

301809

97
29.



**UNIVERSIDAD DEL VALLE
DE MEXICO**

**ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO.**

**“ ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LOS
SISTEMAS REGISTRALES DE MEXICO Y
ALEMANIA Y EFECTOS JURIDICOS QUE
PRODUCEN”**

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RAMIRO ALBERTO MANZANARES ROMERO**

Primera revisión LIC. NESTOR PADILLA SOLORZANO Segunda revisión LIC. JESUS MORA LARDIZABAL

**MEXICO, D. F. TESIS CON
FALLA DE ORIGEN 1993.**



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.

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	I

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A. GRECIA	1
B. EGIPTO	2
C. ROMA	3
a) La mancipatio	4
b) La in iure cessio	6
c) La adjudicatio	6
d) La traditio	7
e) La usucapio	9
f) La lex	10
D. AUSTRALIA	11
E. ALEMANIA	11
a) La gewere	12
b) Solemnidad ante el thinx	13
c) El auflassung	13
F. ESPANA	14
a) Primer periodo: Publicidad primitiva	14
b) Segundo periodo: La influencia romana.	15

	PAGINA
c) Tercer periodo: De iniciación del régimen de publicidad.	15
d) Cuarto periodo: De consolidación del régimen de publicidad.	16
G. MEXICO	17
a) Epoca prehispánica	17
b) Epoca colonial	18
c) México independiente	18

CAPITULO II

SISTEMA REGISTRAL ALEMAN

A. REGULACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO ALEMAN	23
B. CATASTRO	23
C. ORGANIZACION	25
D. SISTEMA REGISTRAL	26
E. PROCEDIMIENTO REGISTRAL	29
a) Anotación Preventiva	35
b) Inexactitudes del registro	36
c) Responsabilidad del registrador	38
d) Pago de perjuicios causados a los propietarios.	38
F. PRINCIPIOS REGISTRALES	39
a) Inscripción	39
b) Rogación	40

	PAGINA
c) Legalidad	41
d) Especialidad	41
e) Consentimiento	42
f) Tracto Sucesivo	43
g) Publicidad	43
h) Legitimación	44
i) Buena fe	45
j) Prioridad	45
G. EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL REGISTRO INMOBILIARIO	
ALEMAN	46
H. RECURSO DE INCONFORMIDAD	47
I. LA PRESCRIPCIÓN Y EL REGISTRO	47

CAPITULO III

SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

A. REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	49
B. CATASTRO	50
C. ORGANIZACION	51
D. SISTEMA REGISTRAL	53
E. PROCEDIMIENTO REGISTRAL	56
F. PRINCIPIOS REGISTRALES	66
a) Publicidad	66
b) Inscripción	67
c) Especialidad	68

	PAGINA
d) Consentimiento	69
e) Tracto Sucesivo	71
f) Rogación	71
g) Prioridad	72
h) Legalidad	72
G. EFECTOS DECLARATIVOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	72
H. RECURSO DE INCONFORMIDAD	74

CAPITULO IV

POSIBLES REFORMAS A NUESTRA LEGISLACION TOMANDO EN CUENTA LOS EFECTOS CONSTITUTIVOS

A. COMPARACION GENERAL DE LOS SISTEMAS REGISTRALES ALEMAN Y MEXICANO	76
B. NECESIDAD DE ADOPTAR EL SISTEMA CONSTITUTIVO EN NUESTRO PAIS	88
C. POSIBLES REFORMAS A NUESTRA LEGISLACION AL ADOPTAR LOS EFECTOS CONSTITUTIVOS	93
D. SOLUCIONES QUE SE PLANTEAN PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS ACTUALES DENTRO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	97
CONCLUSIONES	105
BIBLIOGRAFIA	114

INTRODUCCION

El principal objeto de esta investigación es dar una comparación entre los sistemas registrales de México y Alemania; precisamente estos países debido a la enorme diferencia que existe entre su legislación registral.

Además, otro motivo por el que se ha elegido el Sistema Registral Alemán, es porque muestra ventajas que no se encuentran en nuestro sistema y que, para mejorarlo, sería importante que se adoptaran esas técnicas.

Se empezará por analizar los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, institución sumamente importante para el desarrollo de este trabajo y que formará el primer capítulo, en el que iniciaremos por referirnos a los antecedentes de Grecia en donde las transmisiones de propiedad ya eran públicas y, para ser válidas, tenían que ser inscritas.

Posteriormente hablaremos de Egipto en donde, de igual manera, existía una institución llamada "enkteseon bibliozeke" en la que se inscribían todos los actos de transmisión, así como el "bibliofilakes", la "bibliozeke demosion logon" y el "katagraphe".

Desde luego, no podía faltar Roma en lo que a antecedentes se refiere, de tal suerte, que nos encontramos con los actos "iuris civilis" que comprenden la "mancipatio", la "in iure cessio" y la "adjudicatio". Dentro de los actos "iuris gentium" se encuentran la "traditio", la "usucapio" y la "lex".

De igual manera hablaremos de los antecedentes en Australia y, por supuesto, en Alemania, en donde trataremos figuras tales como la "gewere", "solemnidad ante el think" y el "auflassung".

España, también formará parte de los antecedentes con los cuatro periodos que forman el régimen registral de ese país.

Lógicamente, también incluimos a México abarcando desde la época prehispánica y la colonia, hasta llegar al México Independiente.

El segundo capítulo está destinado a hablar del Sistema Registral Alemán. Primeramente se abarcará el tema de su regulación, después el catastro, mismo que tiene estrecha relación con el libro territorial (registro).

Respecto a su organización podemos decir que no se trata de una oficina administrativa, sino que forma parte de los Tribunales de Distrito.

Con relación al sistema registral se describirá la manera en que se lleva el registro. Se mencionará en que consisten los libros, los folios y los asientos que se practican en el Registro Inmobiliario.

El procedimiento registral forma parte importante dentro de este capítulo y, fundamentalmente, establece la función de los registradores. Además, incluye también la anotación preventiva, inexactitudes en el registro, así como la responsabilidad dentro de la misma institución y el pago de perjuicios causados a los propietarios.

Consideramos relevante mencionar en este capítulo los principios registrales sobre los que se fundamenta el Sistema Registral Alemán.

Una de las características primordiales de este sistema es que tiene efectos constitutivos, lo cual otorga una mayor certeza y seguridad a los propietarios sobre sus bienes, por ser un requisito sin el cual una inscripción no tiene valor.

Existe, también, el llamado recurso de inconformidad, mismo que podrán interponer las partes en caso de que las resoluciones de los registradores afecten a sus intereses.

Se cierra el capítulo con la prescripción y el registro para así entrar al capítulo tercero que se dedicará, únicamente, a hablar del Sistema Registral Mexicano. De igual manera, se analizarán la regulación del Registro Público y su evolución a través de los años hasta llegar a conformarse en la institución que actualmente es. Aquí es donde veremos una diferencia con el Sistema Alemán, toda vez que el catastro no guarda ninguna relación con el Registro Público de la Propiedad; la información que contienen no concuerda, sino que se trata de dos instituciones independientes.

En el punto referente a la organización se analizarán los requisitos para poder ocupar los cargos que requiere el propio registro y que, desafortunadamente, no se cumplen.

Posteriormente, hablaremos de la manera en que se lleva el sistema registral, es decir, las inscripciones se harán en folios en los que se anotarán las diversas operaciones que se realicen por particulares. Al igual que en el segundo capítulo se estudiarán el procedimiento registral, los

principios registrales que serán la base del Sistema Registral Mexicano y por último, hablaremos del recurso de inconformidad.

En el cuarto y último capítulo de esta tesis se darán las soluciones idóneas para mejorar nuestro sistema y, para ello, se propone reformar a nuestra legislación.

A lo largo de este trabajo saldrán a la luz las más importantes diferencias entre los multicitados sistemas y se podrá dilucidar sobre cuáles son las ventajas que ofrece el Sistema Alemán y que sería conveniente adoptara nuestro sistema.

Desde luego, no podemos decir que el Sistema Alemán es perfecto, pero sí establecer que, respecto de los efectos constitutivos, ofrece una seguridad que el nuestro no nos da al llevar a cabo alguna operación.

Si nuestro sistema adoptara los efectos constitutivos como un requisito de validez se finiquitaría con los malos manejos que se dan dentro del registro y se daría a las partes contratantes una mayor credibilidad en las operaciones que llevarán a cabo.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) GRECIA

En esta época las transmisiones de propiedad se hacían en forma pública.

En algunas comunidades al realizarse un acto de transmisión de la propiedad concurría un número limitado de personas, cuya función era presenciar y atestiguar el acto; recibían por tal concepto, un pago a cargo de los particulares que llevaban a cabo la operación.

En otras comunidades se acostumbraba grabar en placas de mármol las diversas operaciones que se hacían sobre los inmuebles y se colocaban en los mismos expuestas a las personas para que se enteraran de la situación que guardaba el bien.

Por último, por lo que respecta a la época de Grecia, en otras comunidades existían registros públicos para la inscripción de los actos o contratos celebrados con la finalidad de transmitir o gravar un inmueble; en dichos registros se contenían las indicaciones de cada bien, ya

fueran enajenaciones o gravámenes. Para que los actos relativos a enajenaciones tuvieran validez, debían ser inscritos. (1)

B) EGIPTO

En la época ptolemaica las operaciones realizadas sobre bienes inmuebles se llevaban a cabo por un funcionario público llamado "bibliofilakes". (2)

Existía, entonces, la "bibliozeke demosion logon" que tenía como finalidad archivar las declaraciones en materia de impuestos, y el "enkteseon bibliozeke" que estaba a cargo del "bibliofilakes".

Para la práctica de alguna inscripción en el "enkteseon bibliozeke" se necesitaba la autorización del "bibliofilakes" quien, antes de llevarla a cabo, debía verificar el pago del impuesto causado y la titularidad de la persona que otorgaba el derecho, para autorizar el registro del contrato de que se trataba en un documento llamado "katagraphe", mismo que se presentaba para concretar la operación en el "enkteseon

(1) HERNANDEZ GIL, Francisco, Introducción al Derecho Hipotecario, 2a. edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1970, págs. 34 y 35.

(2) GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo, cit. por Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, Editorial Porrúa, México, 1990, págs. 3 y 4.

biblioteka", es decir, llevando a cabo la transmisión del bien o de los derechos que pudieran derivarse del mismo.

El "ankteson biblioteka" se encontraba organizado por un índice en orden alfabético de todos los titulares que se encontraban registrados. Así, facilitaba la búsqueda de antecedentes de cada persona y los bienes que se pretendían localizar para posibles operaciones. (3)

Cabe hacer notar que se le dió gran importancia a la transmisión de los inmuebles o sus derechos por medio de las instituciones mencionadas con anterioridad; a través de ellas se daba publicidad que, aunque no era el fin primordial fué un factor importante para brindar protección y seguridad jurídica a los poseedores de bienes ahí registrados, así como a los futuros adquirentes de los mismos.

C) ROMA

Dentro del Derecho Romano Clásico la publicidad no era, básicamente, la finalidad que se perseguía, pues no existía un registro como institución para llegar ante él a realizar inscripciones de los actos por los que se adquiría algún bien inmueble o algún derecho derivado del mismo; sin embargo, en

(3) HERNÁNDEZ GIL, Francisco, op. cit., pag. 36.

los periodos Clásico y Justiniano, fueron creadas figuras de gran importancia por medio de las cuales la propiedad de algún inmueble era transmitida a través de los actos "iuris civilis", los cuales se llevaban a cabo formalmente con toda solemnidad, y actos "iuris gentium" en los cuales no existia la formalidad.

Así, tenemos que dentro de los actos "iuris civilis" se encontraban: la "mancipatio", la "in iure cessio" y la "adjudicatio".

Siguiendo el avance del Derecho Romano en su época clásica, se llega a la etapa del Derecho Justiniano, en el que existian instituciones tales como la "traditio", la "usucapio" y la "lex" que eran resultado de los actos "iuris gentium", es decir, sin solemnidad y por ministerio de ley.

a) La mancipatio

Este era un acto puramente formal y solemne por medio del cual se llevaba a cabo la transmisión de una cosa "res Mancipi", ya fuera mueble o inmueble como son los esclavos, los animales y las superficies de terreno.

Tratándose de cosas muebles, éstas debían estar presentes y si se trataba de cosas o bienes inmuebles, la

enajenación se representaba con la entrega de algún puñado de tierra o algún pedazo de la construcción. (4)

En esta forma de operar sobre los bienes de los romanos intervenían: el que transfería llamado "mancipio dans", el que recibía era el "mancipio accipiens", el porta balanza llamado "libripens" y cinco testigos que eran los "testis classicis".

Para llevar a cabo el acto, el "mancipio accipiens" pronunciaba las palabras rituales necesarias, al mismo tiempo, ponía su mano sobre la cosa que adquiría y, posteriormente, golpeaba la balanza que sostenía el "libripens" con un trozo de metal (bronce o cobre); el enajenante recibía ese trozo de metal como símbolo de pago.

Al respecto, Francisco Hernández Gil nos dice: "Indudablemente la "mancipatio" nos ofrece una forma primitiva de publicidad; su finalidad esencial era la de asegurar la certeza de los derechos sobre las cosas "mancipi" y, en cierto modo, la de tutelar la buena fe de los terceros". (5)

(4) FLORIS MARGADANT S., Guillermo, El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A. de C.V., México, 1986, pag. 230.

(5) HERNANDEZ GIL, Francisco, op. cit., pag. 39.

b) *In jure cessio*

Es una figura por medio de la cual se transfería la propiedad de cosas "res mancipi", así como cosas "nec mancipi" (cosas que estaban en el comercio).

Se celebraba entre el "vindicans" que era el adquirente y el "in jure cedens" que era el transferente, quienes concurrían ante el magistrado para que el "vindicans" presentara una demanda de reivindicación en la que sostendría que el objeto materia de transmisión era de su propiedad y que le había sido quitado.

En el acto de presentación de la demanda el "vindicans" ponía una de sus manos sobre el bien con la finalidad de que el "in jure cedens" se allanara a su pretensión y el magistrado le adjudicara la cosa.

"En resumen, la "in jure cessio" es la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley: Proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y todo se termina "in jure" por la conformidad del demandado a la pretensión del demandante." (6)

(6) VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, 7a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, pag. 158.

c) La adjudicatio

"Asignación de cosas hechas por el juez en los juicios divisorios." (7)

Básicamente, este procedimiento tenía como finalidad el terminar con la copropiedad existente entre dos o más personas sobre un bien, transmitiendo el dominio y propiedad al titular o titulares sobre la totalidad o parte correspondiente. En el caso de que el bien se adjudicara a una sola persona, a los demás copropietarios se les indemnizaba de acuerdo a su parte proporcional.

