

301809

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO



ESCUELA DE DERECHO

169
207

Con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México

LOS EFECTOS DECLARATIVOS DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO Y EN
OTROS SISTEMAS.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I

MARIA OFELIA TORRES BARRALES

Primera Revisión: Lic. Nestor Gabriel Padilla Solorzano
Segunda Revisión: Lic. Ana Luisa López Garza

México, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A) Concepto de la palabra Registro	1
B) Antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad:	
a) Roma	4
b) Alemania	7
c) España	10
d) Australia	12
e) Francia	15
f) México	17
C) Organización del Registro Público de la Propiedad en México.	21
E) El Folio Real	26

CAPITULO II

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL DERECHO MEXICANO

A) Concepto de Principios Registrales	32
B) Principio de Inscripción	33
C) Principio de Especialidad	34

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

D) Principio de Consentimiento	35
E) Principio de Tracto sucesivo o continuo	36
a) Tracto breve	37
F) Principio de Rogación o de Instancia de parte	38
G) Principio de Publicidad	38
H) Principio de Legalidad o Calificación	40
I) Principio de Prioridad o de Prelación	41
J) Principio de Fe pública registral	41
K) Principio de Valor probatorio del Registro	42
L) Principio de Legitimación	42

CAPITULO III

PROCEDIMIENTOS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

A) Procedimiento del sistema Francés	44
B) Procedimiento del sistema Alemán	47
C) Procedimiento del sistema Australiano	57
D) Procedimiento del sistema Suizo	60
E) Procedimiento del sistema Mexicano	62

CAPITULO IV

EFFECTOS DE LOS ACTOS REGISTRALES

A) Los efectos Registrales	71
----------------------------	----

B) Concepto del Contrato de Compraventa	30
C) Clasificación del Contrato de Compraventa	31
D) Requisitos de Validez y elementos de existencia del contrato de Compraventa	33
E) La forma en los contratos de Compraventa, artículos 1830, 2244, 2248, 2317 del Código Civil	85
F) Jurisprudencias Definidas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en materia del Registro Público de la Propiedad, relacionadas con el Contrato de Compraventa de bienes inmuebles.	87

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

En el presente trabajo de investigación, se materializa la idea surgida en la visita que mi grupo de la materia de Derecho Notarial y Registral a cargo del Licenciado Néstor Gabriel Padilla Solorzano realizara a las Oficinas del Registro Público de la Propiedad, y en donde a través de las entrevistas a distintos funcionarios surgió la duda de que si la no inscripción de un contrato de compraventa de bienes inmuebles produce algún efecto

Así procedí en esta investigación ha realizar una comparación con otros sistemas registrales respecto a los efectos que cada uno de estos produce, y tomándo en cuenta que el sistema registral mexicano sólo produce efectos declarativos, se entiende que el contrato de compraventa de bienes inmuebles existe aunque no esté inscrito (ya que sólo produce efectos para las partes) y cuando se desea que los terceros sean informados de esta operación entonces es necesaria la inscripción en el Registro Público de la propiedad ya que solamente informará de las circunstancias que rodean a tal o cual finca, pero nunca constituyendo derecho alguno, ya que las inscripciones realizadas en esta Institución no crean derechos y los notarios solamente le dan forma, a el acto que ya existe por el simple acuerdo de voluntades.

Por lo que en el capítulo primero analicé los antecedentes históricos abarcando los sistemas, Romano, Alemán, España, Francia, Australia y México, con la finalidad de conocer desde cuando surge esta institución, la forma que toma en cada uno de estos sistemas, especialmente nos referiremos al sistema mexicano

a sus orígenes, su organización y el sistema que opera actualmente.

En el capítulo segundo, se trata lo relacionado a los principios registrales que rigen al sistema mexicano.

El capítulo tercero, especifica cada uno de los sistemas registrales, la forma en la que opera cada uno de estos, paso a paso.

En el capítulo cuarto y último ya teniendo un panorama amplio de la función registral; del sistema que en nuestro país opera y de los efectos que tienen los actos inscritos en el Registro, y adentrándonos en el problema que da motivo a este presente estudio, primeramente nos referiremos a la definición del contrato de compraventa, a los requisitos de validez y los elementos de existencia de este y por último el análisis de los artículos 2248, 2249, 2317 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, referentes a la forma del contrato de compraventa y con esto concluiremos si es válido o no el contrato de compraventa no inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

C A P I T U L O I

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD.

