al respecto el maestro Colín Sánchez(25) nos dice: "La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros donde se llevan las anotaciones."

"Por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos."

"El registro público de la propiedad es una institución dependiente del estado (poder ejecutivo), tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es, en

(25) Colín Sánchez Guillermo: "Procedimiento Registral de la Propiedad"; Ed. Porrúa; Mex. 1904

síntesis la seguridad jurídica."

"La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones, con lo que cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad."

"Es el estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: el Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales".

Resulta de gran importancia analizar el concepto que da el maestro Colin Sánchez acerca del Registro Público, ya que los grandes cambios que ha sufrido esta institución en la última década en México son inmediatamente posteriores a sus ideas.

En primer lugar se refiere al Registro Público, como una "institución". Ante el término jurídico de "institución" han surgido muchos doctrinarios que tratan de explicar el significado que se le da a éste concepto. Hermann Bekaert,

al respecto dice(26): "Las instituciones son entidades estructurales animadas de una ideología jurídica particular por la cual se plasma con bastante exactitud en el orden jurídico. la idea de finalidad, puesto que para realizar los fines que ellas postulan se extienden a veces sobre todos los campos de derecho".

Cito a Rekaert en virtud de que es uno de los que postulan términos con los que mas comulgan la mayoría de los autores.

En segundo lugar dice que el Registro Público de la Propiedad depende del ejecutivo, lo que considero equivocado, en razón de que si bien es cierto que en Mexico depende del ejecutivo, no en todos los países depende directamente de la autoridad administrativa y en todo caso ni aun dependiendo del poder estatal cambiaría su naturaleza. Ciertamente es, las funciones del Registro son obligaciones del estado, pero su característica no es esencial para poderla conceptualizar.

En tercer lugar expresa que el Registro tiene por objeto dar publicidad, concepto el que me encuentro completamente de acuerdo como lo explicaré mas adelante. Resulta importante no perder de vista esta función, pues es uno de los pilares de la actividad registral.

En cuarto lugar dice que se le da publicidad a los actos regulados por el derecho civil. en mi opinión es aventurado mencionar esto ya que existen muchos actos que se encuentran regulados por ramas del derecho distintas al civil y que tienen tan íntima relación con la propiedad, las cuales necesariamente son inscribibles. Si estos actos se dejaran

fuera de las funciones de la inscripción, se correrían los peligros lógicos de intentarlo especializar.

En quinto lugar manifiesta que solo se inscriben actos cuya forma ha sido realizada por la función notarial. Esta aceveración se me hace un error toda vez que existen múltiples actos que deben ser registrados sin que revistan la función notarial. En todo caso la función del Registro Público no es unicamente la de dar publicidad a actos que revistan ésta forma sino que la inscripción registral debe buscar estar siempre acorde con la realidad.

En sexto lugar nos dice que es con el fin de facilitar el tráfico juridico, con lo que tampoco estoy de acuerdo puesto que la finalidad de la publicidad, es dar certeza al tráfico juridico y no facilitarlo, de hecho el Registro no tiene por que intervenir en el tráfico juridico.

En septimo lugar expresa que la inscripción se realiza a traves de un procedimiento legal con lo que tampoco estoy de acuerdo, pues considero que en nuestro país se ha dado como requisito, para registrar el establecimiento de un procedimiento legal que lo único que ha logrado hasta la fecha es entorpecer el tráfico juridico registrable, situación que no sucede en otros países y aún así, el procedimiento registral no es parte de la naturaleza juridica del Registro mismo.

Por último El Maestro Colin menciona que la consecuencia del registro es, en síntesis, la seguridad jurídica, idea con la

(26) INTRODUCCION A L 'ETUDE DU DROIT, BRUSELAS 1964 P 36.

que me encuentro de acuerdo.

Por su parte el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo (27) ha dado una nueva orientación a la manera de conceptualizar esta institución al decir: "El registro público de la propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad, y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales; asociaciones y sociedades civiles".

A mi juicio este concepto es el que mas se acerca a la realidad para los sistemas como el nacional.

B) FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

De lo estudiado con anterioridad se desprende no solo cuales son sus funciones, sino también cuales sus finalidades.

Una de las funciones de la mencionada institución es proporcionar la publicidad del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; de algunos actos sobre bienes muebles; limitaciones o gravámenes a que ambos están sujetos y la constitución de personas morales; asociaciones y sociedades civiles.

La finalidad del Registro Público, debe ser que se proporcionar seguridad jurídica sobre las propiedades y posesiones de la población.

Pero esto no quiere decir que el Registro sea quién

(27) Derecho Registral Op. Cit.

intervenga en estos casos, sino que es un mero publicador de los actos ya realizados.

Por lo tanto, la seguridad jurídica que de el Registro Público de la Propiedad, será en cuanto se logre la veracidad de lo que la publique.

C) PRINCIPIOS REGISTRALES

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

Es difícil precisar a ciencia cierta una definición exacta de los principios registrales, sin embargo el jurista argentino José Luis Pérez Lasala (28), nos da una definición de estos principios al describirlos como, "Las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado".

Así pues, los principios registrales se rigen o determinan por los preceptos legislativos del sistema registral del lugar de que se trate.

Fero no obstante no debemos olvidar que la palabra principio tiene un amplio significado, por lo que ha de entenderse como el jurista De Casso Romero, que "se trata más bien de presupuestos fundamentales para el nacimiento, transmisión y

(28) "Derecho Inmobiliario Registral"; Ed; De Palma; Buenos Aires 1965

extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles por medio de la institución registral".

por su parte la mayoría de los tratadistas tanto nacionales como extranjeros hacen alusión de los siguientes principios registrales:

1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Para los redactores del curso de capacitación registral del Estado de México (29), este es el principio registral por excelencia, toda vez que afirman: "Es el origen de todo sistema registral y dentro del cual se encuentran inmersos todos los demás principios registrales".

La Publicidad tiende a crear un principio de cognoscibilidad general, es decir, la posibilidad de que todos pueden llegar a conocer los hechos o actos jurídicos que giran alrededor de inmuebles; en consecuencia la publicidad es interés general. Este fenómeno se hace realidad mediante otro principio que es el de inscripción, o la materialización del asiento dentro del Registro Público de la Propiedad.

2.-PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Por inscripción se entiende al asiento o anotación por medio del cual se hace constar en el Registro Público de la Propiedad, las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados

(29) Curso De Capacitación Registral Para El Estado De México; Dirección General del Registro Público de la Propiedad; Secretaría de Gobierno Del Estado De México; Mex 1982

sobre ella, enterando a la sociedad de su situación jurídica. En este sentido, la inscripción es la materialización de la voluntad para garantizar los derechos adquiridos sobre bienes inmuebles, prevalentemente facilitando el tráfico jurídico comercial sobre ellos y al mismo tiempo, llevar en armonía la relación social que supone la relación inmobiliaria.

Las mutaciones que puedan ocurrir a los inmuebles son de diversa índole, pero en todo caso se lograrán mediante figuras de inmatriculación, reinscripción, cancelación (total o parcial), anotación preventiva, nota marginal y aviso notarial. De acuerdo con estos asientos o inscripciones dentro del Registro Público de la Propiedad, se puede distinguir, según la clasificación que hace el jurista Luis Carral y de Teresa, las siguientes formas de llevar el registro:

- a).- El de transcripción. Por este medio el instrumento se copia o archiva íntegramente en los libros del Registro Público.
- b) El de folio personal. En el folio personal los libros del Registro Público se llevan por índices de propietarios o titulares de derechos reales.
- c).- El de folio real. En este folio los libros del Registro Público se llevan por fincas, anotándose todos los actos y

operaciones relacionadas con los mismos.

Pero el interés principal de esta tesis, es precisar si la inscripción constituye o no, un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así que, la inscripción según nos comenta el jurista español Francisco Hernández Gil, es constitutiva toda vez que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación, y extinción de los derechos reales; es declarativa, cuando solo viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del Registro Público.

De acuerdo con la primera especie la adquisición no existe sin la inscripción; en cambio en la segunda, en la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, la inscripción se produce extraregistralmente, es decir, por el simple acto que le da origen (contrato) sin necesidad de registro.

Otra cuestión de gran interés sobre la inscripción, es la relativa a la obligatoriedad o voluntariedad de las personas para realizarla. Carmelo Díaz González(30) al hablar sobre la obligatoriedad de la inscripción nos dice: "es aquella que implica un requisito sine qua non para que la modificación de titularidad de un inmueble y la constitución del derecho real se considere válidamente constituida".

En contraposición a lo anterior podemos concluir que inscripción voluntaria es la que no se exige por la ley, ya

(30) Derecho Hipotecario o de Registro Público de la Propiedad; Instituto de derecho civil; Madrid 1951

sea por que no está sancionada, o simplemente porque el sistema registral adoptado no requiera que el acto quede válidamente constituido.

En consecuencia y en opinión del Jurista español Francisco Hernández Gil, la inscripción obligatoria no es constitutiva, pero cuando la inscripción lo es, entonces si es obligatoria, aunque el individuo tenga libertad para acudir o no al Registro Público.

3.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio se refiere basicamente a la necesidad de concretar e individualizar los derechos que tiene acceso al Registro Público de la Propiedad, y abarca todas las situaciones relacionadas con el mismo, ya que implica la determinación de los inmuebles sobre la que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, aplicándose también a la persona que pueda ejercerlos. A dicho principio también se le conoce con el nombre de principio de determinación, denominación que alude a la necesidad de determinar con precisión, la finca sobre la cual recaen los derechos reales.