Correspondía al juez, autorizado por el magistrado, la emisión de la sentencia, en la que adjudicaba el bien a favor del beneficiado.

En esta forma de operar sobre los bienes, la solemnidad no era de gran importancia; sin embargo, la formalidad subsistía desde el momento mismo de llevarse el procedimiento ante la autoridad.

d) La traditio

En la etapa del "ius gentium", la "tradiatio" era otra

(7) op. cit., pag. 150.

forma de adquirir la propiedad de alguna cosa "nec mancipi", y puede observarse que esta figura no adoptaba formalismos ni solemnidad alguna, pues se trataba del derecho de gentes. (8)

Esta forma de transmisión operaba aun cuando el bien material no estuviera presente en el momento mismo de realizar el acto, sino que con la sola intención de las partes que se sujetaban a esta figura, era más que suficiente. Los sujetos que intervenían eran el "tradens" y el "accipiens", enajenante y adquirente respectivamente.

Así, tenemos que en esta institución se presentaban dos elementos importantes que le daban vida y eran los siguientes:

- El primero de ellos era la entrega del bien que se llevaba a cabo cuando era posible darlo materialmente, pero si por alguna circunstancia no era posible entregarlo en el momento de realizar la operación, se hablaba de haber caído en la "traditio ficta". A su vez ésta se dividía en:

1. La traditio simbólica: No se hacía entrega de la cosa, sino que simplemente se simbolizaba con algún accesorio de la misma, un título que otorgara la

(8) SUPRA, pag. 4, párrafo segundo.

propiedad o las llaves del portón del inmueble.

2. La traditio longa manu: Se hacía una señal para indicar la ubicación del bien.
3. La traditio brevi manu: Era el caso de que el "acciciens" ya tuviera la posesión del bien antes de que operara la transmisión de la propiedad, ya fuera por préstamo o arriendo.
4. El constitutum possessorium: Era el caso de que al operar sobre el bien, éste quedara en manos del "tradens" como posible garantía para el cumplimiento de alguna obligación derivada de la misma transmisión.

- El segundo elemento, de gran importancia, era la simple voluntad de ambas partes para obligarse. (9)

e) La usucapio

"La usucapio es una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada; no opera inmediatamente como las otras formas, sino que resulta a la larga y mediante ciertas condiciones." (10)

(9) VENTURA SILVA, Sabino, op. cit., pag. 159.

(10) BRAVO VALDEZ, Beatriz, y BRAVO GONZALEZ, Agustín, Primer Curso de Derecho Romano, Editorial Pax-México, Librería Carlos Cesarman, S.A., México, 1984, pag. 231.

Desde la Ley de las Doce Tablas los romanos aceptaban que una persona podía adquirir la propiedad de algún bien aunque no fuera titular del mismo, es decir, cuando únicamente tuviera la posesión, para lo cual se debían cumplir ciertos requisitos:

1. El bien debía encontrarse dentro del comercio.
2. No debía ser robado.
3. Poseerlo de buena fe.
4. Si se trataba de bienes muebles, la posesión debía durar un año como mínimo: si eran bienes inmuebles, la posesión debía durar dos años. Este requisito era vital para que dichos bienes pudieran usucapir. El límite de tiempo podía ser interrumpido por el dueño; en caso de ser así, el término para la usucapio comenzaba a correr desde el momento en que se tenía la posesión del bien nuevamente. (11)

f) La lex

En esta institución las adquisiciones de propiedad se sujetaban, básicamente, a lo establecido en la Ley de las Doce Tablas, por lo tanto, era una adquisición absolutamente válida y reconocida, ya que la misma ley le atribuía la propiedad a las personas.

(11) VENTURA SILVA, Sabino, op. cit., pags. 162 y 163.

En el caso de transmisiones por herencia, en que no hubiera testamento, la citada ley fijaba las reglas a que debían someterse las personas. (12)

D) AUSTRALIA

"Acta Torrens", sistema adoptado en el año de 1758 que también es conocido como Sistema Sustantivo. Consistía en realizar inscripciones en el Registro Público para así dar existencia a las transmisiones de propiedad, es decir, los actos debían ser registrados para que surtieran sus efectos con posterioridad.

Por lo tanto, podemos deducir que las inscripciones de operaciones realizadas, eran un elemento importante para la validez de las mismas.

Fué Sir Robert Richard Torrens, quien dió origen a este sistema que después fué adoptado por Alemania. (13)

K) ALEMANIA

Con el Renacimiento Alemania se vió invadida por el Derecho Romano, causa que motivó la creación del Derecho

(12) BRAVO VALDEZ, Beatriz, y BRAVO GONZALEZ, Agustín, op. cit., pag. 240.

(13) PEREZ FERNADEZ DEL CASTILLO, Bernardo, op. cit., pag. 8.

Comun y que a su vez provocó que la mayoría de los estados adoptaran el sistema de transmisión y gravámenes de bienes, pero sin llevar un registro del acto, sin emplear testigos y sin intervención de alguna autoridad. (14)

El hecho de que algunos estados no aceptaran este sistema de transmisión, motivo que al Derecho Alemán recurriera, de tal modo, que se creó la Ordenanza Hipotecaria del Reino de Prusia de diciembre de 1783 con la finalidad de llevar a cabo anotaciones en los libros correspondientes acerca de la transmisión de bienes inmuebles; lo anterior quedó con vigencia en el Código Civil Alemán de 1896. (15)

Se crearon en esta etapa tres grandes instituciones:

a) La gewere

Tenía dos formas de llevarse a cabo; una de ellas consistía en entregar el bien inmueble. Para la entrega, las personas que intervenían hacían un recorrido por los linderos que lo determinaban, posteriormente, el bien se dejaba a disposición del adquirente quien, a partir de ese momento, se convertía en propietario.

(14) HERNANDEZ GIL, Francisco, op. cit., pag. 45.

(15) COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1972, pag. 16.

La otra forma de transmitir la propiedad de un inmueble era con la salida, en forma material y solemne, del propietario y desde ese momento el bien quedaba libre para ser poseído por el nuevo dueño.

En ambas formas de transmitir el bien, el elemento más importante era el acuerdo de voluntades.

b) Solemnidad ante el thinx

Era una forma de transmitir la propiedad revestida de un carácter puramente solemne, pues se celebraba ante una asamblea popular o ante el consejo de la comunidad que eran llamados el "thinx o mallus". Era dirigido por un jefe, el "thinxmann" y éste era quien daba inicio a la ceremonia en la cual se empleaban rituales. El enajenante entregaba el bien simbólicamente al adquirente ante la asamblea e inmediatamente se le daba el carácter de propietario. Para la realización de este acto, las partes podían elegir si comparecían testigos o no.

c) El auflassung

Era un acto realizado ante la presencia de un juez en el cual el bien objeto de transmisión era abandonado por su dueño quien lo dejaba a disposición del nuevo propietario; el juez, en ese momento, lo declaraba como tal.

Se trataba de un juicio con el carácter de jurisdicción voluntaria, en el cual sólo se constataba lo ocurrido. Se hacía en forma pública. (16)

En estas formas de enajenación "... se deja nota escrita de la transmisión ya en los archivos de la asamblea o consejo municipal, ya en los judiciales, transformándose esa nota, más adelante, en una verdadera transcripción en un libro registro de transmisiones. Libros que empezaron a llevarse cronológicamente para terminar abriéndose un folio para cada finca." (17)

F) ESPAÑA

a) Primer periodo: Publicidad primitiva

En esta época existió la publicidad que se manifestaba en varias formas; una de ellas fué la "robración" consistente en la ratificación pública de la venta realizada sobre un bien inmueble, y siempre se hacía mediante un escrito. La forma de realizar esta ratificación variaba según el fuero al que correspondía.

-
- (16) CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, 7a. edición, Editorial Porrúa, México, 1983, pag. 223.
- (17) DIAZ GONZALEZ, Carmelo, Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario, Tomo I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967, pag. 18.

Así, tenemos:

1. Fuero de Alcalá de Henares: Se establecía que el adquirente debía confirmar el contrato en día domingo en la parroquia, al salir de misa.
2. Fuero de Sepúlveda: La robración debía ser en días determinados -martes y domingos- y ante la autoridad.
3. Fuero de Cuenca: El comprador establecía el día en que debía hacerse la robración.

La finalidad de la robración era asegurar los derechos adquiridos por el comprador.

b) Segundo periodo: La influencia romana

Al igual que en Alemania, Roma también resurge. En esta época la publicidad que se había desarrollado anteriormente pierde su importancia.

Sin embargo, esto no fué por mucho tiempo, pues debido a que día con día se llevaban a cabo enajenaciones de bienes inmuebles, y estos eran transmitidos con cargas que perjudicaban seriamente a los adquirentes por falta de publicidad, se adoptaron medidas tendientes a hacer públicas las transmisiones de propiedad, creándose, para tal efecto, los Oficios de Hipotecas.

c) Tercer periodo: De iniciación del régimen de publicidad

En esta época no se había consolidado la publicidad como un principio regulador de las transmisiones sobre los bienes inmuebles.

Básicamente, esta publicidad se le daba a todo lo relacionado con los gravámenes e hipotecas. Los Oficios de Hipotecas fueron un elemento determinante en la publicidad, va que terminaron con los problemas que se venían originando al transmitir un inmueble gravado, pues tenían el carácter de públicos; a través de ellos se podía saber la situación que guardaban los inmuebles.

d) Cuarto periodo: De consolidación del régimen de publicidad

Inicia este periodo con la publicación de la Ley Hipotecaria en el año de 1861, en la cual se tenía como objetivo "...garantizar la propiedad inmobiliaria, fomentar el crédito territorial, promover la circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero, facilitar la adquisición de la propiedad inmueble y dar seguridad a los que, sobre esa garantía, prestan sus capitales." (18)

(18) HERNANDEZ GIL, Francisco, op. cit., pag. 65.

G) MEXICO

a) Epoca prehispánica

España ha tenido una gran influencia en nuestro país en lo que respecta a antecedentes registrales, pues provienen del Derecho Español. La transmisión de los bienes inmuebles se hacía a través de la ocupación y, posteriormente, con la compraventa.

En el pueblo Maya existió la propiedad privada o particular, la propiedad pública y propiedad comunal. Una característica peculiar de la propiedad privada era que ésta podía ser susceptible de enajenarse entre todas las clases sociales existentes, con la excepción de no poder ser transmitida a los esclavos.

En el pueblo Maya "... no había propiedad exclusiva en los terrenos: se conservaban en el dominio público, su uso era del primer ocupante..." (19)

Entre los Aztecas, la propiedad de un bien se adquiría a través de la conquista. Los Aztecas se caracterizaron por ser un pueblo guerrero; a base de batallas llegaron a dominar

(19) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El Problema Agrario de México, 5a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1948, pag. 22.

varios territorios. Sin embargo, estos territorios únicamente eran propiedad del rey, quien podía enajenarlos a quien mejor le pareciera y bajo las condiciones que el impusiera.

"Los antiguos mexicanos no tuvieron de la propiedad individual el amplio concepto que de la misma llegaron a formarse los romanos..., o sea, la facultad de usar, de gozar y de disponer de una cosa; la "plena in re potestas", correspondía solamente al monarca." (20)

En los Aztecas también existía un jefe civil que se encargaba del catastro y de los tributos; era el "tecuhtli".

b) Época colonial

Para el año de 1857, en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, habían personas encargadas de los libros en que constaban los censos e hipotecas de los bienes adquiridos. Esto con la finalidad de no ocultar los gravámenes que tuviera un inmueble.

Se crearon, así, los Oficios de Hipotecas en los cuales se anotaban los actos por los que se constituían hipotecas.

(20) op. cit., pag. 13.

censos y venta de inmuebles gravados.

c) México independiente

La legislación española se seguía aplicando en la época de independencia de conformidad con el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de fecha 18 de diciembre de 1822, pues éste así lo establecía. Con el transcurso del tiempo y con la creación de nuevas leyes y decretos se fué desligando el Derecho Mexicano del Derecho Español.

En México se publicó el proyecto de Código Civil de Zacatecas en el año de 1829. En este proyecto se dedicó un capítulo al registro de hipotecas, mismo que llevó ese título. Este Código no llegó a entrar en vigor.

En el Código Civil de 1870 se establece por primera vez el Registro Público de la Propiedad, y todo lo referente a esta institución se encontraba regulado en el título vigésimo tercero del libro tercero; en el capítulo primero se establecían las disposiciones generales, en el capítulo segundo se hablaba de los títulos sujetos a inscripción, el capítulo tercero trataba del modo de llevar el registro de los documentos y en su capítulo cuarto se refería al registro de hipotecas, haciendo mención que éstas surtían efectos a partir de su

inscripción.

En dichos registros debían hacerse constar el nombre, domicilio y profesión de los acreedores y de los deudores. Asimismo, se estableció que las inscripciones en los libros debían ser numeradas, sin enmendaduras o alteraciones y debían ser firmadas por el encargado del Registro.

Los registros de hipotecas debían ser hechos en los libros de Oficios de Hipotecas.

En el año de 1871 se creó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mismo que ordenaba que se instalaran oficinas, que llevarían ese nombre, en el Distrito Federal, en Tlalpan y en la capital del territorio de Baja California. Estas oficinas eran dirigidas por un director y un encargado.

Primeramente, el Registro Público de la Propiedad se instaló en el Distrito Federal; tiempo después se instalaron oficinas en Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

En ese reglamento, se hacía mención de que el Registro Público dependía del Ministerio de Justicia; se componía de 86 artículos repartidos en 5 títulos que eran los siguientes: título primero, de las oficinas del Registro Público, de sus

empleados, de los libros que en ellos deben llevarse; título segundo, de los títulos sujetos a inscripción; título tercero, de la forma y efectos de la inscripción; título cuarto, de la rectificación de los actos del registro; título quinto, de la publicidad del registro.

Con la creación del Código Civil de 1884 se abrogó al de 1870 y en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad se instituyeron cuatro capítulos: En el primero de ellos se establecían las disposiciones generales, en el segundo se trataba lo referente a los sujetos de registro, en el tercero se llevaba la forma de hacer el registro y el último capítulo trataba de la extinción de las inscripciones.

Podemos encontrar que cada capítulo se estableció en forma distinta al código anterior.

Cabe hacer mención que, al igual que el Código de 1870, el Código de 1884 establecía el sistema declarativo.