A) Concepto de la palabra Registro:

La palabra registro significa: Anotación o inscripción — que se realiza sobre alguna cosa; también puede referirse al libro en el que se llevan a cabo las anotaciones registrales. (1)

El término registro se le suele dar de igual manera a la Oficina encargada de realizar las anotaciones o los asientos — que depende del poder Ejecutivo, y cuyo objetivo va dirigido a dar publicidad a los actos jurídicos que se encuentran regulados por el Código Civil y a los cuales los Notarios les han dado forma; esto con la finalidad de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal para dar seguridad jurídica.

Al respecto varios juristas han definido lo que es el Registro, Bernardo Pérez Fernández del Castillo cita algunos: (2)

-
- (1) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México, pág. 17
- (2) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, - Editorial Porrúa, México, 1990, pág. 64.

JOSE LUIS PEREZ ALZALA:

"Regula todo lo relacionado a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos sobre las fincas."

GERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ:

"Conjunto de normas que regulan derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer".

RAMON ROCA SASTRE:

"Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación de derechos reales sobre los bienes inmuebles en relación con el registro de propiedad, así como las garantías estrictamente registrales".

GIMENEZ ARNAU:

"Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles".

BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO:

"Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos registrales".

Es importante señalar que dentro de esta definición se desprenden tres elementos:

Material sustantivo.- Es el estudio de los derechos inscribibles.

Formal o sustantivo.- Es la regulación del procedimiento de inscripción.

Orgánico.- Regula la organización del Registro Público de la propiedad.

El Registro Público de la Propiedad es un servicio público ésto es, un servicio creado por el Estado para asegurar en forma permanente y regular la satisfacción de esa necesidad jurídica consistente en nuestro caso a estudio, en la seguridad y el tráfico; entendiéndose que el servicio público, es una actividad destinada a satisfacer necesidades colectivas de carácter material, cultural o económico, mediante las prestaciones concretas e individualizadas, sujetas a un régimen jurídico que le impongan las tres características fundamentales y dos más doctrinales que son: La adecuación, la regulación, la uniformidad, la eficacia y la permanencia.

Es importante especificar el porque el Registro Público de la Propiedad es un servicio público; empezaremos por decir que el registro está a disposición de toda la colectividad para que se entere de las inscripciones que en él se contienen. Es un medio público de información a la comunidad. Es público, porque tiene la obligación de expedir los certificados de las inscripciones de los gravámenes, de las no inscripciones, de las personas, por periodos, por especies, por hipotecas, etc. o todo lo que el necesite o solicite. Es público, porque tiene --

por objeto dar a la publicidad todos aquellos títulos por los cuales se transmiten, modifican, gravan o extinguen derechos, - posesiones o derechos reales sobre inmuebles y también, tiene - por objeto producir un medio privilegiado de prueba para que -- produzcan efectos contra terceros y para los efectos de seguridad jurídica en el trato inmobiliario, garantizando así el crédito.

B) Antecedentes del Registro Público de la Propiedad.

a) Roma:

Dentro del derecho romano la transmisión de la propiedad era otorgada por actos externos que daban una publicidad limitada; no existía ningún registro que protegiera a los terceros adquirentes, pero, en su lugar se crearon instituciones como la "Mancipatio", la "In jure cessio", y la "Traditio".

Para comprender mejor como se practicaban esta clase de -- instituciones; es preciso dividir al derecho romano en tres etapas que son: El derecho clásico, el derecho Justiniano, y el -- derecho romano moderno.

1) Derecho clásico.-- En esta etapa existían instituciones que permitían transmitir la propiedad como la "mancipatio", la "in jure cessio" y la "Traditio". Aquí la gente se -- obligaba por los nudos pactos, que no transmitían la propiedad, ya que sólo creaban obligaciones y, para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales.

1o.) Mancipatio.-- Era un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la -- transmisión de la "mancipio" (fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o de carga); la "mancipatio" se caracterizaba por --

un acentuado formalismo, que se complementaba con las solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación. Para que adquiriesen los efectos legales deseados, se realizaba en presencia de 5 testigos y se utilizaba una balanza y un trozo de bronce. El adquirente como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y hacía suya la cosa. Si era mueble éste debía de estar presente, si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo con una teja, un terrón - etc. (3)

Las partes que intervenían en este procedimiento eran: el transferente o "mancipio dans"; el adquirente o "mancipio accipiens"; un agente público o "libripens"; y 5 testigos o "testis classicis". Dicha operación tenía que realizarse estando presentes todos los sujetos anteriormente mencionados y, quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (nuncupatio), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación. (4)

Concluyendo, la "mancipatio" era la compra solemne, ante 5 testigos y el "libripens" o portador de la balanza para pesar, medir, etc.