Al respecto Jerónimo González (31) afirma sobre este principio que, "el ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso, mejor dicho, las sencillas reglas han evolucionado y ya no se concretan a la exigencia de una mayor precisión al describir la finca hipotecada, el contenido de

(31) Estudios de Derecho Hipotecario y de Derecho Civil; Tomo I; Ministerio de Justicia, sección publicaciones; Madrid 1948

la hipoteca o rango registral, sino que trasciende al sistema entero y se infiltran en todos sus elementos orgánicos".

Para lograr el propósito de este principio en cualquiera de las mencionadas formas, es necesario describir la finca con sus características, cualidades y destino: el derecho, que es el conjunto jurídico y económico de la misma; y, la persona que puede ejercer el derecho, es decir, el titular, individualizándolo, o sea que cuando haya uno o más copropietarios, es necesario señalar la parte alicuota correspondiente a cada uno.

4.-PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Este principio surgió de la distinción de los modos de adquirir por Ministerio de Ley y por negocio Jurídico, el cual es de observancia general en la mayoría de las legislaciones si no es que en todas. Consistente, como expresa el jurista Fernando Campusano y Norma (32) "en la coincidencia de voluntades sobre el negocio jurídico tendiente a producir la adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles cuando no tiene lugar por Ministerio de Ley".

La inscripción debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, mejor dicho debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transmitente y el adquirente. Ahora bien, como solo puede consentir el que puede disponer,

(32) Principios Generales De Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria; Ed.Reus; Madrid 1942

resulta que el que puede consentir es el titular registral. Sin embargo ésta máxima encuentra su excepción tratándose del asiento llamado inmatriculación, ya que la inscripción con esta figura jurídica, no se verifica por la voluntad de alguna persona determinada, en virtud de que el derecho real que se pretende inscribir con, no tiene titularidad registral, de ahí que la inmatriculación viene a ser el procedimiento judicial a seguir, para demostrar al juez competente, mediante las informaciones de dominio y de posesión, que se ha adquirido un bien inmueble por el simple transcurso del tiempo que la ley señala.

La inmatriculación pues, es la primera inscripción de un inmueble dentro del Registro Público de la Propiedad, y se obtiene por sentencia judicial.

5.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Este principio consiste en la sucesión y ordenamiento de los asientos o inscripciones, formando una serie eslabonada sistemáticamente recogida en los folios reales inscritos. De este modo toda transmisión o extinción de derechos reales se produce como resultado de la voluntad del titular registral, con excepción de la adquisición originaria de la inmatriculación ya tratada anteriormente.

Este principio exige que los folios registrales guarden el orden al encadenamiento de causante a sucesor. De este modo resulta la posibilidad de inscribir los derechos del transferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanen de él, de modo que la suerte de las inscripciones que constituyen la historia, forman una

cadena sin solución de continuidad, por lo que el adquirente en una inscripción debe figurar como tramitante en la siguiente .

Respecto de esta continuidad de inscripciones el jurista español Carmelo Díaz González (33) sostiene : "El fundamento de este principio no es otro que el conocido aforismo de derecho: Nemo dat quod non habet, o sea, que nadie puede transmitir el dominio de una cosa sino es dueño de ella. Y para conseguir el cumplimiento de esta norma esencial de derecho privado se han establecido los registros de la propiedad inmobiliaria en los pueblos civilizados".

6.- PRINCIPIO DE ROGACION

Consiste en la petición de la parte interesada para la realización efectiva de la inscripción o anotación dentro del Registro Público de la Propiedad, o bien por mandato judicial o administrativo dirigido al registrador a fin de que proceda a la inscripción de un acto, ya que nunca procede de oficio aunque tenga conocimiento de que un título debe inscribirse.

7.-PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACION.

Este principio encuentra su base de sustentación en el apotegma clásico, primero en tiempo primero en derecho, y que en materia registral se entiende como, el que es primero en derecho el primero en registro, es decir, en el primero prevalece el derecho más antiguo sobre el más moderno y en el segundo prevalece el registro más antiguo (y esto no quiere decir que forzosamente que el derecho más antiguo coincida

(33) Op.Cit.

con el registro más antiguo) sobre el más moderno.

Carmelo Díaz González (34) define este principio como: " Es aquel que atiende al riguroso orden cronológico de la presentación de los títulos en el diario de las operaciones para conceder a quien primero acuda al mismo, como un puesto o rango preferente".

El principio de prioridad se concibe tratando de evitar la coexistencia de títulos contradictorios dentro del Registro Público de la propiedad y referida a una misma finca (dos ventas), caso en el cual el principio se ha impuesto sobre el derecho que primero se registró. Sin embargo, existen otros derechos que pueden ser susceptibles de compatibilidad en el Registro Público (dos o más hipotecas), caso en el cual el principio actúa en forma preferente al primero registrado. Al respecto la jurisprudencia en su apéndice 1917-1976, cuarta época, Tercera Sala (35) dice: "Cuando el reivindicante tiene un título de propiedad y el demandado no tiene ninguno, aquel título basta para tener por demostrado el derecho del actor, siempre que dicho título sea anterior a la posesión del demandado. Cuando la posesión es anterior al título, entonces es necesario que el reivindicante presente otro título anterior a la posesión de que disfrutaba el demandado. Cuando las dos partes tienen títulos, pueden distinguirse dos casos: aquel en que los títulos tengan el mismo origen y en el que se tengan orígenes diversos: si proceden de una misma persona

(34) Op.Cit.

(35) Tesis Jurisprudencial No.9, Apéndice 1917-1985, cuarta parte, Tercera sala, Pag.32

entonces se entenderá a la prelación en el registro, si no está registrado ninguno de los títulos. entonces se atenderá al primero en fecha. Si los título preceden de distintas personas, entonces prevalecerá la posesión cuando los títulos sean de igual calidad, y salvo el caso, de que en el conflicto que hubiere habido entre los cusantes de ambos títulos, haya prevalecido el del actor".

9.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El principio en cuestión, está relacionado con los títulos que se presentan al Registro Público de la Propiedad, los cuales deben someterse al examen o verificación por parte del registrador a fin de determinar si procede su registro. En caso de que el título sea defectuoso, la inscripción será suspendida o denegada, según la falta de requisitos subsanables o insubsanables. El examen que hace el registrador se denomina calificación, el cual no tiene carácter judicial ni contencioso, pues lo ejerce un órgano administrativo. Puede ser recurrido por los interesados basándose en los medios establecidos por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuando el resultado no es el deseado.

La calificación consiste en un juicio de valor, pero no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para proclamar que ha nacido un derecho real o situación jurídica inmobiliaria y autenticar esta afirmación en los folios registrales. No impide el procedimiento que pueda entablarse

los tribunales, ni prejuzgar su resultado. Se limita sólo al efecto de efectuar la inscripción o rechazarla.

La calificación comprende los siguientes elementos: Identidad y capacidad de los interesados y de la finca, así como validez formal de los documentos presentados. Cuando el registrador practica la calificación, no puede fundarse en que no consta en los documentos presentados; en el supuesto de faltar algún dato, pedirá a los interesados que subsanen la omisión, y en caso de que aquellos no logren complementarlo, denegará o suspenderá la inscripción.

Al respecto, el maestro Bernardo Perez Fernandez del Castillo(36), manifiesta: "El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público, que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles.

Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse "juez de jueces" y se introducen al estudio de un documento en los aspectos mas insignificantes e intrascendentes, como por ejemplo, solicitar el acta de matrimonio del representante de una sociedad, siendo que para nada interesa su estado civil ni el régimen bajo el cual está casado.

Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación del proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos y en algunas ocasiones puede fomentar la "corrupción".

2. PRINCIPIO DE EXACTITUD REGISTRAL

Código de los sistemas registrales, en los de
(36) Op.Cit:

desenvolvimiento técnico, que siguen un criterio de registración por fincas, en donde se abre un folio real para cada una de ellas y se concentra su historial, se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios. Fuera del mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, es decir, el mundo extraregistral. Cuando estos dos mundos concuerdan, no existe problema, pero cuando hay divergencia o no concuerdan, el problema se presenta determinando cual es el que debe prevalecer, si la exactitud del registro o la realidad jurídica.

Existen en teoría tres sistemas que resuelven este problema:

- a).- El primer sistema, sostiene que el Registro Público simplemente está reducido a un órgano informativo, y que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica, prevalece este sobre aquel.
- b).- En el segundo sistema, en el que la inscripción tiene el carácter constitutivo, prevalece la inscripción en el Registro Público sobre la realidad jurídica toda vez que su fuerza probatoria o eficacia jurídica formal es requisito sine qua non, para que los derechos queden válidamente constituidos. Este sistema se utiliza en países en los cuales no tienen otra manera que la inscripción para darle formalidad a los actos jurídicos.
- c).- El tercer sistema, que es de tipo intermedio, y el cual quiso adoptar nuestro sistema registral, es en el que prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe su inexactitud (legitimación); el registro predomina sobre la realidad jurídica en protección a terceros adquirentes de

buena fé (fé pública registral).

La legitimación funciona en cuanto a que la persona tiene la calidad de titular registral, y mientras no se demuestre la inexactitud del registro, debemos creer en la exactitud del mismo, presunción Juris Tantum, por lo cual admite prueba en contrario. En cambio, cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el principio de fé pública registral actua en protección de los terceros adquirentes, presunción Juris et de Jure, o sea que no admite prueba en contrario, por lo que habrá de sostener la titularidad de quien tenga inscrito a su favor un derecho real, presumiendo que existe y pertenece a su titular registral.

El jurista Martín Castro Marroquín (37), al hablar de la fé pública registral, en sus dos aspectos de legitimación y fé pública nos dice, "El estado queda obligado a sostener la veracidad y legalidad de los actos jurídicos concretos por él realizados de conformidad con las leyes, mientras tenga vida jurídica, pero no los que sean violatorios de leyes prohibitivas o de interés público, la verdad legal, que no coincida con la real, dura tanto y en cuanto ésta sea declarada también legal. Por ello, en caso de extinción por nulidad de los mismos que se declare judicialmente, debe responder el estado de los daños que se causen a los afectados, si por sus actos u omisiones los resulte responsabilidad".