El día 8 de agosto de 1921, entró en vigor el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual se componía de 164 artículos distribuidos en 14 capítulos los cuales son: capítulo primero, del registro en general y del personal de la oficina; capítulo segundo, secciones del registro;

capítulo tercero, libro de registro; capítulo cuarto, de las inscripciones en general; capítulo quinto, el procedimiento y la forma de verificar las inscripciones; capítulo sexto, de la rectificación de los actos de registro; capítulo séptimo, de las inscripciones de la sección primera; capítulo octavo, de las inscripciones de la sección segunda; capítulo noveno, de la sección tercera; capítulo décimo, de la sección cuarta; capítulo décimo primero, del archivo; capítulo décimo segundo, de la inscripción; capítulo décimo tercero, de la certificación; capítulo décimo cuarto, del departamento de entrada.

El mencionado reglamento fué substituido por el reglamento del 13 de julio de 1940, compuesto de 149 artículos, distribuidos en 8 títulos, y a su vez derogado por el de 1970 el cual tuvo una corta existencia, pues también se derogó por el del 6 de mayo de 1980. (21)

Actualmente, el Registro Público de la Propiedad se encuentra apegado a los dispuesto por el Reglamento que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988.

(21) COLIN SANCHEZ, Guillermo, Actualización Registral en México, Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1982, pags. 26 a 37.

CAPITULO II

SISTEMA REGISTRAL ALEMAN

A) REGULACION DEL REGISTRO INMOBILIARIO ALEMAN

En la actualidad este sistema de registro se basa en el Código Civil del 18 de agosto de 1896, el cual comenzó a regir a partir del 1° de enero de 1900. En este, se establece, en líneas generales, el Registro Público, dando a mostrar que se ocupa únicamente del Derecho Sustantivo.

Cabe mencionar, de igual forma que existe la llamada Ordenanza Inmobiliaria o de los Registros del 5 de agosto de 1935, la cual va a dar la forma de ser al Derecho Registral, esto es, que solamente se ocupa del Derecho Adjetivo.

A la par, existen la Ley de Jurisdicción Voluntaria del 20 de mayo de 1890 y la Ley de Ejecución y Administración Judicial del 24 de mayo de 1897, mismas que establecen los procedimientos a seguir para ejercer derechos inmobiliarios. (22)

(22) CRISTOBAL MONTES, Angel, Revista del Ministerio de Justicia, Publicación Trimestral, Número 45, AÑO XII, Abril Mayo y Junio de 1963, Caracas, Venezuela, pag. 56.

B) CATASTRO

"En Alemania, la inscripción es obligatoria y hay dos registros, el Catastro y el Libro Territorial, que en cualquier momento indican a los interesados, respectivamente, la situación física y el estado jurídico de los inmuebles habiendo una concordancia constante entre el Catastro y el Libro Territorial." (23)

Como puede apreciarse existe una estrecha vinculación entre el catastro y el registro, para esto hay dos libros que son el "flurbuch" o libro catastral y el "grundbuch" o registro del derecho de propiedad existiendo entre ambos una exacta correlación.

En el "flurbuch" se encuentra descrito el estado que guardan las fincas en su aspecto material, se atiende a su naturaleza, forma y valor, así como a sus modificaciones tales como divisiones, segregaciones y fusiones.

El "flurbuch" está a cargo de la administración del Estado, quien cada año envía al juez (titular del registro)

(23) BORJA SORIANO, Manuel, Los Sistemas de Registro Público, Editorial A. Nijares y Hermano, Impresores. México, 1932, pag. 10.

la información actual de los cambios que han sufrido las fincas a causa de las modificaciones.

En el "grundbuch" se encuentran registradas las mismas fincas, pero atendiendo a su aspecto jurídico; en las hojas llamadas "realfolien" o hojas reales se contienen los datos que obran en el catastro tales como su naturaleza, nombre, situación y número correspondiente. El "grundbuch" está a cargo de la justicia. (24)

C) ORGANIZACION

En Alemania el Registro Inmobiliario no es una oficina de carácter meramente administrativo, pues forma parte de los Tribunales de Distrito en una sección específica. Está a cargo de un Juez, quien es el titular del funcionamiento de la institución y ejerce sus funciones a través de los registradores que también tienen categoría de jueces.

Toda esta organización la podemos encontrar en la mayoría de los estados, sin embargo, hay algunos en los que la función registral se lleva a cabo por varios empleados

(24) COSTA, Joaquín, Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia, Volumen 13, 2a. edición, Editorial Biblioteca Costa, Madrid, 1917, pags. 141 a 143.

dirigidos por un notario; cabe hacer mención de que en este último caso ni el encargado ni los empleados gozan del privilegio de tener la categoría de jueces, pero reúnen las condiciones necesarias para ejercer las funciones encomendadas y obtienen, por lo tanto, una categoría de funcionarios administrativos por no depender directamente de los tribunales. (25)

D) SISTEMA REGISTRAL

En el presente sistema se inscriben, dentro del Registro Inmobiliario, todas las fincas de cualquier género a excepción de las que pertenecen al Estado o que sean de dominio público. Cada finca tiene su propia hoja en la que se hacen constar los datos de la misma.

El registro se lleva en libros, cada uno de estos se compone de hojas registrales que a su vez se componen de seis hojas o doce páginas; en la primera de ellas se encuentra la portada y la última está en blanco para anotar observaciones, haciendo en conjunto un folio sobre el cual se describe cada finca.

(25) NUSSBAUM, Arthur, Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1929, paa. 15.

Cuando en un solo folio se describe una finca se le conoce como "realfolien" o folio real.

Sin embargo, puede suceder que en un solo folio se agrupen varias fincas en forma ordenada, todas sin confundirse y pertenecientes a un mismo propietario v, en este caso, recibe el nombre de "personalfolien" o folio personal.

El hecho de que en un solo folio se consignen varias propiedades de una persona, Únicamente es con la finalidad de facilitar el trámite de alguna operación v no por eso podrá decirse que el registro sea de carácter personal.

Cada folio describe a una finca en forma exclusiva, es decir, no puede hacerse anotación de otra distinta en el mismo, a excepción del folio personal.

El folio, como instrumento destinado a la realización de la publicidad registral, consta de tres secciones las cuales consisten en:

1. Descripción de la finca
2. Inscripciones de propiedad
3. Gravámenes existentes

Los asientos que se practican en el Registro Inmobiliario son los siguientes:

1. Inscripción, asiento principal y definitivo en el que se hacen constar la constitución, la transferencia y la modificación de los gravámenes y derechos reales.
2. Cancelación de asientos en forma principal o definitiva en la que se hace constar la extinción de algún derecho. Esta clase de asientos se subrayan con color rojo.
3. Contradicción. Asiento provisional o preparatorio en el que se hace constar la existencia de alguna demanda que va contra lo registrado encaminada a eliminar contradicciones con lo real.
4. Anotación preventiva o asiento provisional que va a proporcionar protección o preferencia a los asientos posteriores que se realicen indicando algún evento transitorio, alguna condición y alguna acción personal.

Los asientos que se practiquen en el Registro Inmobiliario deberán llevar la firma de la persona que lo realizó, requisito "sine qua non" para que tengan validez.

La Ordenanza Inmobiliaria, además, señala que los documentos que sirvan de base para la inscripción de

cualquier acto, ya sea en original o en copia auténtica, deberán quedar archivados dentro de la misma institución creándose, así, un expediente que contendrá la historia de cada finca.

Al archivar esos documentos se obtienen grandes ventajas, pues llega a suceder que al registrarse cualquier operación sobre un inmueble se cometa alguna inexactitud, en ese caso, el registrador tiene la facultad de consultar el expediente correspondiente para practicar las correcciones sobre el folio, trámite que puede realizar en forma rápida y directa, evitando pérdida de tiempo y, así, no provocar algún perjuicio a las personas que tengan derechos ahí asentados. (26)

E) PROCEDIMIENTO REGISTRAL

En este sistema los registradores solamente actúan en funciones de su cargo a instancia de parte o por requerimiento de una autoridad. Esta forma se conoce como principio de instancia o principio de rogación.

El procedimiento se inicia a instancia o por alguna petición de inscripción, la cual se anota en el registro en

(26) CRISTOBAL MONTES, Anel, op. cit., pags. 59 a 61 y 65.

al momento de su presentación.

Tiene derecho a solicitar la inscripción todo aquel que tenga interés en el asiento a practicarse en forma inmediata sea el transfiere, el adquirente o sus representantes. aunando a esta lista a los notarios que autorizan el documento a inscribir. (27)

Los registradores tienen la obligación de comprobar lo que manifiestan los comparecientes y verificar los documentos que se exhiben, esto es que deberán observar formalidad y fondo en el acto jurídico.

Si esa solicitud de que se habla presenta alguna informalidad o algún defecto puede ser rechazada indicándose el motivo, hecho que el o los solicitantes deberán aceptar; se les dará un tiempo límite para corregir o subsanar el defecto.

Los documentos que acompañan a esa solicitud deben justificar lo que se encuentra asentado en ella, llenándola de autenticidad en su contenido. Entre estos documentos podemos mencionar los permisos que otorgue alguna autoridad.

(27) NUSSBAUM, Arthur, op. cit., pag. 19.

certificados de nacimiento, certificados de defunción y representaciones.

Esa solicitud será rechazada en forma total cuando los interesados no hayan subsanado la falta de elementos que presentaba y deberán retirarla junto con la documentación anexada. (28)

El consentimiento para la inscripción es una declaración que pueden hacer tanto el otorgante o afectado como el adquirente, y debe ir dirigida al registro. Ese consentimiento es transformado en un instrumento debidamente autorizado por un juez o un notario quienes van a otorgar facultades al registrador para inscribir derechos en favor del adquirente.

En el Registro Alemán se admite que pueden producirse modificaciones reales en la propiedad, tan sólo con el consentimiento de la parte afectada, que también es interesada, sin que sea un acuerdo bilateral; por ejemplo, si se inscribe una hipoteca es necesario, únicamente, justificar que el propietario del inmueble consiente en que se grave su propiedad.

(28) op. cit., pag. 20.

Caso similar es de la cancelación de una hipoteca; basta con el consentimiento del acreedor hipotecario, pues él es quien saldría perjudicado si la cancelación fuera otorgada sin su consentimiento.

A lo anterior, en Alemania lo llaman principio de consentimiento formal, que es capaz de producir por sí solo cambios en la propiedad de las personas. (29)

En otros actos jurídicos tales como la transmisión de la propiedad, concesión, modificación o transmisión de un derecho de superficie, el simple consentimiento de inscripción por parte del afectado para la constitución de derechos no es suficiente. pues se necesita que se haya concluido el acuerdo entre el transferente y el adquirente.

Lo anterior, nos indica que es una doble declaración; por una parte, el propietario que aparece inscrito declara que consiente en que se inscriba como nuevo dueño al adquirente y, por otra parte, el nuevo adquirente manifiesta que solicita su inscripción.

(29) op. cit., pag. 21.

Cuando erróneamente se registra una inscripción, el consentimiento formal no es necesario para llevar a cabo una rectificación en el asiento, simplemente deberá tenerse a la vista el documento que originó la operación.

La finalidad que se persigue en el procedimiento de jurisdicción voluntaria del Sistema Inmobiliario Alemán es la inscripción.

Se le llama procedimiento porque sólo es una relación entre el particular y la autoridad, que no tiene por objeto una contienda, únicamente hay que probar la existencia de los requisitos necesarios para que se lleve a cabo.

La actuación del registrador en el procedimiento es muy amplia, pues somete los títulos que le presentan a un riguroso examen. El va a calificar lo que se sostiene en el documento, su autenticidad y el valor probatorio que tiene, así como la solicitud de inscripción y los documentos que acompañan como anexos y que sirven de apoyo.

Además, el registrador está en facultades de exigir a los interesados que se cumplan, con estricto apego, todos los requisitos; él mismo debe oírlos y orientarlos.

El registrador, también, es quien lleva a cabo las anotaciones preventivas y su posterior cancelación.

Dentro de la función calificadora se deben verificar, también, los siguientes pasos;

1. La identidad de los otorgantes.
2. La capacidad.
3. La legitimación de los representantes o apoderados, en su caso.
4. La ilicitud de lo que se desea inscribir cuando existan razones de orden público o buenas costumbres.

Los encargados del registro, en este caso el juez y los registradores, son los que ordenan las inscripciones haciendo anotación de ello al margen de la solicitud que, posteriormente, se ejecuta por ellos mismos o por un subalterno.

Las inscripciones originadas siempre deberán ser firmadas por el registrador; en algunos estados también debe firmar el subalterno.

Las cancelaciones de cualquier derecho en el registro siempre se harán subrayándolas con un tinta roja y realizando esta inscripción en la parte correspondiente del folio.

Las inscripciones, una vez finalizadas, deberán hacerse del conocimiento de los interesados extendiendo una constancia para efecto de justificar el dominio o los nuevos derechos existentes en su favor.

Posteriormente, se debe rendir un informe de esa inscripción al catastro para que se haga la anotación correspondiente en el "flurbuch" o libro catastral. (30)

Dentro del procedimiento que se ha venido estudiando podemos encontrar otros puntos que son de suma importancia y que, sin embargo, no son fundamentales debido a que no siempre son susceptibles de aplicación.

Entre estos encontramos a la anotación preventiva, la inexactitud, la responsabilidad del registrador y el pago por perjuicios causados como consecuencia de una mala inscripción.

a) Anotación Preventiva

En este sistema, dentro de la institución que se estudia, los derechos personales, acuerdos y obligaciones, aunque sean encaminadas a la constitución, modificación o

(30) op. cit., pags. 29 y 30.

transmisión de algún derecho real no producen ningún efecto, pues estos derechos personales no son inscribibles.

El registro está destinado a proclamar, únicamente, los derechos reales constituidos sobre los inmuebles.

En el caso de que el propietario de un inmueble prometa a una persona enajenarlo a su favor, y faltando a su palabra lo haga a favor de un tercero, el perjudicado, únicamente, debe reclamar esa acción contra el dueño, siendo ésta una acción puramente personal, sin que trate de ejercitar alguna acción contra el tercero.

En el Código Civil Alemán se establece que cuando existan derechos que tengan como finalidad ser reales y para que el afectado tenga alguna garantía o protección, en el supuesto del párrafo anterior, puede hacerse un asiento especial en el registro que se llama anotación preventiva.

La anotación preventiva tendrá, entonces, como finalidad asegurar el derecho a reclamar el traspaso a que se había obligado el propietario.