(3) Ob. cit. n.º 5

(4) COLLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ob. cit., p.º 19.

20.) *In jure cessio*.— Era una especie de juicio reivindicatorio en donde el actor o reivindicante, comparecía al igual que el demandante o "*in jure cedens*", frente a un magistrado y como el "*vindicatus*" confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia declarando el derecho de propiedad para el demandado o reivindicante. (5)

Tuvo esta institución un origen procesal, pues se trataba de un juicio ficticio, en el cual el enajenante y el adquirente comparecía en Roma ante el pretor y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba en su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario, si no había oposición el magistrado así lo asentaba. (6)

Podemos concluir que la "*in jure cessio*" era un juicio -- ficticio que tenía por objeto una vindicación ante el magistrado.

30.) *Traditio*.— Esta figura consistía en la entrega de la posesión física de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad. Dentro de ésta se daban tres elementos: 1.- La intención por parte del enajenante de transmitir la propiedad, la intención por parte del adquirente de adueñársela; 2.- La existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión que era normalmente el contrato y; 3.- La entrega física de la cosa. (7)

Esta figura es un simple acuerdo de voluntades, entre las

(5) *Idem.*, pág. 19

(6) PEPEZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, *Ob. cit.*, pág. 5

(7) *Idem.*, pág. 6

partes que intervienen en el contrato.

2) Derecho Justiniano.- En este periodo se conserva a la "traditio" como una forma de transmitir la propiedad y de adquirirla, ya que, según lo explicaba Justiniano en el Derecho Natural adquirimos la propiedad por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro - reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. La tradición puede aplicarse a cualquier cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. La transmisión por donación, dote o cualquier otra causa, sin duda alguna, transfiere la propiedad. (8)

3) Derecho Romano Moderno.- Este derecho consiste en las prácticas jurídicas de los posglosadores hasta 1804.

Se apreciaba en este periodo una nueva forma de adquirir la propiedad, que consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica, más no física, ya que el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente. (9)

b) Alemania:

Siendo Alemania un pueblo notablemente guerrero que tenía como fin esencial el ir conquistando a los demás pueblos. Prácticamente en un principio no existió la propiedad privada en el pueblo germánico. No fué sino hasta mediados de la Edad Media cuando nació la institución que se conoce con el

(8) Ibidem., pág. 6

(9) Op. cit., pág. 6

nombre de "Gewere", por medio de la cual la persona titular de un derecho se investía del mismo. Esta institución al principio no significó transmisión de un derecho, sino la facultad -- del que transmitía para poder transferir el derecho; o en otros términos era el poder del transmitente para poder transmitir el derecho.

La "Gewere" llegaba a su perfección cuando había poseído pacíficamente año y día, ya entonces no quedaba medio de impugnación de la "gewere", esto dió lugar a la investidura legítima (retch gewere), que más tarde el derecho francés, el español y, el flamenco adoptarían

Existía también otra forma de transmitir la propiedad inmobiliaria y se denominaba "Ausflassung", que significaba el desistimiento o desaparecimiento del derecho. En términos generales consistía en un juicio simulado ante el tribunal real en el que el enajenante se condenaba a abandonar la propiedad del inmueble y se le otorgaba al adquirente.

El sistema registral Alemán está consagrado en el Código - Civil del 18 de agosto de 1896, fundamentalmente el derecho material de carácter privado y en la ordenanza del registro del - 24 de marzo de 1897 en cuastiones de carácter público.

De ahí que podemos concluir que la "gewere" estaba integrada por dos aspectos: El primero, la entrega de la cosa al adquirente, y el segundo la desposesión o abandono del enajenante. El Ausflassung podía ser judicial o extrajudicial. En la vía judicial a la "In jure cessio" romana, era un juicio simulado - en el que el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa y este se allanaba a la demanda y el juez resolvía a fa

vor del actor entregándole judicialmente la posesión; en la vía extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción - de la transmisión de la propiedad en el Libro Territorial, es a este sistema al que se le conoce con el nombre de "Registro --- Constitutivo".