(37) Derecho de Registro; Ed Porrúa; Mex. 1962

Comentando la proposición anterior del jurista mexicano, no debemos olvidar que han surgido ponencias internacionales en las que se ha pretendido implantar un sistema de seguro en los países concurrentes, con el propósito de indemnizar a las personas que sufren daños y perjuicios por negligencia del sistema registral adoptado. Tal es el caso del segundo congreso internacional de derecho registral celebrado en Madrid España, en el año de 1974(38). en el que se aprobó el Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de bienes, y que en su artículo 29 dispone: "Los estados organizarán un sistema de seguro que garantice la indemnización de daños y perjuicios a los interesados legítimos producidas por aplicación de las normas de esta ley.

El pago de la indemnización requerirá previa resolución firme de los tribunales de justicia.

Disposición final.- Las normas de la presente ley, una vez aceptadas y ratificadas por los estados interesados, quedarán incorporadas a los respectivos ordenamientos jurídicos, en los cuales recibirán el desarrollo que sea preciso".

Sin embargo, a pesar de que México fue uno de los muchos participantes de dicho congreso, tal disposición no ha sido arraigada en nuestra legislación.

D) LEGISLACION APLICABLE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El marco jurídico que enmarca esta institución se compone de normas de orden administrativo que se encuentran compiladas

(38) Anales del II Congreso Internacional de Derecho Registral; Ed. Centro de Estudios Hipotecarios; Madrid 1974

en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y curiosamente, en el Código Civil.

1.- EL CODIGO CIVIL

Es raro que en un ordenamiento de naturaleza privada como es el que se encuentra en estudio, se hallen normas de derecho público, administrativo, que creen una institución gubernamental como lo es esta, y es que, aunque su naturaleza es otra, su función está íntimamente ligada a las relaciones en materia privada.

En la tercera parte del Código Civil, Título segundo, Capítulos del I al V, se encuentra regulado el Registro Público de la Propiedad de la siguiente manera:

I.- "De su organización", este capítulo se refiere:

- a) A la forma en que está organizado el Registro Público de la Propiedad.
- b) Al principio de publicidad registral.
- c) A la obligación que tiene el personal de la institución de informar al público que lo solicite, respecto del estado de los asientos registrales.
- d) A las sanciones que se imponen a los registradores que actúen en contra de la naturaleza de la institución.
- e) A que en el Reglamento respectivo se establecerán los requisitos correspondientes para el desempeño de los cargos respectivos dentro de la institución.

II. "Disposiciones comunes de los documentos registrables"

Este capítulo establece:

a) Que solo son inscribibles los testimonios de las escrituras, actas notariales, u otros documentos auténticos; las resoluciones o providencias judiciales que consten de manera auténtica; los documentos privados que en ésta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

b) Que los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, solo se inscriban si dichos actos o contratos tienen el caracter de inscribibles.

c) Que los documentos no inscritos no surten efectos contra terceros, y la forma en que surtirán efectos a los inscritos, protegiendo los derechos adquiridos por tercero de buena fe, con la presunción iuris tantum de que el derecho inscrito pertenece a su titular.

d) Que la prelación o preferencia en derechos reales se determinará por la prioridad en su inscripción. Respecto de la prelación, los artículos 3016 y 3017 se refieren a los avisos preventivos.

e) Lo relativo a la calificación: cuando será inscrito y cuando será suspendido o denegado un documento, y quienes pueden solicitar su inscripción.

f) Lo referente al procedimiento para rectificar un asiento y la forma en que éstos pueden extinguirse.

III. "Del registro público de la propiedad inmueble y de los

títulos inscribibles o anotables". Este capítulo se refiere:

- a) A los títulos que se pueden inscribir o anotar en el Registro Público.
- b) A las anotaciones preventivas.
- c) A los requisitos para llevar la inmatriculación ya sea judicial o administrativa.
- d) Al sistema registral y la manera de llevar los folios y practicar los asientos.

IV. "Del registro de operaciones sobre bienes muebles". Este capítulo establece los contratos que se inscribirán en los folios sobre operaciones sobre bienes muebles y los datos que deban expresarse en dichos folios.

V. "Del registro de personas morales". Igual que en el capítulo anterior, en este se mencionan los instrumentos que se inscriben en los folios de personas morales, así como los datos que deben expresarse en dichos folios.

2.- LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

Por lo que se refiere a esta codificación podemos ubicar al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal como una entidad administrativa. Lamentablemente también se observa que es escueta en lo que nos atañe, la fracción primera del artículo 3o. reza de la siguiente forma: "El Jefe del Departamento del Distrito Federal se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprenden el estudio, planeación y despacho de los asuntos que le competen al Departamento del Distrito Federal en los términos de esta ley, de las siguientes unidades administrativas:

I.- La Secretaría General de Gobierno para atender,

primordialmente las materias relativas al seguimiento de las funciones desconcentradas en las Delegaciones del Departamento, así como los asuntos del trabajo y previsión social y todo lo relacionado con la administración de los recursos territoriales y bienes del distrito federal."

De lo anterior no podríamos concluir que el Registro Público de la Propiedad dependa de la Secretaría General de Gobierno, mas sin embargo podemos decir que la que tiene funciones que mas se acercan, ya que las demás se ocupan de asuntos distintos. A pesar de ello el registrar la propiedad inmobiliaria si se estipula como una obligación a cargo del Departamento del distrito Federal, como lo dice el artículo 18 que dice lo siguiente "Al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia jurídica administrativa:..."

IV.-Coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de jurados, panteones, registro civil, tribunales calificadoros, dispensas y licencias referentes al estado civil de las personas, notariado, consejo de tutelas, registro público de la propiedad y del comercio, legalizaciones, embargos y bienes muebles, así como intervenir en materia de cultos y desamortizaciones conforme a las leyes de la materia."

Sin embargo es mas explicito el reglamento interior del propio Departamento del Distrito Federal; por lo transcrito anteriormente podríamos deducir que exista una unidad administrativa encargada de coordinar jurídicamente las

funciones mencionadas en la fracción del artículo mencionado, y de hecho existe una Coordinación General Jurídica, pero sus funciones se limitan al respecto de nuestra materia en simplemente asesorar, como se desprende de la fracción VII del artículo 10 del propio reglamento "Corresponde a la Coordinación General Jurídica..."

"VII.- Asesorar jurídicamente a las unidades administrativas y a los órganos desconcentrados del Departamento del Distrito Federal, así como a las entidades agrupadas en el sector del propio departamento."

Ahora bien, el artículo 2º establece lo siguiente "Para el estudio planeación y despacho de los asuntos que le competen, el Departamento del Distrito Federal contará con las siguientes áreas, unidades administrativas y órganos desconcentrados..."

Secretaría General de Gobierno...

Coordinación General Jurídica...

Dirección General Del Registro Público de la Propiedad..."

Como se puede apreciar, las mencionadas son tres unidades administrativas distintas e independientes cada una de las otras y esto es lo que se podría, entonces concluir de lo anterior, por último el artículo 23 menciona las funciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio: "Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio:"

"I.- Recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomienden las leyes.

"II.- Expedir constancias y certificaciones de las

inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos."

"III.- Conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos,"

"IV.-Promover programas y métodos que contribuyen a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral, para la mayor eficacia del mismo."

3.- EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Como lo expresé anteriormente, el vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados: "De las disposiciones generales", "Del sistema registral", "Del procedimiento registral".

Título Primero. "De las disposiciones generales" A su vez cuenta con tres capítulos.

I. "De las disposiciones generales". En este capítulo que se denomina igual que el título, se da a conocer lo que nuestro Cónsigo entiende por Registro Público de la Propiedad, donde cabe destacar que le atribuye la función de surtir efectos contra tercero. También se establece que el Registro se dirigirá por un director general, la naturaleza jurídica de este como servidor público dependiente del Departamento del Distrito Federal; los requisitos para desempeñar el cargo, entre los que destacan el tener 5 años en el ejercicio de la profesión, ser licenciado en derecho, y menciona sus facultades y atribuciones.

II. "Del área jurídica". En este capítulo se establece:
a) La organización y funcionamiento del Registro Público.

b) Los requisitos para ser director jurídico, entre los que destacan el tener 3 años de experiencia en materia registral y título de licenciado en derecho.

c) Las facultades del Director Jurídico, entre las que se encuentran, el representar judicialmente a la institución, confirmar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores y proporcionar asistencia técnica al personal de la institución.

III. "De los registradores". En este capítulo se expresa lo que es un registrador y su naturaleza:

"Art. 9º Registrador es el servidor público, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador se requiere:

I. Ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

II. Haber ejercido un mínimo de tres años, la profesión de Licenciado en Derecho;

III. Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o del notariado, por lo menos un año; y

IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente."

Transcribí este artículo con el fin de hacer notar que:

Primero. El registrador no tiene fe pública, sino que es un mero auxiliar en la calificación e inscripción de los documentos. Esta facultad únicamente corresponde al director general.

Segundo. Es pertinente señalar que los requisitos necesarios para ser registrador no se han cumplido puesto que a la fecha ninguno de estos servidores públicos, ha presentado examen de oposición y raros son los que acreditan ser licenciados en derecho.

También en éste capítulo se establece la forma en que se realizan los mencionados exámenes de oposición y las atribuciones de los registradores.

Por último se señalan las causas por la cuales los registradores deben excusarse para realizar la inscripción de algún documento.

Título segundo. "Del sistema registral". Este título se compone de cuatro capítulos. El primero denominado "Disposiciones Generales".