Las anotaciones preventivas se extinguen por convertirse

en inscripciones definitivas o, en el caso contrario, cuando se demuestre que el acto que se protesta, fué irrealizable. (31).

b) Inexactitudes en el registro

Suele suceder que las inscripciones realizadas en el registro sean mal hechas por equivocación del registrador, va sea que cambie el sentido del acto, omita algún dato o practique el asiento en otro lado. En estos casos el registrador puede realizar la rectificación a petición del interesado y con vista en los documentos que dieron origen a la inscripción, los cuales obran archivados en la institución. (32)

Existen causas posteriores como la muerte del titular registral o la extinción prematura del contrato por alguna causa ajena a la voluntad de las partes, que ocasionan contradicciones con el registro lo cual, también, se considera inexacto o erróneo, pues el registro está contra lo verdadero.

En este último caso los perjudicados tienen que solicitar sea rectificado el error, exigiendo la autorización

(31) op. cit., págs. 51 y 52.

(32) SUPRA, pag. 28, último párrafo.

de la persona a cuyo favor está la inscripción, para hacer el cambio, y si hubiere respuesta negativa, debe entablarse una demanda de rectificación por vía ordinaria ante los tribunales: emitida la sentencia, que produce efectos de autorización, se procede a rectificar sin llegar a anular completamente el asiento registrado. (33)

c) Responsabilidad del registrador

Los registradores no responden civilmente ante los interesados a quienes se les ha perjudicado por una mala anotación en el registro, o por su incumplimiento doloso o culposo de los deberes que tienen en sus cargos, sino que es el Estado quien asume la responsabilidad en forma directa y exclusiva para, posteriormente, dirigirse al funcionario culpable y llamarle la atención.

Esta responsabilidad es grave debido a que el flujo de documentos que se ingresan a la institución es constante, por lo tanto, son muchos los intereses que se juegan. (34)

d) Pago de perjuicios causados a los propietarios

En estos casos es el Estado quien responderá,

(33) NUSSBAUM, Arthur, op. cit., pag. 46.

(34) CRISTOBAL MONTES, Angel, op. cit., pag. 59.

subsidiariamente, por una mala actuación del registrador, pues por lo regular el registrador es insolvente y no puede desembolsar una cantidad considerable en dinero para indemnizar al propietario.

En Alemania se llegó a opinar que debían de elevarse, en un porcentaje no muy alto, las tarifas por el derecho de inscripción, es decir, que ese porcentaje se representara con un pago extra con la finalidad de crear un fondo que sirviera de base o que se manejara como un seguro para estos casos. (35)

F) PRINCIPIOS REGISTRALES

Existen varios principios, también llamados hipotecarios, que son las normas fundamentales que regulan a este sistema registral que se encuentra muy bien organizado, los cuales se irán enumerando uno a uno para conocerlos.

a) Inscripción

En este principio se dispone que el acuerdo de voluntades para constituir derechos reales sea inscrito, de tal manera que se llegue a convertir en un elemento constitutivo de la transmisión de esos derechos a favor de

(35) COSTA, Joaquín, op. cit., pag. 147.

una persona, esto es que ese llamado acuerdo ha de ir seguido de la inscripción para que sobre realidad y el adquirente sea, dentro del ámbito registral, un nuevo propietario. (36)

La inscripción en el registro es fundamental y de ella se desprenden consecuencias tales como:

1. Que el acuerdo real o la transmisión real deba ir acompañado de la inscripción, como ya se mencionó. Sin esto no es susceptible de generar cambios inmobiliarios.
2. Que esa inscripción sea elemento que integre al negocio realizado entre las partes y modificador de los derechos, es decir, tenga carácter constitutivo.

b) Rogación

En Alemania los contratantes se encuentran en plena libertad de llevar a registrar el acto jurídico a que se sujetan. En casi todos los casos el registrador obra a instancia de parte, pues solamente por motivos de orden público y como natural desenvolvimiento del principio de legalidad se lleva la inscripción de oficio.

El acto de solicitar un asiento en el registro es un

(36) DIAZ GONZALEZ, Carmelo, op. cit., pag. 89.

acto procesal que, como ya se había dicho, se regula por las normas de jurisdicción voluntaria y que puede ser formulado por el lesionado o el transferente, por el favorecido o adquirente, por los interesados que posean título ejecutivo cuyos efectos dependan de la inscripción, por los representantes legales o voluntarios de todos ellos o por el notario que haya autorizado el documento a inscribir. (37)

c) Legalidad

El registrador califica la autenticidad y fuerza que tiene la solicitud de inscripción, así como los documentos que sirven de apoyo a la misma.

Asimismo, se encuentra en facultades de pedir las aclaraciones que sean necesarias cuando dicha solicitud no sea del todo clara; también lleva a cabo rectificaciones, inscripciones y anotaciones preventivas.

Puede observarse que esta función es bastante amplia, realizada siempre con estricto apego a lo dispuesto por la ley, pues la inscripción es la base de un derecho real que conjuga grandes intereses entre las partes que

(37) GONZALEZ Y MARTINEZ D., Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario, Editorial Imprenta de Estanislao Mestre, Madrid, 1924, pag. 212.

se sujetan a ella. (38)

d) Especialidad

"La inscripción registral exige la individualización y concreción de las fincas. Los libros del registro se fundan en la unidad finca y el derecho real recae sobre una finca determinada y específica; no sobre todo el patrimonio o una parte alícuota del mismo. En cuanto a las cargas y gravámenes, han de expresar su cuantía y cuando ésta fuera variable ha de señalarse una cifra máxima." (39)

En este caso se observa que la especialidad existe por que el registro se lleva por fincas, porque se determinan y separan los derechos de cada propietario sobre cada una de ellas y porque se fija claramente el gravamen existente en cada finca.

Cuando un gravamen afecte a varias fincas se determina, exactamente, la parte o cantidad por la que responde cada una de las fincas.

e) Consentimiento

Cuando un inmueble es objeto de transmisión, ya sea de

(38) DIAZ GONZALEZ, Carmelo, op. cit., pag. 91.

(39) HERNANDEZ GIL, Francisco, op. cit., pag. 87.

propiedad o de derechos reales, es requisito indispensable que exista un acuerdo previo entre el titular del derecho que se transmite o grava y el adquirente de ese derecho, seguido de la inscripción en el registro. Ese acuerdo del que se habla es, pues, un requisito para que sea posible la inscripción, con él se va a determinar el cambio jurídico que sufrirá la finca.

Este principio es, por lo tanto, básico y con él se inicia el procedimiento en el Registro Inmobiliario; se da posteriormente al acto causal. (40)

f) Tracto Sucesivo

Para que opere la inscripción en el registro es necesario que previamente exista una a favor del titular que va a transmitir el derecho a otra persona. Sin esa primera inscripción el enajenante no podrá realizar actos de disposición del inmueble, pues se entiende que no es el dueño.

"La inscripción sólo se practica si el otorgante tiene previamente inscrito su derecho." (41)

(40) op. cit., pag. 87.

(41) op. cit., pag. 88.

g) Publicidad

Existen dos tipos de publicidad:

1. Publicidad formal
2. Publicidad material

La publicidad formal se consigue mediante la facultad que el registro otorga a los particulares, que demuestren interés legítimo en hacerlo, para consultar libros en los que se encuentran los asientos registrales.

Por otra parte, los encargados del registro tienen la obligación de expedir constancias o certificaciones de los asientos registrales a quien lo solicite.

En la publicidad material se establece una presunción de exactitud de lo registrado con la realidad para que el adquirente de buena fe adquiera de un titular vs inscrito, es decir, que lo que aparece registrado es verdadero, aunque en la realidad no lo sea; de ahí que sólo se trate de una presunción. (42)

h) Legitimación

Es posible que exista desacuerdo entre lo que existe

(42) NUSSBAUM, Arthur, op. cit., pag. 41.

inscrito en el registro y la situación jurídica verdadera. esto es que el registro sea inexacto.

Esto llega a suceder excepcionalmente, pues lo normal es que exista concordancia entre lo real y lo registrado, de ahí se presume que existe la exactitud del registro.

Esta presunción engloba al principio de publicidad, ya estudiado en el inciso anterior, y al principio de legitimación por el cual se dice que los derechos inscritos existen tal como aparecen en el registro.

Las inscripciones en el registro "... se presume que reflejan siempre la situación jurídica real de los inmuebles y hacen fe lo mismo cuando declaran la existencia de derechos que cuando proclaman su extinción." (43)

1) Buena fe

El que adquiere derechos inmobiliarios debe tener buena fe, la cual siempre se basa en lo que aparece registrado, es decir, si en la realidad existe un gravamen que el adquirente desconoce y no se encuentra asentado en el registro y así se produce la transmisión, se entiende que existe buena fe.

(43) CRISTOBAL MONTES, Angel, op. cit., pag. 83.

Existen excepciones a este principio, las cuales consisten en que cuando haya incapacidad del otorgante para enajenar y no conste en el registro, se presumirá que no hay buena fe. (44)

j) Prioridad

En las solicitudes que se presentan al registro se debe hacer constar el momento de entrada de los documentos a las oficinas; es un trámite que se lleva a cabo de manera interna, por medio del cual se determina el orden en que deberán inscribirse esos documentos.

Una vez realizadas las operaciones en el registro, se adquirirán los rangos correspondientes al lugar que ocupan en los folios si se hallan en la misma sección.

La prioridad o prelación de los distintos derechos que recaen sobre una misma finca se resuelve inscribiendo el primero. (45)

G) EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL REGISTRO INMOBILIARIO ALEMÁN

"La inscripción es declarativa cuando la mutación

(44) DIAZ GONZALEZ, Carmelo, op. cit., pags. 90 y 91.

(45) GONZALEZ Y MARTINEZ D., Jerónimo, op. cit., pag. 229.

jurídico-real inmobiliaria se opera independientemente del Registro, y es constitutiva cuando además el Registro interviene como factor o elemento, unido a otros, para que tal mutación se produzca." (46)

En Alemania la inscripción no es necesaria para que la transmisión o la constitución del derecho real surta efectos en perjuicio de terceros, sin embargo, ésta es necesaria para que surta efectos entre los contratantes, es decir, para que la operación de que se trate sea válida, debe ser primeramente inscrita.

H) RECURSO DE INCONFORMIDAD

Contra las resoluciones que toma el registrador, los interesados a quienes afecten, podrán inconformarse o reclamar ante el Tribunal de Apelación.

La sentencia que ahí se emita puede ser recurrida ante el Tribunal Supremo del Estado, pero para que esto ocurra, debe haber quebrantamiento de Ley, pues no sólo basta la simple apreciación errónea de los hechos.

(46) ROCA SASTRE, Ramón Ma. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, Derecho Hipotecario, 7a. edición, Tomo I, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979, pag. 193.

Cuando existe conflicto en la jurisprudencia, en el que un tribunal se aparte de lo que establecen otros del mismo grado o el Tribunal Supremo, se va a tomar en cuenta lo que decida este último, quien será el que lleve a cabo la apelación quedando los demás tribunales, por lo tanto, unificados en criterios. (47)

I) LA PRESCRIPCIÓN Y EL REGISTRO

En el registro inmobiliario puede aparecer un derecho inscrito el cual no sea existente en la realidad; puede suceder, también, que un derecho que exista realmente aparezca cancelado.

Este tipo de errores que se advierten en las inscripciones traen como consecuencia que se generen derechos y se pierdan por igual basándose, para esto, en las siguientes figuras:

1. Usucapión según los términos del registro; esto indica que si alguna persona aparece como dueño de determinada finca y que en realidad no lo sea, adquirirá la propiedad al cabo de treinta años si posee el bien con carácter de propietario.

(47) CRISTOBAL MONTES, Angel, op. cit., pag. 58.

2. Prescripción extintiva que se aprova en el registro; un derecho que exista en un inmueble aieno a favor de una persona y que se cancela por error, se extingue cuando se prescribe la acción del titular de ese derecho sin poder afectar el bien que debió ser objeto de transmisión en un principio. (48)

(48) GONZALEZ Y MARTINEZ, D., Jerónimo, op. cit., pags. 245 y 246.

CAPITULO III

SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

A) REGULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad se contempló por primera vez en el Código Civil de 1870, institución que a través del tiempo evolucionó hasta llegar al Código Civil del 1° de octubre de 1932, en el cual se establece, en forma general, la organización, el procedimiento y el sistema que se lleva en nuestro país en los artículos 2999 a 3074.

Existe, también, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que, a través de varios años, logró llegar a regular, en una forma más amplia y práctica, el sistema registral que tenemos actualmente. Dicho reglamento fué creado el día 5 de agosto del año de 1988.

Sobre estos dos pilares descansa y se apoya el registro para ofrecer seguridad a los interesados en inscribir los actos jurídicos a que se sujeten, relativos a sus propiedades y a los derechos reales que se crean.

B) CATASTRO

"En México tenemos un Catastro de carácter meramente fiscal, que no produce efectos jurídicos." (49)

Con la ley del 22 de diciembre de 1896 se creó en el Distrito Federal un catastro con la finalidad de describir la propiedad inmueble y los cambios que ella sufría; declaraba a la vez el impuesto sobre la misma propiedad.

Esta ley y las operaciones catastrales sólo tendrían efectos fiscales, sin afectar los derechos civiles de los particulares.

En general, el catastro se refiere a la inscripción oficial de la localización, extensión, tenencia, propiedad y valor del inmueble con el fin de obtener un conjunto de registros establecido metódicamente.

La información que aparece en el Registro Público de la Propiedad no concuerda con lo establecido en el Catastro; por el contrario, se trata de dos instituciones totalmente independientes, y que por lo mismo no tienen relación entre sí, ya que lo registrado en una no se informa a la otra y

(49) BDRJA SORIAND, Manuel, op. cit., pag. 10.

viceversa.

C) ORGANIZACION

En nuestro sistema el Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter administrativo que pertenece al Departamento del Distrito Federal.

Se encuentra a cargo de un Director General apoyado por un grupo de registradores, por el área jurídica, por el área de oficialía de partes y por los archivos en donde se guardan los libros y los folios.

Esta organización la encontramos regulada en el reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente en los artículos 2 y 4.

La representación del registro está en manos de un Director General y en el artículo 5 del citado reglamento se encuentran los requisitos que se deben cumplir para ocupar ese cargo, los cuales son los siguientes:

1. Ser ciudadano mexicano
2. Tener título de Licenciado en Derecho.
3. Tener, como mínimo, cinco años de práctica en la profesión.
4. Ser de reconocida probidad, es decir, ser íntegro y honrado en el obrar.

Los registradores tienen la función de calificar y revisar los documentos que ingresan al registro para determinar si es procedente cada uno de ellos de acuerdo a los lineamientos que la propia institución establezca.

Para ser registrador se requiere:

1. Ser Licenciado en Derecho con experiencia mínima de tres años.
2. Tener experiencia en materia registral o notarial de un año.
3. Presentar y aprobar el examen correspondiente (artículo noveno del reglamento).