El sistema registral alemán es el que establece que el régimen de propiedad inmueble es distinto que el régimen de los - bienes inmuebles ya que los primeros son parte del territorio - que es un elemento constitutivo del estado, por lo que éste se ve obligado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de los derechos reales sobre la propiedad territorial y es por esta razón que las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles son de carácter público y por lo tanto lo que existe es una liga estrecha entre el catastro, que está en cargado de dar a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie, linderos, etc.) y el registro inmobiliario, que se encarga de la situación jurídica de las fincas (gravámenes, servidumbres, propiedad, etc.) (10)

Dentro de la organización del Registro que se encuentra a cargo del Secretario del Juez de Primera Instancia. Encontramos que el objeto principal de la inscripción es la finca; por lo que se puede afirmar que en Alemania se sigue el sistema del Folio Real. Cada finca posee su propia foja, que en realidad es un cuadernillo de 12 fojas; en la primera parte figuran los datos que permiten la plena identificación del inmueble, el registro esta dividido en 3 secciones destinadas la primera a las re-

(10) SANCHEZ MEDAL RAMON, El Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1979, --- pág. 7.

laciones de propiedad, la segunda a las cargas y limitaciones en general, y la tercera, a las hipotecas y gravámenes similares.
(11)

En este sistema encontramos dos reglas fundamentales de fondo que son: "Que todo derecho no inscrito en el Registro Territorial se considera inexistente aún entre las partes, ya que el derecho nace en el momento mismo de la inscripción en el Registro, es decir, que si el derecho no se inscribe en éste no nace ni aún entre quienes contrataron.

Como se aprecia aquí la inscripción tiene un doble efecto: 1.- Se presume que los derechos reales existen tal y como se han consignado en el Libro del Registro Territorial; y 2.- Da la formalidad o realidad a los actos que representa, aún en el caso de que estos no sean esencialmente válidos, es decir, un acto puede ser ineficaz por cualquier circunstancia, pero si el Registro está inscrito, por el sólo hecho de la inscripción es plenamente eficaz con relación a cualquier adquirente de buena fe.

c) España:

El sistema Registral Español, fué establecido -- por la Ley del 8 de febrero de 1861, que desde entonces se llama Ley Hipotecaria, también al régimen del Registro Público de la Propiedad se le cambió de nombre ahora se le denomina Sistema Hipotecario, aún cuando no se trata en realidad de un registro de hipotecas, como puede pensarse por el nombre, sino que comprende todos los derechos reales empezando por el dominio.

(11) LOPEZ LAGAZPI ENRIQUETA, Concepto de Jero. para efectos -- del Registro Público de la Propiedad, Tesis, E.L.D., México, 1962, pág. 21.

"Este sistema fué reformado por las leyes del 21 de diciembre de 1869, la del 15 de agosto de 1873, la del 21 de julio de 1876, la del 17 de julio de 1877, la del 16 de diciembre de --- 1909, la del 6 de agosto de 1915 y la del 21 de diciembre de --- 1944. En la disposición adicional segunda de la Ley de 1944, - se dispuso que "sin perjuicio de la vigencia de esta ley, se autoriza al gobierno para publicar, en el plazo de un año una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, en la que procederá a armonizar debidamente los textos legales vigentes y abreviar el contenido de los asientos, sin mengua de los principios fundamentales del sistema y dar a aquellos preceptos una más adecuada ordenación sistemática y necesaria unidad de estilo; basándose para ello en las disposiciones del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado". (12)

El 8 de febrero de 1946 se aprobó el texto que había sido olvidado de la Ley Hipotecaria que actualmente está en vigor. - Las reformas introducidas por las leyes de 1944 y la de 1946 hicieron imprescindible la elaboración de un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad que sustituyera al de 1915. - Este nuevo reglamento fué aprobado el 14 de febrero de 1947. - (13)

En España el sistema de registro se lleva por fincas y no por personas. Sigue el sistema del Folio Real, por consiguiente la finca es la base física y fundamental del registro. La Ley detalla el modo de describir perfectamente la finca para su identificación, permitiendo así el funcionamiento del principio de especialidad o determinación.

-
- (12) IACRUZ BERDEJO JOSE LUIS, Derecho Inmobiliario Registral, J. Ma. Bosh, Barcelona, 1959.
 (13) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Ob. cit., págs.11, 12.