En este capítulo se establece:

- a) Que el sistema registral se compone de tres registros: Inmobiliario, mobiliario y de personas morales.
- b) Que los asientos se integrarán en folios: el folio real, para operaciones relativas a bienes muebles e inmuebles; el folio de personas morales para las inscripciones relativas a la constitución o modificación de personas morales de derecho civil, como por ejemplo las asociaciones o sociedades civiles; y el folio auxiliar, para las operaciones que se refieren a las inscritas en un folio principal que no se puedan inscribir en es mismo, como la subdivisión de predios o constitución de régimen de propiedad en condominio.

El capítulo segundo se denomina "De la solicitud de entrada y

trámite". Señala todo lo relativo a esta solicitud, los datos que deben contener y se destacan las funciones de la misma, como medio de control de efectos probatorios en materia de prelación.

En el capítulo tercero "De los folios", se establecen todas las características físicas y jurídicas de estos. Por lo interesante de su contenido a continuación transcribo en su parte conducente, el artículo 21: "La finca, el bien mueble o persona moral constituye la unidad básica registral, el folio numerado y autorizado es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican..."

En este capítulo también se establece que a los folios se les asignará un número de identificación que será progresivo al orden en que se elabore. Asimismo resalta la particularidad con que se tratan los folios relativos a bienes muebles, los que se llevarán en libros compuestos de 300 folios cada uno de ellos. Esta circunstancia resulta una innovación ya que las características de los folios pueden dar lugar a que sufran destrucciones, por lo que un número determinado de folios se localiza en un libro ya identificado.

El capítulo cuarto se llama "DE LOS INDICES" donde se dispone todas las características de éstos y donde resalta que se deberán a conocer al público "por los medios que determine la dirección general", lo que se me hace peligroso por prestarse a que se publique la información de estos con obscuridad y de manera deficiente como sucede actualmente.

Titulo Tercero "Del procedimiento Registral". Este apartado se compone de siete capitulos, los cuales se intitulan respectivamente: "Disposiciones generales"; "Del registro inmobiliario"; "Del registro de personas morales"; "De la rectificación repocisión y cancelación de asientos"; "De la publicidad de las notificaciones y de los términos"; "De la inmatriculación"; "Del recurso de incinformidad".

Con la finalidad de ser mas expositivo que enumerativo, a continuación voy a explicar el procedimiento que se sigue ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, a través de un instrumento público autorizado por el notario o bien por un documento judicial. Esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

1.-PRESENTACION DEL DOCUMENTO ANTE EL REGISTRO PUBLICO.

El procedimiento registral tiene caracter público, cuando se entabla una relación jurídica entre el estado y el particular que solicita el servicio.

El documento que ingresa al Registro Publico, es presentado en la oficialia de partes donde es foliado con número

progresivo, fecha y hora de entrada. Al oficial de partes corresponde vigilar la correcta y ordenada recepción de los documentos ingresados, el cual posteriormene los remite al jefe de la oficina que corresponda, en el caso de los que se refieren a actos relacionados con la creación, modificación, extinción o extinción de bienes inmuebles, por ejemplo, a la oficina de calificación e inscripción inmobiliaria.

En la actualidad el documento que ingresa al Registro Público lleva una boleta de pago de derechos que contiene los datos del inmueble que se pretende registrar, el nombre de la persona titular registral o de las personas que intervienen en el acto jurídico y así mismo el sello de la caja de la Tesorería del Distrito Federal que corresponde al pago de los derechos por el registro del acto solicitado.

2.-CONTROL, MANEJO Y DISTRIBUCIÓN DE DOCUMENTOS

Una vez que los documentos ingresan al Registro Público, se turnan a la oficina de calificación e inscripción en donde se reparten equitativamente entre los registradores del area. Dichos documentos son "cargados" o anotados por el número progresivo, (según dicen las autoridades de la institución en una computadora) a cada uno de los registradores por lo que supuestamente no debería haber duda sobre el número que le haya sido turnado a cualquiera de los registradores, de tal forma que si alguna persona del público, llegara a preguntar por su documento, con su número de ingreso al registro público, basaría para localizar en los datos que aporten las hojas de la computadora.

Cada registrador tiene una clave (la que se forma con las

iniciales del nombre y apellido del registrador y un número progresivo asignado) por lo que viendo la clave, inmediatamente se sabe que registrador está conoce del documento en cuestión.

Cada uno de los registradores lleva un control de los documentos que le fueron turnados, anotando en una libreta el número de entrada al registro, la fecha, el antecedente registral (ya sea de libro o de folio), la operación de que se trata y la observaciones que consideren pertinentes.

Los documentos que tienen antecedente de libro se revisan y califican, y si procede la inscripción se asienta el número de folio que le corresponde. en caso de que no coincidan los datos registrales con los del testimonio, se asienta el sello de presentación y se turnan a la sección jurídica para su cumplimentación.

Por lo que se refiere a los documentos que tienen antecedentes de folio real, estos se solicitan por escrito a la oficina de implementación técnica una relación firmada y autorizada por el jefe de la oficina de inmuebles, los cuales una vez proporcionados, se revisan y califican, y si no existe ninguna dificultad, se distribuyen al personal de inscripción para su registro. en caso de objeción dicho documento se turna a la sección jurídica por medio de una relación firmada por el registrador.

Cuando los documentos que han sido turnados a la sección jurídica han sido satisfechos por los interesados o por

gestores del notario, se turnan nuevamente a la sección de inmuebles para que el registrador califique y determine su procedencia y lo turne a inscripción. En caso de que la objeción no haya sido cumplimentada, el documento se turnaa nuevamente a la sección jurídica, y esta da 10 días a partir de que se publica en el boletín que el registro tiene destinado para ello; para que se presente el interesado y satisfaga debidamente el documento a inscribirse. Si aún no procede su inscripción, se turna a la sección de auxiliares de la dirección general, para que determine, funde y motive la procedencia o improcedencia de la inscripción del documento. Si la inscripción procede el documento se turna nuevamente a la oficina de inmuebles, si no procede, se envía sin registro, a la oficialia de partes.

Todo documento que no lleve su trámite normal hasta la inscripción es sellado (con el sello de folio real, el sello del escudo nacional, el del director y el del registrador) y es firmado por el registrador así como el Director General del Registro Público. una vez sellado y firmado se turna con una relación (trámite agotado) a la oficialia de partes donde el interesado recibe su documento entregado la boleta correspondiente que lo respalda.

7.-CALIFICACIÓN REGISTRAL

En éste acto, el registrador debe reunir todos los conocimientos necesarios para el desempeño de la función calificadora, siempre que el acto o contrato de que se trate se refiera a materia inscribible. el registrador, en ese momento supervisa que el documento reúna todos los datos

necesarios para su registro, si es así deberá determinar que procede realizar la inscripción de lo contrario se tendrá que subsanar el motivo que lo impida.

Esta facultad está investida de algunas obligaciones. Al respecto Morell y Terry(39) era contundente al precisar el alcance de la calificación registral, ya que decía: "No cabe en cambio negar que si los registradores hubieran de admitir todos los documentos presentados a inscripción, sin que ni ellos ni otras personas pudieran aprestar sus formas extintivas, ni la capacidad de los interesados ni la nulidad o validez del acto, el registro de la propiedad no cumpliría su misión, no respondería a los fines de su creación y contendría una serie de derechos inscritos, pero la eficacia dudosa, amenazados de una posible nulidad, que quitaría toda seguridad o certidumbre de dominio y a los derechos reales con perjuicio evidente del crédito territorial"(39). Opinión

un sistema distinto al de nuestro país, por su parte Sanz Fernández (40) dice: "En los sistemas en que la inscripción produce efectos constitutivos -Alema y suizo- o convalidantes -sistema español- llegando a dar plena eficacia a los derechos inscritos, principalmente a través de la fe pública registral, es lógico que el legislador procure asegurarse de que solo tienen acceso al registro de los títulos válidos y, en general aquellos que reúnen todos los

(39) Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral; Ed. Marcial Pons; Barcelona 1977.

con la que no concuerdo, pues evidentemente el autor habla del un Registro Público con requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para la inscripción". Sin embargo en nuestro sistema la inscripción tampoco convalida el acto. Doctrinas de autores que examinan sistemas distintos al nuestro son las que muchas veces fundamentan el exceso de calificación al que se refiere el maestro Perez Fernandez del Castillo en el texto que hemos mencionado anteriormente. De hecho la calificación debe limitar a a verificar si el documento cuenta con los elementos necesarios que hacen al acto inscribible o no.

Dentro de la calificación se encuentra la calificación fiscal de documentos. Esta tiene su fundamento en la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. El registrador después de calificar un documento en su forma entrínscada, revisa si los derechos por la presentación del servicio registral fiscal pagados de conformidad a la tarifa que al respecto establece la citada ley.

Actualmente el pago de derechos debe efectuarse antes de que el documento ingrese a la oficialía de partes, y si los derechos no fueren pagados correctamente, el registrador suspende el asiento y envía el documento a la oficina jurídica para que ésta confirme o revoque la suspensión. Si es confirmada, el interesado paga los derechos faltantes en una boleta complementaria y el documento se regresa al área de calificación e inscripción.

También es necesario que el registrador revise si han sido

(40) OP. CIT.

pagados los impuestos que cause el acto jurídico que se consigne en el documento a incribir.

Por otro lado, puede ser que el documento esté exento del pago de derechos o impuestos, en este caso se anexará el documento que declare su exención total o parcial.

4.-LA INSCRIPCIÓN

Es el acto procedimental a través del cual el registrador, teniendo en cuenta las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico utilizando la forma escrita. (Dicha inscripción la realiza físicamente un funcionario, el registrador firma el documento y la inscripción previo cotejo de los mismos).