En el área jurídica se encargarán de representar al registro en los juicios en que éste sea parte. Conocerán, además, de los asuntos que los registradores turnen a esa área cuando les falte algún requisito por el cual no puedan ser inscritos.

En el artículo 7 del citado reglamento encontramos los requisitos para ser titular del área jurídica:

1. Ser ciudadano mexicano.
2. Ser Licenciado en Derecho.
3. Ser de reconocida probidad.
4. Tener experiencia mínima de tres años.

D) SISTEMA REGISTRAL

En el Registro Público de la Propiedad se encuentran asentadas todas las fincas existentes en el Distrito Federal; aun las del Gobierno Federal, aunque estas últimas lleven un registro en forma especial, es decir, determinadas personas dentro del registro tienen encomendada la tarea de controlar las adquisiciones, transmisiones y la constitución de los derechos reales que hace el Estado a través de sus órganos representativos.

Las inscripciones se llevan a cabo en los llamados folios reales, que son los designados para los bienes inmuebles y los actos relacionados con los mismos.

El folio es el instrumento destinado a la realización de la publicidad registral y siempre se lleva un folio por cada finca.

Actualmente, el folio real tiene ventajas porque evita que la historia que se formó de alguna finca se encuentre dispersa en varios libros. Ahora, se reúne toda esa historia en un sólo folio que lleva una secuencia de las operaciones que se van realizando.

Los folios se numeran en orden progresivo, mismo en el

que se archivan.

Un folio se compone de una carátula y tres partes; en la carátula se describe la especificación del inmueble; en la primera parte, que es de color amarillo, se registran las inscripciones de propiedad, es decir, todas las transmisiones de la misma; la segunda parte del folio es de color rosa, y en ella se inscriben los gravámenes tales como la hipoteca y las limitaciones de dominio; y la tercera parte, de color verde, es la destinada a las anotaciones preventivas.

Cada una de las tres partes del folio se divide en varias columnas; la primera de ellas, al lado izquierdo del folio, se emplea para el número de entrada y fecha de ingreso que se da al documento sujeto a registro; la segunda columna, se utiliza para escribir la clave de la operación que se va a inscribir; la tercer columna se usa para la rúbrica del registrador; la cuarta columna, de gran dimensión, es para insertar el texto de la inscripción; y la última columna se emplea para la firma del registrador que autoriza el asiento.

Cuando el espacio contenido en el folio destinado a la inscripción se agota, se agregan hojas similares que se numeran al igual que en el folio, mismas que también se firmarán por el responsable que registra.

Existen las siguientes clases de folio:

1. Folio matriz
2. Folio auxiliar

El folio matriz es el primero de una serie de folios en que hay inscripciones relativas a una misma finca. Se da cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera.

El folio auxiliar es aquel que integra a una misma serie, es decir, este folio es proveniente o derivativo del folio matriz; como ejemplo podemos referirnos a la inscripción de un lote de terreno en un folio, que será el matriz; si ese lote se llega a subdividir, se abrirán folios según el número de fracciones en que se haya dividido el terreno.

El Código Civil en el artículo 3005 especifica la clase de documentos que se pueden registrar, siendo estos los siguientes:

1. Testimonios de escrituras o actas notariales.
2. Resoluciones y providencias judiciales que sean auténticas.
3. Los documentos privados que se ratifiquen ante un notario, corredor público, juez o ante el mismo registrador.

En este tipo de documentos o de títulos se pueden consignar las operaciones por las que se creen, transmitan, modifiquen, limiten o graven los derechos reales sobre los inmuebles.

E) PROCEDIMIENTO REGISTRAL

En nuestro sistema el procedimiento para la inscripción de un acto se inicia a instancia de parte o de oficio.

El artículo 3016 de nuestro Código civil plantea que cuando se vaya a otorgar una escritura por la que se adquiera, transfiera, modifique, constituya, declare, reconozca, limite o grave la propiedad de los bienes inmuebles o sus derechos reales se solicitará, por parte del notario o por parte de la autoridad ante quien se realice el acto, un certificado de libertad de gravámenes relativo al inmueble o inmuebles de que se trate al Registro Público de la Propiedad.

Será una solicitud en la que se hará mención del inmueble con sus especificaciones, su respectivo antecedente registral, tipo de acto a inscribir y el nombre de los contratantes.

Esta solicitud tendrá efectos de primer aviso preventivo

v vigencia de un mes.

Cuando se actúa de oficio. Únicamente, basta con la sola presentación del escrito proveniente de un juzgado.

Un aviso preventivo tiene como finalidad proteger el acto jurídico que posteriormente será inscrito.

Posteriormente, y dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma de la escritura, el notario o autoridad que autorizó aquélla, deberán dar un segundo aviso preventivo al registro, aviso que tendrá vigencia de noventa días si se da dentro del término de vigencia del primero.

Si no se presenta en el tiempo establecido, sólo surtirá efectos de un primer aviso, nuevamente.

Al presentarse el testimonio dentro de los noventa días al registro, surtirá efectos contra terceros desde la fecha del primer aviso; si se presenta ya vencido el término a que se hace mención, sólo surtirá efectos desde la fecha en que se presenta.

El artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que el servicio registral se inicia

presentando la solicitud por escrito y los documentos anexos.

Asimismo, en el artículo 19 del citado reglamento se establecen los requisitos que debe llenar dicha solicitud, los cuales son los siguientes:

1. Nombre del solicitante.
2. Especificaciones del inmueble de que se trate.
3. Acto a registrar.
4. Observaciones.

En el acto de la presentación de la aludida solicitud, se le imprimirá un número de entrada, número que también llevará el documento que se pretende registrar. Se pondrá fecha y hora de presentación con el fin de darle un orden de prelación a cada documento ingresado.

La distribución de los documentos en el área, se lleva a cabo poniéndolos en manos de los registradores quienes, a su vez, deberán hacer un estudio de los mismos dentro de un plazo de cinco días, según lo establecido en el artículo 36 del reglamento.

En el estudio que se lleva a cabo se dictamina sobre la legalidad tanto extrínseca como intrínseca de los documentos.

En el primer caso se revisarán los requisitos de forma y procedimiento registral y en el segundo se estudiará el asunto a fondo, de tal manera que no sea contrario a derecho y también cotejando lo que el documento menciona con lo asentado en el Registro Público de la Propiedad.

El documento que no presente algún defecto después de haber sido calificado pasará a inscripción haciéndose constar, en el folio o en las hojas que se le anexan, un extracto de lo que se contiene en el testimonio.

Posteriormente, se hará la anotación de que fué registrado en el antecedente correspondiente, además del pago de los derechos, la fecha de inscripción y los nombres y firmas del registrador y del Director General.

Por último, se envía a Oficialía de Partes para ponerlo a disposición del interesado.

Cuando un documento no llegue a reunir los requisitos o las condiciones necesarias para ser registrado, deberá enviarse al área jurídica, lugar en el que se pondrá a disposición del interesado por el término de diez días que comenzará a contarse a partir de la publicación en el Boletín Registral.

Si en el tiempo convenido las partes no se presentaren a subsanar la omisión que presentaba el documento, éste debe ser enviado a la oficina de Oficialía de Partes bajo el concepto de salida sin registro.

En esta oficina el documento queda, nuevamente, a disposición de la parte interesada, quien podrá retirarlo realizando el pago de derechos correspondientes para recuperarlo.

Todo lo anterior es consecuencia de lo dispuesto en el artículo 14 del reglamento, el cual da las siguientes atribuciones a los registradores:

1. Debe realizarse un estudio íntegro del documento sujeto a registro para determinar si es inscribible o no, apegándose siempre a lo dispuesto por la ley.
2. Verificar que el pago de los derechos por registrar haya sido correcto determinando la cantidad exacta.
3. Mantener informado a su jefe inmediato del trabajo realizado.
4. Dar instrucciones a las personas encargadas de mecanografiar los folios o las hojas anexas y supervisar las inscripciones hechas.
5. Cumplir con lo que se disponga en la Dirección General.

Según el artículo 39 del reglamento, en los folios inmobiliarios, se harán los asientos relativos a:

1. Notas de presentación.
2. Anotaciones preventivas.
3. Incripciones.
4. Cancelaciones

Respecto a las notas de presentación, éstas deben practicarse en la tercera parte del folio que corresponde a las anotaciones preventivas, dichas notas deben contener el número de ingreso y fecha del documento, el acto de que se trata, los datos de quien lo autoriza, designación del objeto y nombres de las partes.

Estas notas deben hacerse dentro de un plazo de veinticuatro horas de haber ingresado el documento respectivo y serán autorizadas con la rúbrica de quien las practica (artículo 40 del reglamento).

Las anotaciones preventivas, según el artículo 3043 del Código Civil, se llevan a cabo cuando existen demandas relativas a la propiedad de los inmuebles o sus derechos reales y las demandas realizadas con la finalidad de exigir el cumplimiento de contratos preparatorios realizados sobre los inmuebles, embargos, fianzas, amparos, mandamientos

Judiciales que prohiban la enajenación de los bienes y los derechos reales de los mismos, las expropiaciones, la suspensión y denegación de inscripciones de los títulos que se presentan para registrarse.

Estas anotaciones deberán contener la designación del bien de que se trata, el derecho que se reclama y su valor, el nombre de las personas a cuyo favor se haga la operación y los datos del título que da origen a la anotación.

Las inscripciones deben contener los mismos datos que las anotaciones preventivas y deben llevarse a cabo en las dos primeras partes del folio.

En la primera parte se anotan las inscripciones de propiedad relativas a las enajenaciones de inmuebles y las modificaciones en las que no se pierde la propiedad.

Las inscripciones que se hacen en la segunda parte son las de limitaciones de dominio y gravámenes, como son las de hipotecas, arrendamiento, fideicomisos en los que se reserve la propiedad, prenda, obligaciones futuras, constitución del patrimonio familiar y afectaciones o limitaciones que ordene el Estado.

Lo anterior lo encontramos en los artículos 51 y 52 del multicitado reglamento.

Las inscripciones por las cuales se cancelan los asientos se practican en la parte correspondiente del folio, según sea el acto a cancelar. Deben contener los datos del título que ordena la operación, el motivo de la cancelación y la expresión de cancelación total o parcial (artículo 3063 del Código Civil).

Todos los asientos que se practiquen en los folios del registro deberán ir firmados por quien realice la inscripción, requisito importante que le da validez a la operación según los artículos 3066 y 3067 del Código Civil con relación al artículo 52 del reglamento.

En ausencia del registrador que omitió firmar el folio, puede firmar el substituto siempre y cuando tenga el título que se inscribió y que contenga los sellos del registro.

En los artículos 3024 y 3025 de nuestro Código Civil se contemplan el error material y el error de concepto.

El error material consiste en que por alguna equivocación se cambie o se omita algún dato, ya sea un

nombre, un apellido, una cantidad, un número o los generales de las partes en el momento de llevar a cabo la inscripción de los documentos en el registro.

El error de concepto es consecuencia de una mala calificación, consecuencia que cambia el sentido de lo que se pretende registrar.

Por la existencia de alguno de estos errores se crea confusión, pues lo que aparece registrado no concuerda con la realidad. Para salir de dudas y proceder a realizar una rectificación del asiento erróneo, los artículos 3023 y 3026 del Código Civil con relación a los artículos 74 y 75 del reglamento dan al registrador la facultad de llevar a cabo la corrección en el folio; estos artículos piden como requisitos el consentimiento de las partes y la presentación del título original que se selló al ser registrado.

Las rectificaciones que se hagan en los folios deberán llevar la mención del artículo que autoriza que se lleven a cabo. Una vez realizadas, el título deberá ser devuelto a su propietario.

Existe responsabilidad de tipo civil por parte de los encargados y empleados del Registro Público, cuando ocasionen

daños y perjuicios a los interesados por los siguientes actos:

1. Al no admitir cualquier título ingresado para ser registrado o si no llevaran a cabo las notas de presentación o las anotaciones preventivas respectivas.
2. Por no llevar a cabo la inscripción de un acto sin que haya algún motivo para dejar de hacerlo, o que se practiquen asientos en forma indebida.
3. Por el retardo, sin motivo, para realizar las inscripciones.
4. Por cometer errores en los asientos que practiquen.
5. Por no expedir las certificaciones en el tiempo estimado.

Lo anterior podemos encontrarlo en el artículo 3003 del Código Civil v, con relación al artículo 3004 del mismo ordenamiento, se llega a la conclusión de que el responsable de alguno de los actos enumerados en el párrafo anterior, deberá pagar al interesado la indemnización correspondiente por esa acción u omisión, además de que será inhabilitado de su cargo hasta en tanto no haya pagado el perjudicado.

F) PRINCIPIOS REGISTRALES

La institución que se ha venido estudiando gira en torno a los principios registrales, que son la base y la orientación que va a seguir nuestro sistema.

Al respecto Luis Carral y de Teresa menciona "...los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica." (50)

Así, tenemos que en el Sistema Registral Mexicano se contemplan varios principios, los cuales se irán analizando en el desarrollo de este tema.

a) Publicidad

Este principio se refiere a que todas las inscripciones que existen y que se hagan en el registro deben ser públicas, es decir, cualquier persona, independientemente de que sea un tercero o un interesado, puede pedir que se le muestren los asientos. Asimismo, se podrán solicitar constancias, copias certificadas o documentos relativos de las inscripciones mismos que los registradores deberán expedir, además

(50) CARRAL Y DE TERESA, Luis, op. cit., pags. 241 y 242.

de permitir que, como ya se mencionó anteriormente, todas las personas puedan tener acceso libre a cualquier asiento.

Esta obligación de los registradores se encuentra contemplada en el artículo 3001 del Código Civil.

El principio de publicidad "...es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad." (51)

b) Inscripción

La inscripción consiste en el acto de asentar algún acto jurídico hecho por las partes interesadas.

El objeto de la inscripción es dar mayor seguridad y firmeza a esos actos, proteger las operaciones que los particulares lleven a cabo y, así, con la inscripción el registro da protección a lo asentado e influye para que produzca efectos jurídicos.

Tenemos, entonces, que el principio de la inscripción es aquel "... por virtud del cual, para que produzca efectos

(51) op. cit., pag. 242.

en perjuicio de tercero un determinado acto de enajenación o de gravamen o de limitación de dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad." (52)

Lo anterior lo avalan los artículos 2912 y 3007 del Código Civil, especificando este último que los documentos que conforme al código sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicio de tercero.