Siendo la publicidad facultativa en el sistema registral español, el derecho se constituye fuera del registro, pero al inscribirse en él adquiere una presunción "Iuris tantum" de existencia, integridad y exactitud que le concede mayor fuerza o efectividad jurídica que sólo cede ante pruebas que demuestren sus causas de invalidez, justificándose de este modo el principio de fe pública registral, y que establece una presunción "Jure et jure", en favor de tercero de buena fe que alguna precisamente confiere en el registro.

Estos principios de legitimación y el de fe pública registral, son las pilares de este sistema registral y la dan su característica. Cabe señalar que tratándose de la hipoteca si es necesario para que quede válidamente constituida, su inscripción, teniendo en este caso efectos constitutivos, ya que sino es así la hipoteca no nace, ni siquiera entre las partes contratantes.

d) Australia:

Este sistema debe su nombre a Sir Rober Richard Torrens quién fué su creador y del cual también toma su nombre. Habiendo sido elegido diputado por Adelaida de Australia, presentó un proyecto que fué aprobado por ambas cámaras y sancionado por el Gobierno general el 27 de enero de 1858, empezó a regir el 1ero. de julio del mismo año con el nombre de "Real Property Act", ya que está basado en el sistema germánico pero a pesar de ello no deja de tener originalidad, por lo que varios autores afirman que en algunos aspectos este nuevo sistema superó al que le sirvió de modelo. (14)

Al señor Torrens le preocupó mucho la diferencia tan esen-

(14) LOPEZ LAGAZPI ENRIQUETA, Ob. cit., pág. 22

cial que existía entre las transmisiones de tierras que otorgaba la Corona a los colonos que iban a poblar Australia y la --- transmisión de la propiedad en general. Mientras la transmi--- sión de la propiedad en general estaba sujeta a constantes controversias y litigios, en cambio en los títulos que expedía la Corona, la propiedad estaba completamente asegurada y perfeccionada, ya que no tenía en lo absoluto ningún motivo de litigio o controversia. Es de aquí donde el señor Torrens toma la idea de crear un sistema que remediara tal situación tan desigual.

El proyecto propuesto por él tenía una triple finalidad:
(15)

- 1.- Inscribir la propiedad inmobiliaria libre de cargas -- ocultas;
- 2.- Dar a conocer los derechos reales que la afectaran y;
- 3.- Movilizar la tierra y el crédito hipotecario.

La formalidad en este sistema consiste en: la identificación absoluta del inmueble, esto es igual a lo que establece el sistema germánico respecto a la relación entre el Catastro y el Registro de la que se habló en el punto respectivo al sistema germánico; esta actividad se realiza minuciosamente mediante un examen de los documentos que se pretenden inscribir hecho por los "solicitors" agregados a la oficina correspondiente de matrículas; cuando se compruebe el derecho de propiedad del solicitante, se procede a notificarlo, con la finalidad de que aquellos que se consideran interesados o afectados, tengan la oportunidad de oponerse y no habiendo oposición en los 2 ó 3 años -

siguientes, se expide por duplicado un certificado del título de inmatriculación; uno de los cuales se le entregará al propietario firmado por el registrador y el otro se archivará en la oficina; en el Libro de Matrículas.

De acuerdo con el Derecho Inglés, según lo explican José María Chico y Ortíz, Eugenio Fernández Caballero y Vicente Agero Hernández este sistema consiste: (16)

"Que todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquella. De ahí que uno de los trámites fundamentales consista en la registración inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de los ejemplares se archivará en el registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entrega al titular. El título que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, relleniéndose un impreso oficial, que se remite al Registro. El Registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen. La organización se establece a base de un registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un registrador general.

(16) Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana 1er. Ciclo de Conferencias, México, 1978, pág. 60.

En Australia se consideraba la naturaleza del trámite; si provenía la propiedad de la Corona y constaba en un título, éste era inatacable pues era perfecto; y si era entre particulares la adquisición (por negocio jurídico o sucesión), resultaba inseguro, dado que podría existir ocultación de gravámenes y publicidad de enajenación, motivo por lo que se creó el "Sistema Torrens" que se basa en la inmatriculación, que es el acceso por primera vez al Registro Público, siendo éste el primer sistema más o menos perfeccionado en relación con los otros países. (17)