Algunos juristas llaman a la inscripción, fórmula jurídica que asegura los derechos reales y el dominio legalmente subsistentes produciendo efectos contra terceros.

La primera inscripción de un inmueble, constituye el antecedente primitivo de la propiedad (primero de la finca). La historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que irá reportando las anotaciones o transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Por esto la primera inscripción es la base sobre la cual gravitar una serie de anotaciones o inscripciones debidamente encadenadas unas con otras.

Jose Maria Chico y Ortiz (41) al respecto menciona "La inscripción determina la protección última que el derecho

(41) ibidem

ofrece al titular que se acoge los beneficios registrales. Ni la escritura pública, en su función creadora de derechos, ni la sentencia, con su firmeza y excepción de cosa juzgada, ni el documento administrativo con su presunción de validez y eficacia ejecutoria son capaces de otorgar la protección que el registro les brinda a través de sus dos grandes principios de legitimación y de fé pública que, no vienen a ser mas que la manifestación superior del superior principio de publicidad que justifica la seguridad del tráfico jurídico". Como es cierto lo que menciona, habrá que tomar en cuenta que tampoco la inscripción es capaz de brindar la protección que los documentos pueden brindar y es porque los derechos que emanan de cada uno de estos son distintos a los de otro, pero no porque el Registro tenga mayor capacidad de protección que la realidad jurídica.

Son materia de inscripción los títulos y actos que establece el Capítulo Tercero del Código Civil para el Distrito Federal, denominado "DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES Y ANOTABLES", así el artículo 3042 (42) Código Civil para el Distrito Federal, art. 3042 dice (42) "En el registro público de la propiedad inmueble se inscribirán:"

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

"II.- La constitución del patrimonio familiar;"

"III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en los que haya anticipos por rentas por mas de tres años; y"

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

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

5.- SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE DOCUMENTOS

Dentro de la calificación registral existe la procedencia o improcedencia del documento que se pretende inscribir. Cuando el documento reúne todos los requisitos legales de fondo y forma, es válido y perfecto, se inscribe con todos sus efectos. Pero si el documento adolece de un requisito de fondo o de forma se suspende y en el folio real (en la tercera parte) se asienta una nota de presentación por la que se suspende. Del mismo en la boleta de entrada se anota la objeción del registrador debidamente fundamentada y motivada y el documento se envía la sección jurídica, donde se revisa el acuerdo suspensivo o denegatorio emitido por la sección de calificación. Cierta personal encargada de esta sección puede confirmar, modificar o revocar la suspensión, según se trate de defectos u omisiones subsanables o insubsanables. Son ejemplos de suspensión subsanable, la falta de exhibición del certificado de libertad de gravámenes u otras constancias

que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes, como lo establece el artículo 98 del reglamento del Registro Publico. Subsanaado el defecto, el acto que contiene el documento se inscribirá en la parte correspondiente del folio.

Existen diversos motivos por los cuales no se puede inscribir un documento, como por ejemplo: Que no coincidan el antecedente registral, o que no exista coincidencia entre la superficie medidas y linderos en el folio real y el documento, o que el titular registral no sea el inscrito porque este pendiente de incribir una escritura por lo reciente de su otorgamiento.; por que la personalidad no se encuentre debidamente acreditada, o el acta de defunción en las sucesiones. Como se puede observar son amplias y variadas las formas por las que se puede suspender o denegar la inscripción de un acto que se contenga en un documento que lo requiera.

Es importante que todos los documentos esten firmados por la autoridad que los materializa para poder constatar su autenticidad con la finalidad de tener la seguridad de que en realidad se realizó el acto que se plasma en ellos.

El artículo 3021 de nuestro Código Civil (43) fundamenta la calificación registral al decir:

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

los casos siguientes:"

"I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;"

"II.- Cuando el documento no revista las formalidades extrínsecas que establezca la ley;"

"III.- Cuando los funcionarios a nte quienes se haya otorgado o rectificado el documento no hayan hecho cosntar la capacidad de los otorgantes o cuando sea innotoria la incapacidad de estos;"

"IV.- Cuando el contenido del documento sea cosntrrio a las leyes prohibitivas o e interés público;"

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

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

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

6.- SALIDA SIN REGISTRO

Como lo señalé con anterioridad la salida sin registro de un documento se puede deber a muchas causas, y cuando éstas son

(43) Código Civil; Art.3021

insubsanables no es posible su registro. Dice el artículo 3022 (44) de nuestro código civil:

"La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio". Ahora bien, el director, a través del cuerpo de auxiliares, considere que la calificación suspensiva o denegatoria es correcta, dicta la resolución correspondiente, enviándola, junto con el documento a la oficina jurídica para que ésta proceda a cancelar el sello de presentación del documento. La cancelación la fundamenta en base al dictamen y el documento junto con la resolución lo envía inmediatamente a la oficialía de partes para que el documento previo pago de derechos por salida sin registro y la publicación en el boletín registral, esté a disposición del interesado.

Algunas veces el mismo interesado solicita la salida sin registro. En este caso se asienta que el documento sale sin registro a petición del interesado previo pago de los derechos y se pone a su disposición en la oficialía de partes.

7.-DE LA INMATRICULACION

Antes de las reformas que surrió el capítulo III, título segundo, segunda parte del libro I, del Código Civil, referente al registro de la propiedad inmueble, y de los títulos inscribibles y anotables, no se podía considerar como título de propiedad el procedimiento administrativo seguido

(44) Código Civil Para el D.F.; Art. 3022 ante el Registro

Público de la Propiedad, ya que el citado Registro solo servía para dar publicidad a los actos o hechos jurídicos mediante los cuales se realizaba la transmisión de la propiedad, y si no estaba acreditada su realización, con todos los requisitos de ley, por ende, no podía considerarse como título de propiedad el citado trámite administrativo o su constancia.

Sin embargo, con base en las reformas arriba señaladas, ahora es posible que se obtenga la declaración de adquisición de la propiedad por información de dominio a través de un procedimiento seguido ante el Registro Público de la propiedad. Estas resoluciones se obtienen siguiendo el procedimiento del artículo 3052 (45) del Código Civil como sigue:

1. - el interezado 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 obtuvo el peticionario en su caso y los del causante de aquella si fuere conocido, y

f) El nombre y domicilio de los colindantes.

2. - A la solicitud a que se refiere la fracción anterior el -----
(45) Ibidem; Art. 3052

interesado deberá acompañar:

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

3.- 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 los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convengan.

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 fueran rústicos se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

4.- Si existe 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.

5.- Si no existe oposición, el Director del Registro Público, señalará día y hora para la audiencia en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de

proprietario y por el tiempo exigido por éste Código para prescribir por medios que les produzcan convicción entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

6.-la resolución administrativa del Director de 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 inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requiere para adquirir por virtud de la prescripción; Dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

La inmatriculación no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en el que haya sido parte el director del Registro Público de la propiedad según lo dispone el artículo 3057 del código civil (46)

E) EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

En éste apartado pretendo exponer el papel que desempeña el Registro Público de la Propiedad frente a la garantía que tenemos del estado a la seguridad jurídica.

Ya se ha estudiado como están ligadas las garantías individuales de propiedad y de seguridad jurídica, también se ha dicho que uno de los fines del Registro Público de la

(46) Ibidem; Art. 3057

Propiedad es que se proporcione ésta. Sin embargo es pertinente aclarar la manera en que el Registro proporciona la garantía que estudiamos; mas aún, es importante precisar si la institución en análisis realmente brinda seguridad jurídica.

Para poder abundar en estos conceptos es necesario retroceder al análisis de los principios registrales y de las funciones del Registro.

Expresé que la función del registro es proporcionar publicidad, lo que liga nuestro estudio con el primero de los principios expuestos igualmente expuse que mediante la publicidad se obtiene la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer los hechos o actos jurídicos que giran alrededor de los muebles, inmuebles y personas morales inscritas.

El maestro Bernardo Pérez (47) expresa al respecto "si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuales son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida "prueba del diablo", o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original."

En el Registro Público existe la posibilidad de obtener las constancias y certificaciones de las inscripciones así como consultar personalmente libros y folios. el artículo 3001 (48), al respecto dispone: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a

(47) Derecho Registral; Op. Cit.

las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como las certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

Como podemos observar, no es necesario tener interés jurídico para poder examinar las inscripciones registrales ni para obtener las constancias de lo asentado o anotado.

Por lo tanto para poder obtener seguridad jurídica de la publicidad registral esta se debe dar con oportuna eficacia, es decir, se obtendrá seguridad jurídica en cuanto la mencionada publicidad se obtenga en forma veraz, de tal manera que se tenga la certeza que concuerda con la realidad. Sobre esto cabe destacar que para obtenerla, en nuestro sistema, la inscripción presume la existencia del acto que la motivo, llamada también, apariencia jurídica (la cual examinaremos en otro apartado mas adelante) y de manera mas abundante y que la publicidad se obtenga de manera agil, puesto que en cuanto sea obstaculizado el acceso a las inscripciones, como sucede actualmente, el Registro deja de cumplir con su función y por lo tanto deja de alcanzar ésta finalidad.

Concretamente la publicidad se obtiene por medio de diversas

(48) Código Civil; Op. Cit.; Art. 3001

certificaciones, y la mas común es la referente a la existencia o libertad de gravámenes; Dicho certificado se encuentra previsto en el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, con el cual se tiene la posibilidad de saber los gravámenes que limitan la propiedad de una finca o tener la constancia de que carece de estos. Mas aún, los notarios tienen la posibilidad de dar un aviso al Registro, en la solicitud de los certificados, del posible acto a realizarse, La institución, en todo caso, de forma gratuita hará la anotación respectiva, con la finalidad de que en un plazo de 30 días tenga prioridad a registrarse la operación que se notificó en el aviso; además, si la operación se lleva a cabo existe la facultad de dar un segundo aviso, para que esta prioridad se dé por otros 60 días, inclusive, si el segundo aviso se da dentro de las 48 horas siguientes de haberse realizado la operación, la prelación de que hablamos, será continua desde el momento en que se dió el primero hasta 60 días después de haberse notificado el segundo.