Cabe señalar que el artículo 3008 del Código Civil establece que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Conforme a este principio, en nuestro sistema el registro se lleva a cabo mediante la inscripción de un extracto del título, a diferencia de otros sistemas en los cuales se incorpora el título mismo o se hace una transcripción íntegra del mismo.

c) Especialidad

Consiste en determinar con precisión el bien objeto de los derechos de que se trate, es decir, debe especificarse la

(52) SANCHEZ MEDAL, Ramón, De Los Contratos Civiles, 10a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989, pág. 549.

finca, el derecho y el titular.

Además de que este principio exige que en las inscripciones de propiedad o derechos reales se especifiquen las características del inmueble, su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dió origen, los nombres y los generales de las personas, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó, consiste en la necesidad de determinar y concretar los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trate de hipotecas.

De acuerdo con este principio la fracción VI del artículo 3021 del Código Civil establece que la inscripción puede denegarse o suspenderse cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un objeto real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado.

De esto se derivan dos aspectos del principio de especialidad:

1. Cada derecho real sólo puede recaer sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio ni sobre un número indefinido de inmuebles.

2. Debe indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone. (53)

d) Consentimiento

Este principio consiste en que las partes que intervienen en la realización de un acto jurídico otorguen su consentimiento para que la inscripción se pueda llevar a cabo.

Lógicamente, el que aparece inscrito dará al consentimiento para que se cancele su inscripción y el adquirente para que se inscriba a su favor, según el artículo 3019 del Código Civil.

Conforme a este principio la persona que aparece inscrita es protegida a fin de que sin su consentimiento no se haga ningún cambio a la inscripción en su favor. (54)

El artículo 3026 del mismo código estipula que tratándose de errores de concepto los asientos practicados sólo se podrán rectificar con el consentimiento unánime de

(53) op. cit., pag. 551.

(54) op. cit., pag. 558.

todos los interesados en el asiento. A falta de este consentimiento la rectificación se hará mediante mandamiento judicial.

A este principio también le es aplicable el artículo 3030 del mismo ordenamiento.

e) Tracto Sucesivo

"A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio consentido por él." (55)

En este principio se va a encontrar que existe una adecuada relación entre lo presente y lo futuro; en el Código Civil se contempla dentro del artículo 3019.

f) Rogación

"El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro." (56)

(55) CARRAL Y DE TERESA, Luis, op. cit., pag. 246.

(56) op. cit., pag. 247.

Para que el registrador pueda actuar se necesita que exista una petición de la persona que tenga interés legítimo en los derechos que se inscriban o actúen, según el artículo 3013 del Código Civil.

g) Prioridad

Por medio de este principio se va a dar preferencia a las inscripciones que deban hacerse primeramente.

Estas inscripciones deberán ser derivadas del documento que fué presentado para registrarse antes que otro, es decir, el registro va a surtir efectos desde la fecha de presentación del documento; son aplicables los artículos 3013 y 3015 del Código Civil.

h) Legalidad

Este principio va a regular la actuación de los interesados en cuando al acto que pretenden inscribir.

Asimismo, atribuye a los registradores la facultad calificadora, es decir, que ellos podrán dictaminar sobre si los documentos reúnen los requisitos de fondo y de forma que la ley exige.

Los artículos aplicables a este principio son: 3005,

G) EFECTOS DECLARATIVOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El artículo 3008 del Código Civil dice lo siguiente:
"La inscripción de los actos o contratos en el registro Público tiene efectos declarativos."

Al respecto podemos decir que produce efectos declarativos porque "... reconoce la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicidad y otros efectos que señalen las leyes." (58)

En este caso, encontramos que no es necesario que el acto sea registrado para que surta efectos entre las partes, como en el sistema constitutivo; ese acto se perfecciona aun sin ser registrado.

El registro sólo es oponible a terceros y se lleva a cabo cuando el titular del derecho solicita la inscripción.

"En nuestro Derecho se establece como obligatorio el

(57) SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., pag. 561.

(58) GARCIA CONI, Raúl, Derecho Registral Aplicado, Ediciones Librería Jurídica, Argentina, 1972, pag. 281.

registro, pero obligatorio solo frente a terceros, no para contratantes." (59).

H) RECURSO DE INCONFORMIDAD

El recurso de inconformidad está contemplado dentro del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en los artículos 114 a 118, los cuales establecen lo siguiente:

1. Que dicho recurso se llevará a cabo por la suspensión o denegación del servicio registral.
2. Que el servidor público que conoce del asunto debe dar entrada al recurso, haciendo la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3013 fracción V del Código Civil en el antecedente registral del inmueble de que se trate.
3. El Director General es la persona ante quien se lleva a cabo el recurso y este deberá ser interpuesto por escrito o en forma verbal dentro de los 5 días siguientes a la publicación, en el Boletín Registral, de la suspensión o denegación de inscripción.
4. Si el Director General resuelve el recurso a favor

(59) LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Quinta Edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1990, pag. 448.

del interesado, el documento se remitirá al registrador que inicialmente lo calificó para que lo inscriba. Si no es favorable, el documento se pondrá a disposición del interesado en el área de Oficialía de Partes, cancelándose la anotación preventiva que se realizó al interponerse el recurso.

5. Cuando los interesados no acepten el cobro de los derechos que deben hacer para el registro de sus documentos o cuando los registradores no quieran realizar las rectificaciones de un asiento que se soliciten, se deberá seguir el mismo procedimiento.

CAPITULO IV

POSIBLES REFORMAS A NUESTRA LEGISLACION TOMANDO EN CUENTA LOS EFECTOS CONSTITUTIVOS

A) COMPARACION GENERAL DE LOS SISTEMAS REGISTRALES ALEMAN Y MEXICANO

Como se ha observado en el desarrollo de este trabajo el sistema de registro implantado en Alemania data desde principios de siglo, tiempo desde el cual quedó bien definido, pues hasta nuestros días no se han observado cambios tendientes a reformar el procedimiento a seguir para la inscripción de los actos jurídicos realizados entre los particulares, actos que tienen como finalidad la transmisión de los derechos reales derivados de los bienes inmuebles.

Al respecto sobre el Registro Inmobiliario Alemán, Jerónimo González y Martínez menciona lo siguiente: "El sistema, cuyos principios se han esbozado, maravilla por su profunda técnica y artística complejidad, resultados de una cuidadosa y paciente elaboración de los tradicionales conceptos germánicos con la superior construcción romana." (60)

(60) GONZALEZ Y MARTINEZ D., Jerónimo, op. cit., pag. 248.

Podemos observar que nuestra institución ha atravesado por varias modificaciones siempre tendientes al mejoramiento y modernización del sistema registral, pues hasta nuestros días, y como ejemplo, encontramos el folio real en el que se concentra toda la información relativa a una finca y, así, se evita buscar toda la historia de la finca en varios libros.

Cabe mencionar que independientemente de que el folio real ofrezca amplias ventajas, en algunos casos también provoca ciertos trastornos al procedimiento registral y a los interesados que desean llevar a cabo la inscripción de sus actos, pero esta cuestión será analizada con detalle en páginas posteriores. (61)

El pilar más importantes dentro de los sistemas registrales en el mundo es Alemania; fué uno de los primeros que se implantó, siendo el más completo y eficaz. Los demás han venido desarrollando su sistema en forma similar, tratando de tomar el modelo y las características del germano, pero sin llegar a ser iguales; claramente se puede notar que existen marcadas diferencias que hacen ser a los demás sistemas ineficaces.

(61) INFRA, pag. 103, último párrafo.

Entre Alemania y nuestro país existen múltiples diferencias que se analizarán y que servirán de base para lograr lo que se plantea en este trabajo.

En Alemania la institución registral depende de los Tribunales de Distrito cuyo titular es un juez, esto en la gran mayoría de los estados; en los demás, está a cargo de un notario, que tiene a su mando a varios empleados quienes llevan a cabo la función primordial del registro.

Obviamente, si existe al frente una persona con amplia experiencia y conocimiento de la rama registral, la institución camina expeditamente, a diferencia de lo que ocurre en México, pues estando a cargo de una dependencia del gobierno con carácter administrativo como lo es el Departamento del Distrito Federal, es difícil que la institución marche adecuadamente, pues como consecuencia de los cambios constantes dentro de la administración pública se descuida bastante la materia registral.

Sobre lo anterior tomamos la opinión de Sánchez Medel quien nos dice lo siguiente: "Esta falta específica de preparación en el Director General hace que su nombramiento pueda convertirse de ordinario en un favor bien retribuido

que al afortunado otorga el Jefe del Departamento del Distrito Federal o el Presidente de la República, en lugar de respetar un necesario escalafón y no dar lugar a la aparición intempestiva de un extraño a la actividad registral que en cada sexenio se limita a improvisar de empírica manera y a utilizar su fugaz actuación en el Registro sólo como un peldaño para escalar después otro puesto burócratico." (62)

En nuestro país, contrariamente a lo que sucede en Alemania, el catastro no tiene relación alguna con el Registro Público de la Propiedad o viceversa cosa que, si sucediera, sería de gran importancia, si se toma en cuenta que para la elaboración de las escrituras se requieren los datos reales del predio en cuestión y al ingresarse a registrar el testimonio notarial suele rechazarse por no coincidir la superficie y medidas que señala el documento con los antecedentes del predio; esto ayudaría a evitar muchos problemas, ya que lo registrado en el catastro siempre es exacto y lo asentado en el registro, en algunos casos, no es correcto.

En México, en el año 1979, el registro se llevó a cabo

(62) SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., pag. 571.

en los libros, en los que existían varias secciones que iban desde la primera hasta la cuarta, pues en el reglamento del 15 de enero de 1979, que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 del mismo mes y año, se contempló, por primera vez, el nuevo sistema de folio real. (63).

El sistema de folio real es tomado de la idea de los alemanes. En nuestro país ha funcionado bastante bien, independientemente de que tenga sus problemas, como va se mencionó, pues toda la información que se necesita se concentra completamente en un sólo cartón evitando pasar de un libro a otro, que también, a pesar de ser molesto, evita pérdidas de tiempo y en algunas ocasiones la consulta de las microfichas cuando la hoja de algún libro no se encuentra o está mutilada.

A diferencia de nuestro sistema, Alemania hace sus registros en folios, pero estos se agregan a un empastado formándose un libro.

Además del folio real se conoce el folio personal, cosa que no se contempla en el reglamento de nuestro país, pues no

(63) TREVIÑO GARCIA, Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo II, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal., México, 1982, pag. 805.

llega a ser de gran utilidad, puesto que el registro se encuentra organizado en folios que describen a cada finca y si llegase a crearse el folio personal se tendría que localizar a cada una de las fincas pertenecientes a una persona para ubicar a todas en un solo folio, y se buscaría por el nombre de las personas al igual que el folio personal alemán.

En el Sistema Alemán existe la disposición de que los documentos que sirven de base para la inscripción de los actos jurídicos deben quedar archivados en el registro. Esta disposición es bastante acertada, pues se tiene a la mano el elemento base para la acción registral, que puede servir en el momento que se requiera para practicarse alguna revisión o corrección en las inscripciones.

En nuestro sistema sería conveniente adoptar esta medida, pues existen tantos errores y tantos vicios que aunque se siguieran dando sería posible y más rápido hacer las rectificaciones a que se refiere el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 74.

Por lo que respecta al procedimiento registral de ambos países, podemos decir que es muy parecido; la actuación de los registradores se inicia en el momento de la presentación

de los documentos en que se consignan los actos o los contratos o a la petición de alguna autoridad.

Las reglas para llevar a cabo la calificación son iguales, se revisan requisitos de fondo y de forma y, por igual, se otorgan plazos para que la parte interesada concurra a subsanar los errores que se adviertan en sus documentos.

Existen, también, ciertas diferencias en los sistemas que se estudian en cuanto al procedimiento, pues de todos los actos que se inscriben en el registro alemán se extienden constancias a los interesados de que han quedado registrados sus actos; esto es muy obvio, pues al archivarse los títulos que se ingresan, no pueden dejar en un estado de indefensión a los titulares de los derechos inscritos, pues de alguna forma deben tener un documento con el que comprueben sus derechos y gozar de seguridad.

Al término de la tramitación de los documentos registrables, se da un aviso al catastro, de tal manera que en esta institución estén al tanto de los cambios que se realizan sobre los bienes.

En nuestro registro, contrario a lo que existe en

Alemania, no se otorga constancia alguna a quien ha inscrito un derecho, sino que únicamente basta su título sellado y firmado por los encargados del registro para comprobar que gozan de los derechos que se consignan en el documento.

Asimismo, como ya se mencionó, no se aporta información al catastro, por no existir relación alguna entre sí.

Respecto a las rectificaciones de los asientos registrales, en México y Alemania el procedimiento es similar, sólo se requiere la solicitud de rectificación para que esta se haga.

Hay una distinción en el registro alemán que consiste en que cuando una persona a cuyo favor se hizo la inscripción no de su consentimiento para que se cancele, se deberá entablar una demanda de rectificación por vía ordinaria ante los tribunales. (64)

En Alemania existe un factor muy importante a favor de los propietarios de un bien inmueble consistente en el pago de daños y perjuicios ocasionados por una mala inscripción que afecta, desde luego, sus

(64) SUPRA, PAG. 37, párrafo 2.

derechos y resta credibilidad y seguridad en cuanto a sus propiedades, además de que toma bastante tiempo solicitar las correcciones.

Esta medida está muy bien aplicada; por una parte el Estado se ve obligado a presionar al personal encargado del registro a que haga bien su labor y, por otra parte, es bien justo que sea considerado el propietario para otorgársele el pago por las molestias que se le han ocasionado.

En nuestro registro existen a diario problemas de este tipo, pues el personal que trabaja no es consciente ni se preocupa por hacer bien su labor y, como consecuencia de esto, decenas de personas acuden a diario a solicitar que se haga alguna rectificación en los asientos registrales relativos a sus bienes, perdiendo tiempo y dinero.

La diferencia principal entre estos dos sistemas estriba en los que se han llamado, efectos constitutivos y efectos declarativos, siendo los primeros la consecuencia de lo que se produce por la inscripción de los actos en el Registro Inmobiliario Alemán, esto es que, si un acto o un contrato por el que se creen, transmitan, limiten o graven derechos reales sobre un bien inmueble no se inscribe, simplemente

parecerá de validez y, por el contrario, para que ese contrato produzca todos sus efectos jurídicos primero deberá ser llevado a registro para que, posteriormente a su inscripción, sea formalmente válido.

Lo anterior nos da a entender que la inscripción en el registro es un elemento importante que da vida al contrato, pues sin ella no tiene valor.