Lo que caracteriza a este sistema es el título que entrega al propietario representa el derecho mismo y por consiguiente con este título y por medio de endosos sucesivos él puede transmitir su propiedad. La primera inscripción que se realiza de un inmueble es voluntario pero las subsecuentes son obligatorias ya que el inmueble no puede salirse del sistema. En este sistema de inscripción es sustantivo y tiene valor absoluto e independiente del consentimiento de las partes. Ahora bien se ha establecido un seguro inmobiliario que sirve para resarcir el daño que le ocasiona por una mala inmatriculación o algún error al interesado, esto por la rapidez con la que circula la propiedad inmobiliaria; para estos casos se ha establecido un fondo con los derechos que se cobren por la inmatriculación, por tanto en todo caso el que responde es el Estado y no el Registrador.

e) Francia:

El sistema Francés es conocido con el nombre de "Sistema de Transcripción" o copia, por ser esta su característica principal establece una publicidad potestativa a efectos

(17) Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana na 1er. Ciclo de Conferencias, México, 1978, pág. 60

tos de perjuicio de tercero. Siendo el registro francés de efectos declarativos, no aumenta ni aprueba la eficacia del hecho que se constituye fuera de él.

En Francia, en 1855 se estableció el principio de publicidad potestativa, teniendo efectos en contra de terceros la inscripción de determinados actos jurídicos, haciéndose por nombre de personas y no de predios.

"La aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos en Francia se diferenciaba muy claramente en el norte y en el sur. En el norte con influencia germánica se transmitía la propiedad por medio de la "Gewere" y el "Ausflassung". La segunda se basó en el derecho romano a través de la "Traditio" celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

Con anterioridad a la ley del 23 de marzo de 1855 existían los sistemas mencionados en el párrafo anterior, y la citada ley respetó estos, pero implantó un sistema ecléctico al establecer una publicidad potestativa, para ser oponible a terceros en aquellos actos inter-vivos, que tenían por objeto la constitución o enajenación de derechos susceptibles de hipotecas. -- Una nueva ley en 1935 extendió la transcripción a las adquisiciones mortis causa". (18)

A este sistema se le ha considerado defectuoso puesto que sigue el sistema del folio personal que en la práctica resulta molesto, ya que para identificar un predio es necesario recurrir a todo el orden alfabético.

El decreto Ley del 4 de enero de 1955 y el Decreto del 7 de diciembre del mismo año, derogan la legislación anterior, han -

permitiendo a Francia el iniciar una nueva etapa en su sistema de transcripción al ordenar que cada vez que se termine un volumen del Registro de Depósito se haga una reproducción en microfotografía que será depositada en un lugar diferente. (19)

f) México:

Los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en México, según lo cita el maestro Colín Sánchez, datan del viejo derecho español (Siete partidas, Novísima recopilación) (Ley 6, título 16, libro 10), Cédula de 10 marzo de 1862, cédula de 9 de mayo de 1778 Pragmática de 16 de abril de 1783 e instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821. (20)

Durante estos ordenamientos se crearon oficios de hipotecas que informaban sobre la constitución de hipotecas, la inscripción y venta de censos y tributos, los contratos de venta y fianzas en que se pactaba la hipoteca especial de bienes raíces, la fundación de mayorazgos, la extinción de todos los derechos y cuyas disposiciones subsistieron hasta que empezó a regir el Código Civil del Distrito Federal y Baja California de 1870, que creó el Registro Público de la Propiedad habiendo se fundado esta institución en la ciudad de México en 1870. La disposición de este código y las del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 fueron a este respecto muy parecidas, pues ambas sostuvieron el principio de la publicidad declaratoria o subjetiva, exceptuando lo relativo a la hipoteca, misma que no producía ningún efecto mientras no se inscribiera en el Registro. El Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales de 1928, in-

(19) LOPEZ LABARETE ENRIQUETA, *Ibidem.*, pág. 20

(20) COLIN SANCHEZ GUILHERMO, *Ibidem.*, pág. 26

rodujo un nuevo sistema registral de tipo intermedio o ecléctico, inspirado fundamentalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861, al grado de que muchos de los preceptos de esta ley se --- inscribieron al pie de la letra.