Pero decíamos que para dar publicidad, es necesario que se materialicen asientos mediante inscripciones, También decíamos que la publicidad registral solo lograría la seguridad jurídica si esta es veraz y solo lo será si lo asentado también concuerda con la realidad.

Ahora bien, el problema existe cuando se necesita tener la certeza de que el asiento coincide con la realidad. En nuestro sistema registral se ha solucionado esto al disponer que la anotación registral tiene la facultad de hacer que la operación surta efectos frente a terceros, lo que

personalmente no se me hace una solución atinada.

Por otro lado la anotación debe ser lo mas explicita posible; es decir, no solo debe realizarse en términos accesibles para todo quien necesite consultarla, sino ademas debe contener todas las modificaciones y afectaciones relativas, de manera que se localice con mayor facilidad.

Desgraciadamente en la actualidad se encuentran un grán número de certificaciones que notoriamente no coinciden con la realidad (los ejemplos mas comunes suceden cuando no se reportan gravámenes de los cuales se tiene la certeza de su existencia).

Lo anterior nos hace analizar el principio de especialidad. Si bien es cierto que la inscripción debe contener todos las modificaciones relativas a la misma, también lo es que no deberá contener mas que lo estrictamente indispensable, pues el tener datos obsoleto atentaria contra toda economía publicitaria, y por lo tanto entorpeceria la función del Registro, por lo que no lograria la finalidad que persigue. En otro orden de ideas, el Registro logra su finalidad de seguridad juridica, no solo en cuanto a la veracidad y la agilidad de las inscripciones a que se les dá publicidad, sino tambien se debe tener la certeza de que la inscripción no será afectada sin el consentimiento del titular de los derechos adquiridos por el acto registrado. Principio de consentimiento que coincide con la garantía respectiva que se encuentra dentro de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 14 y en el 16 de nuestra carta magna.

Por lo que se refiere al principio de tracto sucesivo, encontraremos que el hecho de que solo se inscriban las modificaciones relativas a los actos que realice el titular registral, es una manera de hacer que lo registrado concuerde con la realidad y por lo tanto, que cumpla la institución con su función y que con esto logre su finalidad.

Sobre el principio de rogación, como anteriormente lo expresé, se obtendrá seguridad jurídica en tanto no se efectúe ninguna inscripción sin el consentimiento del titular registral, o por orden judicial, de ésta manera se tendrá la certeza de que lo registrado solo podrá modificarse con el consentimiento del titular.

Ahora bien, sobre a lo que el principio de prioridad o prelación se refiere, tiene un régimen especial, puesto que el que obtiene el un supuesto derecho posterior a otro e ingresa el documento que contiene el acto que hizo nacer ese supuesto derecho al Registro, primero al otro; éste tiene prioridad sobre aquel, entonces se logrará una certeza en que el documento que se registra primero es el que se le reconocerán derechos aún en oposición de otros anteriores. Sin embargo solo se contará con esta supuesta certeza mientras se respete el orden cronológico de presentación de los documentos, lo que no sucede en la realidad puesto que al realizarse múltiples inscripciones al mismo tiempo en sobradas ocasiones se registra primero el documento presentado de manera posterior.

En lo referente al principio de legalidad, se debe hacer notar que no se debe tener la seguridad jurídica de que el

documento que se inscribe, es el que cumple con todas las formalidades para realizara al acto a registrar, porque eso no se encuentra dentro de las funciones de la naturaleza juridica registro, sino se debe tener la certeza de que contiene los elementos y datos necesarios para poderlo inscribir.

En cuanto al principio de exactitud registral, se dijo anteriormente que existirá seguridad juridica cuando la inscripción coincida con la realidad. F) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA APARIENCIA JURIDICA

En nuestra legislación no es nada facil hablar de apariencia juridica. puesto que a diferecia de otros paises, no se encuentra regulada de forma sistemática, sino que solo se encuentran en disposiciones esporádicas, y que por especificas muchas veces son reglas que, en vez de beneficiar a quienes quiso proteger el legislador, en realidad logre que abusen de lo dispuesto perjudicando a quienes en realidad debieran tener derecho.

Existe apariencia juridica cuando la norma da por existente un hecho aunque no sea ésto asi.

En materia de Registro Público se presume la existencia del hecho que motivó la inscripción, y se puede oponer frente a otro no inscrito. En el código civil se encuentra concretada de la siguiente manera: "art. 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.."(49)

Y el artículo 3009 (50) dispone de la siguiente forma: "El

registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque despues se anule o se resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este articulo, no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorgen violando la ley".

Tercero registral es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a titulo oneroso si es que el mencionado derecho se adquirió del que llamamos titular registral. Una vez inscrito su derecho, es oponible a cualquier otro que haya tenido igual derecho pero no lo haya inscrito. El maestro Peret Fernandez del Castillo (50) a lo referente menciona "Se distingue al tercero registral del tercero negocial. Este último es quien no ha sido parte ni causa habiente en un contrato, siguiendo el principio de res inter alios acta."

Por lo que se refiere al tercero registral sus características son:

1. Que haya inscrito un derecho
2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del registro público;
3. Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del registro si las hay:

(49) Ibidem: Art. 3007

(50) Ibidem: Art. 3009

(51) Derecho Registral; Op. Cit.

4. que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero."

ahora bien, La suprema corte de justicia, ha dispuesto la siguiente jurisprudencia definida (52):

"REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE. Es cierto que los derechos que adquiere con la garantía del registro prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad adquisitiva ya no emana del título anulado y de la estricta observancia del trámite continuo de las adquisiciones o enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una estricta constancia de los asientos que figuran en el registro público de la propiedad, también es cierto que las constancias del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero si no ignorando el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es conocido; además no basta que el adquirente se cerciore que está a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una anterior reclamación. (SCF, Apéndice 1917-1985, tesis de ejecutorias, cuarta parte, tercera sala, p. 732).

Por último cabe recordar lo que se decía al respecto del

(52) Jurisprudencia; Epoca 1917-1985; Tercera Sala

principio de legitimación, y es que mencionaba que la inscripción proporciona al titular registral la posesión del derecho motivo del registro mientras no se pruebe lo contrario y en tanto que siga siendo titular registral, puesto que al momento de transmitir éste derecho al ahora anterior titular registral se le presume como titular del derecho sin admitir prueba en contrario.

PAPTE III

UBICACION DE LA FUNSION REGISTRAL

CAPITULO V

ANALISIS DE LOS PROBLEMAS JURIDICOS MAS IMPORTANTES QUE PERJUDICAN LA FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En el presente capitulo trataré de exponer cuales son los problemas con los que se enfrenta el derecho de propiedad en relación a su registro, en el caso concreto del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

A) LA VERDADERA FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En primer lugar habrá que plantear la función que debe tener nuestro Registro Público puesto que uno de los problemas a los que se enfrenta nuestro derecho de propiedad inmueble es la intervención que tiene el Registro Público.

Ya se ha dicho que no en todos los registros de la propiedad del mundo tienen las mismas funciones, mas aún de hecho cada cual está conceptualizado de diferente manera según las necesidades que tenga cada estado nacional en particular.

En el caso de nuestro país, la intervención del registrador en cuanto al estado de la propiedad tan solo estorba el ejercicio de este derecho, pues al intervenir dificulta el tráfico jurídico haciéndolo mas complicado y perjudica a sus titulares minimizando la seguridad jurídica que, como ya se dijo anteriormente, proporciona la propiedad.

En otros sistemas es necesaria la intervención del registrador (como es el caso del alemán o el australiano) puesto que no existe el profesional adecuado para autenticar y dar forma a los actos y hechos jurídicos inscribibles.

En México se cuenta con los funcionarios y profesionales adecuados para éstos fines, por lo que si ésta función se duplica, el perjudicado resulta ser el propietario.

Luego entonces, muchas de las funciones y facultades que actualmente ostenta el personal del Registro no deberían tenerlas.

Sin embargo otro es el papel que se espera realice el Registro Público de la Propiedad, a fin de que alcance su fin de brindar seguridad jurídica a quienes hacen uso de esta institución.

Si no existiera la institución que analizamos, sencillamente no tendríamos la manera de saber con certeza el estado de las propiedades. Esto que no podríamos profundizar más allá que lo que nos revelara el propietario anterior, con los innatos problemas que surgirían de esto.

Es por esto que el Registro Público de la Propiedad si responde a una necesidad de certeza jurídica y puede facilitar uno de los grandes atributos de la propiedad, que es la libre disposición del bien que se tiene.

por lo tanto, la función del Registro Público de la Propiedad es la de un mero publicador del estado jurídico en que se encuentran las propiedades. Su eficacia se logrará en cuanto lo publicado se acerque a la realidad.

Es por esto que el Registro se debe apegar a la realidad y no esta al mundo tabular registral, lo último sería vivir en una falacia a expensas de los caprichos legales de un gobierno registrador.

B) EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD IRREGULAR

Otro de los problemas que actualmente aquejan a la propiedad inmobiliaria es la existencia de una gran cantidad de predios no son poseídos por los que, ante terceros sería el propietario, en razón a que el actual titular de este derecho sobre el predio es una persona que nunca hizo que se publicara el acto por el que lo obtuvo; o bien no pudo hacerlo por el sistema mismo del Registro Público de la Propiedad por lo que llega un momento en el que no pueden ejercer con libertad su facultad de dominio puesto que la ley exige ciertos requisitos para que pueda hacerlo.