En México no es necesario que un contrato sea llevado a inscripción para que valga. Al efecto nuestro Código Civil vigente en su artículo 3008 lo constata al decirnos que las inscripciones que se hagan en el registro tienen efectos declarativos. Esto manifiesta que el acto jurídico surtirá efectos aun sin ser registrado, únicamente bastará el consentimiento de las partes para que el contrato se celebre y se perfeccione.

En este caso la inscripción queda a criterio de los contratantes, quienes están en su derecho de decidir si solicitan o no la inscripción de su contrato.

Se pueden encontrar otras diferencias que, aunque no son de la misma dimensión que la anterior, van a lograr crear estilos diferentes entre ambas instituciones.

Tenemos el caso de los recursos de inconformidad; en nuestro sistema se substanciarán dentro de la misma institución ante el Director General del Registro Público y éste será quien tome la determinación de la inscripción o no inscripción del título sujeto a la controversia.

En caso de que el recurso de inconformidad resultare negativo para el interesado que lo interpuso, existen otros medios con los que cuenta para lograr sus objetivos; uno de ellos es el Juicio Contencioso Administrativo y el otro es el Juicio de Amparo.

Se puede observar que en el primero de los casos se intenta resolver el problema dentro de la misma institución, dando la opción de que el asunto de que se trata sea conocido y resuelto por el responsable directo, pues podemos pensar que un error cometido por un inferior puede ser reconocido y enmendado por el superior.

En el Sistema Alemán los interesados afectados por la no inscripción de sus documentos se inconforman ante el Tribunal de Apelación, y si no obtienen el resultado deseado podrán recurrir al Tribunal Supremo del Estado, es decir, que el asunto sale de la institución para ser resuelto en un tribunal, no debiendo olvidar que el registro depende de los

Tribunales de Distrito, sin embargo, no se substancian ante el superior de esta institución.

La prescripción dentro del registro en Alemania surge, por lo regular, de los errores que se cometen al inscribir algo que no existe o por no cancelar los derechos que existían a favor de alguna persona.

Esto da como consecuencia que se genere la adquisición de derechos al cabo de treinta años.

En nuestro país no se ejercita la prescripción en esa forma y, realmente, no es conveniente que alguien pierda sus derechos por culpa de un registrador que omitió cancelar algo o que inscribió un título equivocadamente.

Por tal motivo, se considera que, a diferencia de otras ventajas que ofrece el Sistema Alemán respecto de la materia registral, no sería conveniente adoptar esta forma de prescripción en nuestro sistema, toda vez que resulta injusto que por error de un registrador prescriba una propiedad y pase a manos de otra persona.

En general, lo que se ha venido desarrollando en el presente capítulo son las diferencias más sobresalientes

entre las dos instituciones que se relacionan en este trabajo.

Además, con base en lo que se ha estudiado, se puede observar que existe una gran similitud entre lo que es el sistema, el procedimiento, los llamados principios registrales y algunas otras técnicas para llevar a cabo la función principal que tiene el Registro Público de la Propiedad en ambos países.

B) NECESIDAD DE ADOPTAR EL SISTEMA CONSTITUTIVO EN NUESTRO PAIS

En la actualidad existe una gran cantidad de actos jurídicos que se llevan a cabo por particulares que recaen sobre bienes inmuebles. Estos actos por lo regular llegan a ser elevados a escritura pública ante notario o corredor público y se llevan al Registro Público de la Propiedad para ser inscritos.

Una vez llevado a cabo el registro del título, el acto surtirá efectos contra terceros; realmente, esa es la intención que se tiene, pues como lo demuestra el Código Civil en su artículo 3008 los actos o contratos realizados por particulares tienen efectos declarativos.

Existen actos que no llegan a ser realizados ante la presencia de un fedatario público, lo que trae como consecuencia que no se registren; (independientemente de lo que establece el artículo 2317 del Código Civil; aun así el contrato se perfecciona entre las partes y es perfectamente válido.

"Consecuentemente, las normas que imponen el registro de determinados actos son, en rigor, taxativas; obligan independientemente de la voluntad de las partes. No obstante, en la práctica, el registro pasa por ser un acto potestativo en relación con los particulares." (65)

De acuerdo con la opinión de Salas Cardoso, realmente esa no inscripción de los actos llevados a cabo por los particulares depende de la intención que ellos mismos tengan de registrarlos, pues no se encuentran obligados para hacerlo, ya que como se ha dicho los actos se perfeccionan sin ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Es conveniente hacer un cambio en los lineamientos que

(65) SALAS CARDOSO, Victor Manuel, El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Editorial Libros de México, S.A., México, 1975, pags. 72 y 73.

actualmente tiene nuestro sistema de registro en lo concerniente a los efectos que produce; se conoce que son efectos declarativos porque únicamente se va a declarar lo que existe registrado.

Se debería tomar el modelo que tiene Alemania para que dichos efectos pasen a ser constitutivos y con esto obligar a los contratantes a que su transmisión de propiedad o de derechos reales se inscriba para lograr el efecto deseado.

Esta medida es acertada porque de esta forma el Registro Público de la Propiedad revelaría, exactamente, la realidad jurídica, es decir, lo que se pudiera advertir en los asientos registrales sería lo que verdaderamente existiera y no se caería en presunciones, tal y como se establece en el artículo 3010 del Código Civil que a la letra dice: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume, también, que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito."

Por otra parte, también se daría una seguridad plena a los adquirentes de buena fe, pues se les otorgaría protección a sus actos jurídicos en cuanto al tráfico de inmuebles.

Lo anterior viene a colación porque existen múltiples casos en que el registrador se rehusa a practicar la inscripción de determinado acto, porque al efectuar la calificación de fondo del título se encuentra que existe una prohibición o se encuentra con la ausencia de un requisito que le otorga pleno valor al contrato, por lo tanto, la inscripción será suspendida y, aun, pueda llegar a ser denegada, y hasta en tanto esa omisión no sea subsanada, el título no llegará a inscribirse.

Llega a suceder también que el Registro Público de la Propiedad, por equivocación, llegue a expedir un certificado de libertad de gravámenes en el cual no se manifiesta que el inmueble de que se trate tiene antecedentes registrales falsos o que se encuentra con algún gravamen o una anotación preventiva que afecte seriamente al adquirente y con base en ese certificado el notario protocoliza el contrato.

Con posterioridad, el contrato se envía a la institución registral para ser inscrito. ¿Que pasa con ese título? Sucede que el registrador al efectuar la revisión, descubre que el enajenante no es realmente el propietario, porque la inscripción que existe en su favor es totalmente falsa, o descubre que hay una hipoteca, o que existe un embargo, una fianza o una cédula hipotecaria que cierra el registro y esto

recaerá directamente en la persona del adquirente, por lo tanto, el registrador no llega a practicar el asiento o si llegase a practicarlo se estaría en los supuestos de los artículos 2893, 2894 y 3044 del Código Civil y el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal.

Por la inscripción de ese título se corre el riesgo de que en determinado momento pueda surgir una persona con mejor derecho y el adquirente de buena fe pierda lo que supuestamente había obtenido por medio del contrato.

De cualquier manera, si no hay inscripción se pierde el derecho y, en estos casos, el adquirente pierde su dinero, pues el Registro Público de la Propiedad no va a responder por su error y el enajenante va a desaparecer con la ganancia que ilícitamente obtuvo.

La obligatoriedad de la inscripción ayudaría a evitar esta serie de anomalías y problemas que se presentan con frecuencia en el Registro Público de la Propiedad, además, hay que recordar que uno de los fines que tiene la institución es proporcionar seguridad jurídica.

Aún ahora, teniendo el registro efectos declarativos,

un título de propiedad que no se encuentra registrado, no ofrece garantía ni seguridad a quien pretenda adquirir un derecho derivado de ese título.

Fues bien, los efectos constitutivos, aparte de proporcionar seguridad al tráfico de inmuebles como ya se mencionó, constituirían una medida de protección para el patrimonio de los adquirentes.

C) POSIBLES REFORMAS A NUESTRA LEGISLACION AL ADOPTAR LOS EFECTOS CONSTITUTIVOS

Para lograr el propósito de implementar el sistema constitutivo, es necesario llevar a cabo una reforma a nuestra legislación.

Lo que se pretende es obligar a realizar la inscripción de los contratos celebrados entre particulares para ofrecer una mayor seguridad. Por lo tanto, si no hay inscripción, el contrato de que se trate carecerá de validez.

Como sabemos, los elementos de existencia de un contrato son el consentimiento y el objeto, según lo señala el artículo 1794 del Código Civil.

Los requisitos mencionados son la base para la creación

de los contratos; son fundamentales pues, por ausencia de alguno de los dos elementos, simplemente no habría oportunidad de que llegaran a existir aquéllos.

En el artículo 1795 del Código Civil, también podemos encontrar requisitos de validez del contrato, los cuales se enumeran en cuatro fracciones, siendo el primero, la capacidad de las partes para la celebración; el segundo, la ausencia de vicios; el tercero es que el objeto del contrato o la finalidad del mismo sea lícito y, por último, la forma que se debe dar al contrato de acuerdo a la ley.

Nosotros mencionamos que para que el contrato tuviera validez debía ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo tanto, podemos agregar una última fracción al artículo 1795, el cual quedaría redactado de la siguiente manera:

"El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea lícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece;
- V. Por no haberse inscrito el contrato en el Registro

PUBLICO DE LA FROCTADAD.

De esta manera podemos ver que los contratos que son susceptibles de registro, deberán cumplir con esta última fracción del artículo para que reúnan todos los elementos y logren su perfeccionamiento. Pero, también, para lograrlo debemos modificar el artículo 1796 que nos menciona el perfeccionamiento de los contratos, mismo que se da por el simple consentimiento de las partes, haciendo la aclaración de que esos contratos lograrán ser perfectos cuando no sean susceptibles de registrarse, es decir, aquellos contratos que no requieran forma ni registro, serán totalmente válidos por el mero consentimiento.

De la misma forma en que el Código Civil desglosa los elementos de validez de los contratos del artículo 1793 al 1834, si se creara un elemento más de validez que es la inscripción, igualmente, debería crearse un subtítulo dentro del capítulo de que se trata que llevara el nombre de "Inscripción". Este subtítulo constaría de un artículo que es el 1834; para esto, el contenido actual de este artículo debería trasladarse al artículo 1833 agregándolo como un segundo y tercer párrafos dejando así en blanco el artículo 1834 y establecer lo siguiente:

"Los contratos que deban ser registrados, conforme a lo dispuesto en la fracción V del artículo 1795 y no cumplan con este requisito, no se reputarán como perfectos."

En este artículo se confirmaría nuestra pretensión de establecer la obligatoriedad de la inscripción en cuanto a lo que debe ser registrado.

En lo relativo al Registro Público de la Propiedad, dentro del Código Civil entraríamos a reformar, solamente, algunos artículos empezando por el 3007 el cual menciona que los documentos registrables que no sean registrados no producen efectos en perjuicio de terceros. En este caso, se debe hacer la mención de que cuando esos documentos en que consten los contratos no se registren, no producirán efectos entre las partes.

Uno de los principales artículos del Código Civil es el 3008, que actualmente nos menciona los efectos declarativos del Registro Público, el cual, como consecuencia de los cambios, quedaría redactado así:

"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos constitutivos."

Asimismo, el artículo 3010 del mismo código, en lo que respecta al primer párrafo, nos da la inseguridad de que lo registrado puede ser cierto o puede no serlo, al manifestar lo siguiente:

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito."

Al efectuarse el cambio que pretendemos, lo que se establece en este artículo dejaría de ser una presunción, para ya ser algo afirmativo, algo seguro, pues se tendría la certeza de ello.

"Concluyendo podríamos decir que la inscripción es declarativa cuando el acto jurídico opera independientemente del Registro, teniendo dicho acto plena autonomía y validez, sin requerir del Registro para su perfeccionamiento o existencia jurídica; por otra parte, la inscripción es constitutiva cuando además del nacimiento del acto jurídico, el Registro interviene como factor o elemento unido a otros para que el

acto jurídico tenga eficaz configuración." (66).

D) SOLUCIONES QUE SE PLANTEAN PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS ACTUALES DENTRO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Día con día encontramos que nuestra institución registral se enfrenta a una serie de problemas que, por la magnitud y frecuencia de los mismos, la convierten en un gran monstruo del cual los particulares, que se enfrentan a la necesidad de recurrir a sus servicios, no desean saber absolutamente nada.

Esto mismo origina que dicha institución sea objeto de constantes ataques por medio de la prensa, la radio y la televisión e incluso por los mismos directores que han desfilado por ese puesto.

Existe en el Registro Público de la Propiedad un gran atraso de documentos, podemos encontrar que hay trámites pendientes desde 1991, sin que a la fecha les puedan dar solución; hay una gran demanda por parte de los notarios; quienes hacen llegar a diario grandes cantidades de

(66) SANDOVAL HERNANDEZ, Sergio, y SOTO FLORES, Armando, Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil, obra comentada, 1917-1989, 2a. edición, Instituto Mexicano del Derecho Registral, A.C., Coordinación General Jurídica, México, 1990, pag. 60.

testimonios para ser registrados, los cuales dentro de las áreas inmobiliarias se van guardando hasta que les toque el turno correspondiente para ser despachados.

Este exceso de documentos, que los notarios ingresan, es la causa principal del rezago que se tiene, causa que también origina perjuicios a los titulares consignados en cada instrumento.

La Ley de Hacienda vigente, en el artículo 76 establece el pago de los derechos que se cobran por los trámites. Dichas tarifas son demasiado elevadas por sólo realizar una simple inscripción. Lamentablemente, esas grandes cantidades de dinero que se recaban todos los días no se quedan dentro de la institución.

Una de nuestras propuestas es que el Registro Público de la Propiedad consiga autofinanciarse con los recursos que se obtienen y, de esta forma, se podría doblar al personal para que el trabajo se disminuyera y dar en forma rápida el trámite que se solicita.

Otra cosa que ayudaría a disminuir el trabajo sería el llevar a cabo una desconcentración del Registro Público creando varias unidades, de tal manera, que el trabajo se

repartiera entre todas y se lograra un buen desempeño.

Para esto, se establecerian las unidades que fueran posibles, asignando a cada una de ellas una cierta zona de inmuebles los cuales se inscribirian en la unidad que les correspondiera.

Por otra parte, existen en el Reglamento del Registro Público, disposiciones relativas al personal que se encarga de la función registral ocupándonos, especialmente, de los registradores, quienes para obtener el puesto deben reunir los requisitos establecidos en el artículo 9 del citado reglamento.(67)

En la realidad ninguno de estos requisitos se cumple, pues todos los registradores que ahí trabajan no son titulados, incluso es gente que realiza servicio social y que aún no concluye sus estudios.

Por lo general, este tipo de personal no tiene experiencia en las ramas notarial y registral.