Cabe destacar que éstos no son casos aislados, sino que es uno de los grandes problemas que el Distrito Federal actualmente tiene, al grado de que para resolverlo se crearon direcciones administrativas especializadas en resolverlo.

Ultimamente se ha implantado la modalidad de otorgar al Director General del Registro Público de la Propiedad la facultad de poder declarar que una persona que sigue un determinado procedimiento ante la institución que dirige, es propietario, concediéndole además funciones judiciales como la de valoración de pruebas.

Esta situación lejos de beneficiar al titular del derecho de propiedad, lo perjudica, puesto que ni tiene seguridad jurídica en el procedimiento por no hacerse ante funcionarios que conozcan la manera de hacer estos procedimientos, ni la tiene en cuanto a que podría perderla sin habérsele oído y vencido en juicio.

Por lo tanto ésta no es la solución al problema de la propiedad irregular y con lo que hace falta hayar soluciones mas adecuadas de acuerdo al derecho.

Pero en cambio si éste procedimiento se lleva acabo ante un tribunal competente, especialmente implementado para solucionar el problema el papel del Registro se convierte, de ser un interventor en el tráfico inmobiliario, en un certero publicador de lo que sucede en la realidad jurídica.

C) EL SISTEMA REGISTRAL, LA APARIENCIA Y LA SEGURIDAD JURIDICA

En este apartado me dedicaré a exponer la forma en que la institución que analizamos brinda publicidad para lograr seguridad jurídica mediante la apariencia jurídica en las propiedades.

Ya se dijo que la función del Registro es proporcionar publicidad. También se dijo que en nuestro sistema, la inscripción implica que se presume que el titular registral es el propietario salvo prueba en contrario, mientras esta prueba se dé en contra del actual titular, es decir, en el momento en que se vuelve a transmitir la propiedad a una tercera persona de buena fe, a la cual se le llama "tercero registral", la presunción de que es propietario no admite tal prueba en contrario por lo que esta última persona queda protegida de que su derecho subsistirá. De esta manera el adquirente obtiene cierta estabilidad en cuanto a su derecho y por lo tanto tiene seguridad jurídica sobre su propiedad. Mas aun, si se realizó la transmisión de una propiedad inmobiliaria conforme a la ley, y posteriormente el enajenante la vuelve a transmitir a otra persona distinta, u

esta última la inscribe en el Registro Público de la Propiedad, subsiste la transmisión que se registró.

En el primero de los casos expuestos anteriormente, en efecto, la institución cumple con sus finalidades, pero el problema se complica en tanto a la protección del tercero registral, puesto que ésto daría lugar a desproteger a un propietario que haya sido defraudado. En éste supuesto el verdadero titular del derecho se ve en la necesidad de probar una serie de hechos para poder recuperar el reconocimiento legal de sus derechos en lugar de tener que ser a la inversa. Pero en el caso que planteaba en cuanto a la doble venta y donde subsiste el que adquirió con posterioridad por ser el primero en haber inscrito, estimo que por intentar otorgar una protección "patereal" al tercero registral se está molestando a una persona en cuanto a su propiedad sin haber sido oído ni vencido en juicio.

Por lo tanto, en este último caso no solo no cumple el Registro Público con su finalidad de seguridad jurídica, sino incluso atenta contra ésta.

DEL PROBLEMA EXISTENTE EN CUANTO A LA INTERPRETACION DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE LA PUBLICIDAD

Ya se ha mencionado que la función primordial del registrador es brindar publicidad.

También se decía que la publicidad es la posibilidad de que todos pueden llegar a conocer los hechos o actos jurídicos que giran alrededor de los inmuebles.

Pero si en ésto quedara todo no existiría problema alguno,

mas sucede que la publicidad en nuestro sistema es algo mas que eso.

Sin embargo Siguiendo el análisis del maestro Bernardo Perez Fernandez del Castillo, el analisis de éste principio se puede examinar desde dos puntos de vista: el material y el formal.

La antes descrita la llama publicidad formal, es decir, el estado de cognosibilidad general sobre el estado de cualquier propiedad inmobiliaria. Sin embargo también existe la publicidad material, concebida como los derechos que otorga la inscripción y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro derecho no inscrito.

Este último es el punto de controversia puesto que si afirmando que en la oponibilidad de un derecho inscrito frente a otro no inscrito, por ese simple hecho hace preferente al primero, como se dijo anteriormente que eso no produce en ninguna forma seguridad jurídica, luego entonces el Registro, cumpliendo por lo que entiende por su función, no logra sus fines, por lo que habría que volver a entender la función que debe prestar la institución.

Es por esto que no se debe entender esta oponibilidad como un derecho derivado de la función publicitaria de Registro.

E) LA FUNCION DEL REGISTRADOR

Si bien ha quedado determinada la función que debe de tener el Registro Público de la Propiedad, aun no se ha expuesto la función que debe desempeñar el registrador.

Esta deberá ser acorde con las que realice la institución. Es

decir, en la ley está perfectamente determinado el trabajo que deberán realizar éstos servidores públicos y que, como ya dijimos consiste en: "...examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro".

El problema surge cuando intervienen en actos en que la ley ni siquiera les otorga facultades, ejemplo de esto son multiples reconocimientos de firma, y hasta intervención directa en el tráfico inmobiliario mediando entre las partes e intentando autenticar los actos resultantes

Sucede que el artículo 2021 del Código Civil dispone que los contratos de compraventa de bienes inmuebles en que el monto de la operación sea inferior al equivalente a 10 años de salario mínimo, en ciertos casos se pueden tener por válidos si al otorgarse, el Registrador reconoce la autenticidad de las Firmas. Sin embargo no existe legislación alguna que les conceda esa facultad por lo que este exceso de intervención puede repercutir ocasionar que ciertos actos puedan incluso adolecer de nulidad.

También existen ejemplos en los que el Registrador abiertamente actúa fuera de sus facultades, tal es el caso de ciertos cotejos que realizan.

Sin embargo éstos últimos son casos que salen de la ley y que se pueden sancionar, mas el problema jurídico existe en la manera de interpretar las funciones que sí tienen y que se resumen en dos: calificación e inscripción.

1.-LA CALIFICACION REGISTRAL

En cuanto a la calificación se refiere, ya se ha dicho que consiste en determinar si procede o no inscribir el acto contenido en el documento que se le presenta. Sin embargo hay quien dice que constituye la seguridad en cuanto al tráfico jurídico inmobiliario, es decir, que el registrador al calificar un documento se convierte en un supervisor de la eficacia plena del acto

Mas aun, piensan que calificar es convertirse en auténticos vigías de la legalidad del acto; lo que resulta imposible por dos razones fundamentales:

La primera de ellas es que nunca tendrán los elementos para supervisar tal legalidad, puesto que lo único que tienen frente a ellos es el documento y no a las partes ni al objeto del acto inscribible. Además en ningún momento, el registro busca convalidar el acto, sino únicamente publicarlo.

En segundo lugar porque el registrador no tiene la capacidad para intervenir entre las partes, porque no es ningún mediador. De hecho en la mayor parte de las ocasiones las partes no acuden ante la inasistencia y si lo llegaran a hacer, es con la mera finalidad de que cambie el estado registral que tiene actualmente su propiedad.

2.- LA INSCRIPCION

La segunda función del registrador es tan solo hacer que el documento que contiene el acto inscribible, sea plasmado en los asientos registrales, el registrador no deberá hacer constar nada mas que lo esencial de lo plasmado en el documento, y sin embargo no podrá contener menos que esto, es decir, la inscripción nunca será al arbitrio del registrador,

sino que debe extraer la esencia del acto con todas sus modalidades. Tampoco podrá inscribir mas actos que los que exprezamente le determina la ley pero tampoco puede negarse a inscribir lo que se le ordena.

Un ejemplo es la inscripción de las capitulaciones matrimoniales. Toda vez que hay quien ha dicho que no se inscriben "por no ser su política". esta situación se traduce en una falta de certeza sobre la veracidad de lo inscrito.

F) PROBLEMAS EXISTENTES EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

En este apartado quiero exponer algunos problemas que tiene el Registro en cuanto a su procedimiento.

En primer lugar es equivocado concebir que para tener que registrar un acto contenido en un documento que se presenta ante la institución, se tenga que llevar tal procedimiento. Esto lo único que genera, es una falta de capacidad para poder registrar un documento, y lo único que sucede es que se obstaculiza el tráfico comercial inmobiliario al restar tiempo a verdaderos trámites burocráticos.

Por lo que sea tal procedimiento, siempre restará tiempo para.

Por lo tanto, lejos de brindar seguridad jurídica, la obstaculizan, pues ni se cumple con los fines por los que fue instituido y si estorba.

Ya se narró extensivamente el procedimiento, por lo que solo me referiré a algunas circunstancias particulares que resaltan.

Al turnarse el documento inscribible al departamento que se

dedica para tal fin (cuando menos tres días después de que se presentó), se hace por medio de una relación que se envía una serie de registradores que al mismo tiempo inscriben cierta cantidad de documentos, al hacer éste trabajo al mismo tiempo, se deja de respetar la prelación que deberían tener, por lo que se puede inscribir un acto que se presentó al Registro Público en tiempo posterior a otro que se refiera al mismo inmueble.

Si un documento es turnado al área jurídica, y se subsana el defecto observado o simplemente se determina la improcedencia de la observación, el registrador puede volver a insistir en su observación, dejando el particular interesado en estado de indefensión por no hacer caso a la defensa proporcionada.

Fero si el documento es enviado al cuerpo de auxiliares de la dirección general y en efecto, la observación es cierta pero este cuerpo determina su inscripción, el registrador se encuentra obligado a realizarla, bajo su responsabilidad por lo que en este caso el registrador es el que se encuentra desprotegido.