Otro requisito que podemos observar es el cumplir con un

(67) SUPRA, pag. 53, párrafo primero.

examen de oposición, que se debe realizar con toda formalidad y ante tres grandes funcionarios públicos, cuestión que pasa desapercibida sustituyéndose, únicamente, a un examen psicométrico realizado ante una secretaria.

El ser registrador conlleva una gran responsabilidad, por lo que el personal que desempeña este papel debe ser capaz y estar consciente de lo que representa el puesto, al igual que los representantes de la institución deberían prestar atención al problema de contratación y elegir buenos elementos para laborar sin tener problemas por falta de conocimientos y experiencia.

Esta falta de conocimientos, hace que se cometan graves errores al registrar los actos, pues por lo regular al inscribirlos lo hacen "al aventón", como ordinariamente se dice, ya que existen actos muy complicados que no logran entender y los tramitan sin saber las consecuencias que pueden ocasionar; o algunas veces para no batallar con esos asuntos difíciles, los envían al área jurídica, donde también, por no meterse a fondo en el documento, los encargados lo envían a salida sin registro.

Las personas encargadas de realizar las inscripciones también cometen errores y omiten algunos datos, cosa que

ocasiona malos antecedentes, que origina que muchos documentos no concuerden con lo registrado y salgan sin registro por culpa de esas fallas que se siguen arrastrando.

Tratando de ser más cuidadosos en este tipo de fallas se evitarían las rectificaciones que están a la orden del día y que, además, aumentan el trabajo.

Se deben evitar este tipo de anomalías, dotando del personal adecuado a la institución, obviamente con una buena remuneración para los profesionistas, pues así se les motivaría a formar parte de un buen equipo que fuera capaz de hacer bien su trabajo, y lograr crear un buen sentido de responsabilidad en cada uno.

Además de lo anterior, se podrían crear cursos de capacitación para el personal de nuevo ingreso, con la finalidad de que conocieran toda la actividad que se lleva a cabo en la institución y, a la vez, prepararlos para su labor y con posterioridad proporcionarles cursos para actualizarlos y mantenerlos informados de los cambios que se fueran dando.

Otro de los graves problemas que enfrenta el Registro Público es la pérdida de los folios originales y de las hojas que se van agregando a los mismos. Esto ocasiona que los

testimonios se retarden en su registro, lo cual perjudica seriamente a los titulares de esos derechos, impidiéndoles en algunas ocasiones no poder disponer de su propiedad porque no tienen el título registrado a la mano para respaldarse.

Las hojas de inscripción, en las que se describen las operaciones se firman por el registrador y se envían al archivo para ser anexadas a los folios correspondientes.

Estas hojas, en múltiples ocasiones, se traspapelan e incluso se llegan a perder cosa que, también, perjudica al titular de algún derecho que por esa inscripción adquiriría o se liberaría de una obligación y sucede que al solicitar un certificado de libertad de gravámenes o una constancia para comprobar sus derechos, resulta que no aparecen éstos o que un gravamen o una anotación preventiva que se había cancelado se reportan vigentes, por lo tanto, el interesado se ve en la necesidad de pedir una reposición de antecedentes, acto que le va a originar pérdida de tiempo y gastos.

En la mayoría de los casos, por equivocación del personal, los folios se intercalan mal en los anaqueles y como ahí se depositan millones de folios es casi imposible encontrarlos, por lo cual se hace un nuevo folio que es el de

reposición.

Se propone que el personal de folios sea substituido por gente capaz, gente que se preocupe, que sepa archivar por numeración y que sea un equipo de personas bastante grande para que a cada una se le asigne una zona especial de anaqueles y responsabilizarla de todos los folios que ahí se encuentren, realizando previo inventario de todos los folios que se guardan, aunque sería una tarea bastante difícil y prolongada, pero así se irían encontrando todos los folios supuestamente perdidos y, así, terminar con esos problemas que se suscitan.

Debía establecerse un estricto sistema de vigilancia para mantener protegida el área de folios, porque en ocasiones llega un interesado a pedir a quien hace "favores bien gratificados" que esconda el folio, que lo pierda o, también, piden que se elabore una hoja con datos falsos que hagan parecer que ellos ya no son los propietarios y agregarla a los folios con la finalidad de evitar, en su caso, embargos en sus propiedades o cualquier otra anotación preventiva que limite la libertad de disponer de sus bienes.

CONCLUSIONES

1a. En la antigüedad, desde la época griega, observamos que los actos por los que la propiedad se transmitía, se hacían en forma pública. Ahí es donde encontramos las primeras manifestaciones de la publicidad, así como también podemos ver el surgimiento de la solemnidad para llevar a cabo esos actos. Grecia también fué el pilar de lo que actualmente es el Registro Público de la Propiedad, ya que por primera vez se creó este tipo de institución.

2a. En la época del pueblo egipcio, encontramos que el Registro Público ya se organiza mejorando el procedimiento a seguir para la práctica de las inscripciones y también nace el pago de los que la inscripción originaba.

3a. En Roma encontramos la base de nuestro Derecho; en esa época no llegó a existir una institución que llevara el registro de la transferencia de los inmuebles, pero sí encontramos que existen las formalidades y las solemnidades para la celebración de esos actos a través de diversas figuras, que de alguna forma hacían pública

la operación, dichas figuras no buscaban precisamente la publicidad de los actos, pero de alguna manera esto influyó para confirmar lo planteado por Grecia y lograr, hasta nuestros días, una de las finalidades que buscan los diversos sistemas registrales que es la publicidad.

4a. Es nuevamente hasta el año de 1758 en Australia y en Alemania en el año de 1783 en que se crea la institución registral en la cual debían anotarse las transmisiones de bienes inmuebles, pues sin llevar a cabo esa anotación el acto carecía de validez, además en Alemania se crea el folio destinado a ser ocupado por la descripción del bien. Podemos concluir que desde aquel tiempo se implantó la obligatoriedad de la inscripción requisito que hasta nuestros días se viene observando.

5a. Durante buen tiempo, nuestro país se vió influenciado por la legislación que se aplicaba en España debido a las circunstancias bajo las cuales México se encontraba; fué hasta la Independencia en que se empezó a desarrollar la habilidad para la creación de nuestras leyes, tomando en cuenta como base para nuestra

legislación al modelo romano, el cual fide los cimientos de la estructura que ahora tenemos. llamada Derecho Civil.

6a. Se puede notar el gran adelanto que han mostrado los legisladores en Alemania, pues el sistema implantado desde hace 33 años, ha funcionado bien. A través de tantos años no se ha modificado la estructura ni las bases que se crearon para su funcionamiento, a diferencia de lo que se estableció en México desde los inicios de la institución que hemos estudiado, es por esto que el Registro Inmobiliario Alemán, ha sido un buen ejemplo para las naciones que surgieron con posterioridad a la vida registral.

7a. Es bien claro que el Catastro y el Registro en Alemania juegan un papel muy importante, sobre todo al encontrarse relacionados entre sí pues de esta forma se tiene un control total sobre los bienes pertenecientes a los particulares, pues los datos son verídicos en ambas instituciones.

8a. Es bastante acertado que en Alemania el Registro Inmobiliario se encuentre a cargo de un juez, pues el criterio de éste, es fundamental para la inscripción de

actos complicados obteniéndose, por lo tanto, rapidez en el procedimiento.

- 9a. El pago de perjuicios causados a los propietarios es otra de las ideas bien atinadas en el Sistema Alemán, pues como consecuencia de los graves errores que se generan, se ocasionan múltiples problemas a los titulares afectados; esta medida empleada demuestra que impera lo justo en ese sistema.
- 10a. Podemos decir que el Registro Inmobiliario Alemán es el único sistema que llega a ser casi perfecto, con esto no se indica que los demás no puedan lograr lo mismo, pero el Germano se ubica por encima de todos, cosa que lo hace superior y, a nuestro criterio, lo único que criticamos es la llamada prescripción en el registro.
- 11a. Respecto a la organización del Registro Público de la Propiedad se mencionaron los requisitos que han de satisfacerse para ocupar el puesto de registrador. Sin embargo, estos requisitos no son cumplidos en virtud de que las personas que ocupan este puesto son, la mayoría de las veces, los pasantes que realizan el servicio social dentro de la institución. Esto se da porque un profesional ya titulado y teniendo la experiencia que

requiere al puesto, simple y sencillamente no trabajaría como registrador por el bajo sueldo que devengaría. Lógicamente, una persona con esas características aspiraría a trabajar por su cuenta o en una institución que reconociera su preparación y experiencia.

12a. El actual sistema registral se lleva por folios, lo que facilita una mayor disposición de antecedentes registrales, toda vez que, al consultarlos, se tendrá toda la historia de la finca a partir del momento en que se abrió el folio y ya no se tendrá que buscar en libros, como sucedía antes de la modificación del sistema registral, en que si una persona buscaba antecedentes debía empezar por el más reciente, mismo que lo remitía a un libro anterior y así sucesivamente hasta llegar al más antiguo, según fuera el caso. Ese sistema originaba mucha pérdida de tiempo y, además, se corría el riesgo de encontrar las hojas de los libros mutiladas y no localizar el antecedente que se requería.

13a. Las anotaciones preventivas protegen los actos que se estipulan en ellas, es decir, que dan la seguridad de que ese acto se llevará a cabo y que, además, dará

preferencia al adquirente de los derechos derivados de la operación, que se efectúe respecto de que el transferente no podrá realizar otro acto en favor de una persona distinta. Así, tenemos que la anotación preventiva constituye una medida de seguridad tendiente a la protección de los actos jurídicos realizables en un futuro.

14a. Los principios registrales, además de constituir la base sobre la que versa el Registro Público de la Propiedad, acarrearán beneficios para los particulares que realizan operaciones inscribibles en el registro, sin embargo, los obliga a que cumplan con las formalidades de ley para que se puedan registrar sus actos sin problemas y no ocurra que se retrase o suspenda la inscripción y que, en algunos casos, se llegue a denegar.

15a. La existencia del recurso de inconformidad resulta ser de gran importancia para el particular en virtud de que representa un beneficio para él en caso de que los registradores decidan suspender o denegar la inscripción de su documento, no por carecer de las formalidades que exige la ley, sino por ignorancia, negligencia o pereza de los registradores de llevar a cabo la inscripción.

16a. El estilo de los sistemas que se han estudiado es similar, pues existen variantes que los hacen ser distintos, y se puede decir que el Sistema Mexicano ha tomado el modelo del Alemán para la creación de su propio registro; lamentablemente en nuestro país existen, todavía, causas que hacen ser a la institución muy problemática para la eficaz tramitación de los documentos que se ingresan.

17a. Para laborar en los archivos del Registro Público de la Propiedad es necesario que las personas, que ingresen deban reunir las cualidades necesarias y aptitudes suficientes, toda vez que en ellos recae gran parte de la responsabilidad de la institución; para las personas encargadas de realizar las inscripciones debe ser evaluado lo mismo, pues también en ellas se concentra el buen funcionamiento de la dependencia, todo esto encaminado al desarrollo y progreso de la institución.

18a. Para que el Registro Público de la Propiedad tenga perfectamente integrada la historia de los inmuebles, pueda dar a conocer el estado jurídico que guarden estos cumpliendo con el principio de publicidad y proporcionarles seguridad a los interesados o

adquirentes de los derechos derivados de los bienes es necesario que la inscripción sea obligatoria y no facultativa.

19a. Debería existir un órgano que cumpliera la función de vigilar el cabal cumplimiento del Registro Público de la Propiedad en cuanto al personal, ya que también se dan diversas irregularidades entre los jefes de cada unidad ahí existente, pues estos abusan de los trabajadores en forma arbitraria, como en los casos de retención de sueldos y largas jornadas de labores y, también, se caracterizan por malos tratos al público que llega a pedir algún informe o ayuda, dichos titulares de las áreas son colocados en esos puestos cuando ni siquiera tienen un título que avale su nombramiento y por amistad con los altos funcionarios que tienen en sus manos a la institución.

20a. Lograr la modernización de la institución, pues hoy en día existe un gran avance en la tecnología y esto haría posible que todo el sistema y procedimientos de registro se realizaran en forma rápida y sencilla logrando, así, competir a nivel internacional para obtener un buen reconocimiento.

BIBLIOGRAFIA

- BORJA BORTIANO, Manuel. Los Sistemas de Registro Público. Editorial A. Mijares y Hermano, Impresores, México, 1932.
- BRAVO VALDEZ, Beatriz y BRAVO GONZALEZ, Agustín. Primer Curso de Derecho Eminent, 11a. edición, Editorial Fav-México, Librería Carlos Cesarman, S.A., México, 1984.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 7a. edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1983.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Actualización Registral en México, Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1982.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., México, 1972.
- COSTA, Joaquín, Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia, Vol. 13, 2a. edición, Editorial Biblioteca Costa, Madrid, 1917.
- DIAZ GONZALEZ, Carmelo, Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario, Tomo I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967.
- FLORIS MARGADANT S., Guillermo, El Derecho Privado Romano, 14a. edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V., México, 1986.

- GARCIA CONI, Raúl, Derecho Registral Aplicado, Editorial Librería Jurídica, Argentina, 1972.
- GONZALEZ Y MARTINEZ D., Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario (origenes, sistemas y fuentes), Editorial Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid, 1924.
- HERNANDEZ GIL, Francisco, Introducción al Derecho Hipotecario, 2a. edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1970.
- LOCANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, 5a. edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1990.
- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El Problema Agrario de México, 5a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1946.
- NUSSEBAUM, Arthur, Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1929.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A., México, 1990.
- ROCA SASTRE, Ramón Ma., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, Derecho Hipotecario, 7a. edición, Tomo I, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979.
- SALAS CARDOSO, Victor Manuel, El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Editorial Libros de México, S.A., México, 1975.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 10a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.

- SANDOVAL HERNANDEZ, Sergio v. SOTO FLORES, Armando, Jurisprudencia Registral Inmobiliaria v. Mercantil, 2a. edición, obra comentada 1917-1989, Instituto Mexicano del Derecho Registral, A.C., Coordinación General Jurídica, México, 1990.
- TREVINO GARCIA, Ricardo, Contratos Civiles v. sus Generalidades, Tomo II, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jalisco, México, 1991.
- VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, 9a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.

REVISTAS:

- CRISTOBAL MONTES, Angel, Revista del Ministerio de Justicia, Publicación Trimestral, Año XII, Caracas, Venezuela, abril, mayo y junio de 1963.

LEGISLACION:

- CODIGO CIVIL, para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993:
- LEY DE HACIENDA, del Departamento del Distrito Federal, Editorial Pac., 25 de enero de 1993.