Y si el documento que se presentó con anterioridad a otro, sobre la misma finca por cualquier razón (a juicio de los registradores que abusan de la calificación) sale sin registro, entonces pierde sus derechos de prelación pudiéndose inscribir el otro documento, con todos los derechos derivados de la inscripción.

En mi opinión resulta bastante mas facil hacer que el documentos se califique en el momento o antes de insgresar a

la institución, cotejando los antecedentes registrales con una copia certificada reciente del asiento registral y el certificado de libertad de gravámenes donde en unos cuantos minutos se podría llevar lo que en realidad actualmente se lleva meses. De esta forma se superaría uno de los grandes problemas que tiene el Registro Público y que es su rezago.

CONCLUSIONES

1.- A lo largo del tiempo podemos notar que las transmisiones de propiedad se han ido agilizand; de ser de una forma rí gida y solemne como lo eran la Mancipatio, la In Iure Cesio y la Traditio, hasta la transmisión de la propiedad de cosas ciertas y determinadas prevista en el artículo 2014 del código civil, que se verifica en nuestra legislación por mero efecto del contrato.

2.- La manera de entender al derecho de propiedad varía de una cultura a otra y de una época a otra, pero, sin embargo universalmente corresponde a este derecho un solo concepto.

3.- El derecho de propiedad otorga a su titular las facultades de usar, disfrutar y disponer de una cosa. El derecho a disponer se ha limitado y distorsionado por algunas ideologías sociales y económicas.

4.-El derecho a la propiedad es un derecho natural con el que cada individuo nace y del que a nadie se le puede privar. Por esta razón, no es otorgado por persona ni institución alguna, como tampoco es inventado por el hombre.

5.-Las ideologías sociales y económicas enunciadas anteriormente influyen directamente en el sistema de cada Registro Publico de la Propiedad.

6.- El Registro Público de la Propiedad surge de la institución Española llamada "Oficio de Hipotecas", que tenía la función de publicar los gravámenes hipotecarios, con la finalidad de impedir el ocultamiento de tales, sin embargo existen antecedentes que se remontan hasta las culturas antiguas, como la Egipcia y la Griega.

7.- Siempre ha existido la necesidad de conocer el estado jurídico de la propiedad en forma pública y oficial, funciones que son a cargo del Registro Público de la Propiedad, por lo que siempre ha sido necesaria tal institución.

8.-El concepto de Registro Público de la Propiedad que más se asemeja a la realidad es el que propone el Licenciado Bernardo Pérez Fernandez del Castillo, que es el siguiente: "Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles".

9.- Nuestro actual sistema registral es declarativo, pues el derecho de propiedad se adquiere antes de inscribirse y sólo surte efectos frente a terceros después de haberse inscrito.

10.- Nuestro actual sistema registral se funda en los siguientes principios que rigen la actividad del Registro Público de la Propiedad:

A) Principio de publicidad.- Es decir, a).- que la inscripción registral sirve para que todos tengan conocimiento del estado jurídico de las propiedades; b) que este conocimiento debe ser oficial, por lo que el derecho inscrito presume su existencia y es oponible frente a terceros.

B) Principio de legitimación o de exactitud registral.- Consistente en que en el Registro Público de la Propiedad prevalece lo inscrito mientras no se demuestre su inexactitud.

C) Principio de rogación.- O que sólo se inscribirá a petición del interesado y nunca de oficio.

D) Principio de consentimiento.- Quiere decir que nada se inscribirá sin el consentimiento del titular registral o resolución de la autoridad competente.

E) Principio de prioridad o prelación.- Que significa que entre dos derechos inscribibles es preferido al que primero ingresó al Registro Público de la Propiedad.

F) Principio de inscripción.- Consiste que las mutaciones jurídicas que pueda sufrir una propiedad se hacen constar en el Registro Público de la Propiedad mediante un asiento o anotación.

G) Principio de especialidad.- Se refiere a la necesidad de concretar e individualizar la situación jurídica de cada propiedad en un asiento determinado.

H) Principio de tracto sucesivo.- Consistente en que todas las inscripciones seguirán un orden lógico de concatenamiento entre sí.

I) Principio de legalidad.- Que quiere decir que sólo se inscribirá lo que se encuentre de acuerdo con la ley previo examen o calificación del registrador.

11.- Considero que por proteger a terceros de buena fe se desprotegen a los que en ocasiones serían en realidad los legítimos propietarios al operar la apariencia jurídica.

12.- La apariencia jurídica podría ser la valoración legal de una discordancia entre la verdad de hecho y la verdad legal. Esta puede ser perjudicial por falta de una regulación sistemática en la legislación al no tener en cuenta un derecho preexistente.

13.- El procedimiento registral deberá ser flexible y desregulado; la idea de inscribir un acto mediante un procedimiento registral rígido es equivocada pues entorpece la seguridad jurídica, fundamento del Registro Público de la Propiedad.

14.- La función del Registro Público de la Propiedad debe ser la publicidad y su fin la seguridad jurídica.

15.- Actualmente el Registro Público de la Propiedad ha asumido funciones que no le corresponden.

16.- El exceso de calificación perjudica la función del Registro Público de la Propiedad al volverlo ineficaz para obtener seguridad jurídica pues nadie puede tener la certeza de que el título de

propiedad de un bien inmueble surtirá efectos contra terceros mientras no esté inscrito.

17.- Las funciones relacionadas a la valoración de pruebas en un procedimiento de inmatriculación, previstas en el artículo 3052 del Código Civil vigente, no deben corresponder al director del Registro Público de la Propiedad pues estas corresponden a la autoridad judicial, que es la constitucianalmente adecuada para realizar tales funciones.

18.- Se debe limitar el exceso de funciones que actualmente la ley le encomienda al Registro Publico de la Propiedad para encausarlo a cumplir con su finalidad.

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

1.- HERNANDEZ GIL, Francisco: Introducción al Derecho Hipotecario, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1963.

2.- COLIN SANCHEZ, Guillermo; Procedimiento Registral de la Propiedad, Tercera Edición, Edit. Porrúa S.A., México, 1985.

3.- MAZEAUD, Henri, León Y Jean; Vol. I, Parte I, Primera Edición, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1959.

4.- ROCA SASTRE, Ramón María; Derecho Hipotecario, Tomo I, Quinta Edición Edit. J.M. Bosch, Barcelona, 1954.

5.- DIAZ GONZALEZ, Carmelo; Derecho Hipotecario, Tomo I, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967.

6.- LACRUZ BERDEJO, José Luis; Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, Segunda Edición, Edit. J.M. Bosch, Zaragoza, 1927.

7.- FOIGNET, René; Manual Elemental de Derecho Romano, Edit. Trillas, México, 1979.

8.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio; Derecho Precolonial, Primera Edición, Edit, Porrúa S.A., México, 1982.

9.- PEREZ LASALA, José Luis; Derecho Inmobiliario Registral, Primera Edición, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1965.

10.- DE CASOS ROMERO, Ignacio; Derecho Hipotecario o de Registro de la Propiedad, Cuarta Edición, Instituto de Derecho Civil, Sección de Publicaciones, Madrid, 1951.

11.- Dirección General de Registro Público de la Propiedad, Curso de Capacitación Registral para el Estado de México; Secretaría de Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1982.

12.- GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo; Estudios de Derechos Hipotecario y Derecho Civil, Tomo I, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid, 1948.

13.- CAMPUZANO Y HORMA, Fernando; Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, Edit. Reus S.A., Madrid, 1942.

14.- CASTRO MARROQUIN, Martín; Derecho de Registro, Primera Edición, Edit. Porrúa S.A., México, 1962.

15.- SERRA ROJAS, Andrés; Derecho Administrativo, Tomo I, Quinta Edición, Edit. Porrúa S.A., México, 1972.

16.- PRAGA, Gabino; Derecho Administrativo, Vigésima Primera Edición, Edit. Porrúa S.A., México, 1981.

17.- LOPEZ MEDEL, Jesús; Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público, Segunda Edición, Edit. Bolaños y Aguilar, Madrid, 1959.

18.- CASTAN TOBEÑAS, José; La Propiedad y sus Problemas Actuales, Segunda Edición, Madrid, 1963.

19.- RIVERO DE ANDREA, Manuel; Estudio de Legislación Comparada, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1957.

20.- GARCIA CONI, Raúl; Derecho Registral Aplicado, Edit. Librería Jurídica la Plata, Buenos Aires, 1972.

21.- COSSIO Y CORRAL, Alfonso; Instituciones de Derecho Hipotecario, Segunda Edición, Edit. J.M. Bosch, Barcelona, 1956.

22.- CARRAL Y DE TERESA, Luis; Derecho Notarial y Derecho Registral, Quinta Edición, Edit. Porrúa S.A., México, 1979.

23.- MARGADANT S., Guillermo Floris; Derecho Privado Romano, Tercera Edición, Edit. Esfinge S.A., México, 1968.

CONGRESOS ANALIZADOS

1.- ANALES DEL II CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Edit. Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1974.

2.- IV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Universidad Notarial Argentina, Instituto de Derecho Registral, Edit. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires 1980.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS ESTUDIADAS

1.- DICCIONARIO LEXICO HISPANICO, Enciclopedia Ilustrada en Lengua Española, Segundo Tomo, Edit. W.M. Jackson, México, D.F.

2.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Segunda Edición, Edit. Porrúa S.A., México, 1987.

3.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XVI, Edit. Bibliográfica, Argentina S.R.L., 1967.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- LEY ORGANIZA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.
- 3.- LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- 4.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.
- 5.- CODIGO DE COMERCIO.
- 6.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.
- 7.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES.
- 8.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
- 9.- JURISPRUDENCIA.