En 1871 el presidente Don Benito Juárez nombra una Comisión Extraordinaria de juristas a quienes no se les ha dado la mayor importancia como: Don Mariano Vañez, Don José María Lafragua, - Don Isidro Montiel y Don Rafael Dondé, ya que con ellos se inicia la reglamentación del Registro Público de la Propiedad, Institución que aparece regulada en el Título XVIII, último título del libro tercero del Código Civil de 1870, que se refiere a los juzgados. La regulación de esta Institución queda comprendida en los artículos 3324 al 3366. En 1884 se modifica el Código Civil pero respecto al Registro Público de la Propiedad no hay cambios. (21)

Según lo cita el maestro Fernández del Castillo este código de 1870 es seguido por el "Proyecto Justo Sierra" Código Civil - de Veracruz "Corona" y al de Florencio García Goyena de 1851, el capitulado era igual solo cambiaron algunos artículos transitorios. (22)

En 1871 el 28 de febrero estando en el poder Don Benito Juárez se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil, del Distrito Federal y de la Baja California, en el que se ordenaba se instalara la oficina que llevaría por nombre "Registro - Público de la Propiedad" en la capital, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California. Los registros dependían del "Ministerio de Justicia".

(21) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ob. cit., pág. 26.

(22) BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Ob. cit., pág. 40.

Hubo otro Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California en el año de 1884, en el cual el título vigésimotercero intitulado "Del Registro Público de la Propiedad" que regulaba la institución del artículo 3184 al 3226 comprendiendo cuatro capítulos: "Disposiciones Generales; De los sujetos a registro; -- del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones". También se hacía notar que habría oficina del Registro Público de la Propiedad, donde hubiera Tribunales de Primera Instancia. (23)

El Registro Público estaba dividido en cuatro secciones que eran: (24)

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

II.- Registro de Hipotecas.

III.- Registro de arrendamientos.

IV.- Registro de Sentencias.

Cuando se trataba de registrar un bien, era competente el titular de la oficina registral del lugar donde estaba ubicado el bien de que se trataba, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones el registro debía de hacerse en todas ellas. Eran objeto de inscripción todos aquellos actos que constaban en escritura pública así también las sentencias y providen

(23) Ídem., pág. 45 y, COLIN SANCHEZ GUILLERMO, ídem., pág. 30.

(24) Ibidem., pág. 30.

cias judiciales certificadas legalmente. (25)

El Código Civil vigente regula de manera diferente al Registro, esto con respecto a los anteriores, ya que éste ocupa una ubicación distinta, se encuentra en el Libro cuarto que esta a su vez dividido en tres partes: La primera, se refiere a las obligaciones en general; la segunda se refiere a los contratos y la tercera se subdivide en dos capítulos, uno de conservación y prelación de créditos y otro del Registro Público de la Propiedad, se regula en los artículos del 2999 al 3044. (26)

Haciendo un poco de referencia el sistema que actualmente nos rige, comparado con el anterior que se llevaba a través de libros que formaban una Serie debidamente sellados, foliados y numerados que datan del siglo pasado; esto tuvo lugar en enero de 1979. Y regresando al sistema que actualmente nos rige denominado "Folio Real" igual que el germánico, con la diferencia que en éste si tiene efectos sustantivos las inscripciones registrales, que son independientes de la validez o nulidad del acuerdo extrarregistral, pero que el que nos rige según lo establece el artículo 3008 del multicitado código "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Respecto a esos efectos declarativos podemos explicarlos de la siguiente manera: Si los documentos que se deban de inscribir y no se registren no producen efectos en perjuicio de ter-

(25) Op. cit., pág. 30

(26) El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, Primer ciclo de conferencias, México, 1978, pág. 45.

ros, según lo establecen los artículos 3007 y 3009 del ya citado ordenamiento legal, pero son eficaces entre las partes y para beneficio de terceros.

Art. 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no registren, no produzcan efectos en perjuicio de terceros.

Art. 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos -- por tercero de buena fe, una vez inscritos, excepto cuando la -- causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo -- dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

C) Organización del Registro Público de la Propiedad en México:

De acuerdo a lo establecido por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que nos rige en la actualidad, encontramos que esta institución estará a cargo de un Director General -- que a su vez estará auxiliado por los registradores, un Area Jurídica y las demás que le sean necesarias para su funcionamiento; esto conforme al manual que expida el Jefe del Departamento del Distrito Federal. (27)

Para aspirar al cargo de Director General es necesario contar con los siguientes requisitos:

- Ser ciudadano Mexicano.

(27) Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1988, pág. 598.

- Tener título de Licenciado en Derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones;

- Contar con 5 años de experiencia o práctica en el ejercicio de la profesión y;

- Ser de reconocida probidad.

Dentro de las atribuciones y obligaciones que tiene el Departamento del Distrito Federal y que delega al Director General encontramos:

- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución.

- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público.

- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para este fin señalen las leyes;

- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;

- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento;

- Permitir la consulta de los asientos registrales, así co-

no de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;

- Expedir las copias certificadas, constancias que les sean solicitadas en los términos del Código y de este Reglamento;

- Encomendar a los abogados del Área Jurídica la representación de la Institución, para que la ejerzan en aquellos casos -- controvertidos en que la misma sea parte;

- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, - en los términos del presente reglamento, y

- Las demás que les señale el presente Reglamento y demás - ordenamientos aplicables.

El Área Jurídica:

Los requisitos que se deberán de llenar para ser el responsable del área jurídica son:

- Ser ciudadano mexicano;

- Tener título de Licenciado en Derecho;

- Contar con una experiencia mínima de 3 años en materia registral;

- Ser de reconocida probidad.

Son Atribuciones del área Jurídica:

- Intervenir en representación del Registro Público en todos los juicios en que la Institución sea parte y en aquellos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al Registro Público de los predios no inmatriculados dando cuenta de ello al propio Director General, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes.

- Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;

- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones, suspensivas o denegatorias de los registradores, y

- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

Los Registradores:

El registrador es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para poder ser registrador es indispensable:

- Ser Licenciado en Derecho, con título expedido legalmente y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

- Haber ejercido como mínimo 3 años en la profesión de Licenciado en Derecho.

- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público de la Propiedad o el Notariado por lo menos un año y,

- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

Como los registradores ejercerán una función calificadora, encontramos dentro de sus atribuciones las siguientes:

- Realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de sus registros según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables:

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

- Dar cuenta a su inmediato superior de los fundamentos y resultados de la calificación;

- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos con su firma, y

- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director Ge-

neral.

Los registradores podrán excusarse de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge, o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el Registrador - que designe la Dirección General.

Toda la información de este inciso fué extraída textualmente del Reglamento de la Institución. (28)

E) El Folio Real:

Primeramente citaré la definición de Folio de Derechos Reales que da el Reglamento según su artículo 21 y que a la letra - dice: (29)

"La finca, el bien mueble o la persona moral, constituye la unidad registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos inciden.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes, las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrán los apartados nece-

(28) Ob. cit., págs. 598 a 604.

(29) Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ob. cit., págs. 605 y 606.

sarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha de operación, el asiento y firma del registrador.

Esta es la técnica que vino a suplir al sistema que anteriormente revía al Registro Público y que consistía como anteriormente se dijo, en una serie de Libros que estaban sellados y foliados, que resultaban por más tedioso, porque cuando se buscaban los antecedentes registrales de determinada finca se tenían que revisar todos los libros y se llevaba mucho tiempo, por lo que la técnica del Folio Real es más práctica ya que en una sola hoja se encontrarán los datos necesarios para identificarlo y saber sobre su situación jurídica.

El sistema del Folio Real está reglamentado por el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Al Folio Real se le define como " El instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos a que se refiere una misma finca, bien mueble o persona moral y que reunidos los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la Ley para los efectos de su oponibilidad ante terceros". (30)

Cada vez que va a utilizarse éste, deberá de ser debidamente autorizado por el Director del Registro en la forma prevista por el reglamento, además de que se le dará un número de entrada de manera progresiva que le corresponda. Esto con el fin de que se ordenen en el Archivo y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral de que se trate.

Tanto los folios reales como los folios mercantiles consis-

(30) COLLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ob. cit., pág. 123

ten en una cartulina doblada o plegada en tres partes iguales y cada una se utilizará para las diferentes secciones de las que se conformará el folio.

La cartula del folio contará con espacios separados por -- líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

- El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PU BLICO DE LA PROPIEDAD".

- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca - cuyos datos registrales y de identificación se describen a conti- nuación", fecha de la autorización, sello y firma del servidor - público que autoriza;

- Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiera;

- Antecedentes registrales;

- Tratándose de bienes inmuebles:

a) Descripción de l mismo;

b) Ubicación;

c) Denominación, si la tiene;

d) Superficie, y

e) Rumbos, medidas y colindancias.

- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de la misma. (31)

JULIÁN SÁNCHEZ cita en su libro que existen 4 tipos de folios identificables de acuerdo al color que tenga la ceja superior derecha del pliego respectivo: (32)

La ceja azul, corresponderá a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles.

La ceja rosa a folios destinados a bienes muebles.

La ceja anaranjada para inscripciones relativas a personas morales de carácter civil, y

La ceja verde a folios mercantiles.

Dentro de estas cejas se anotará en la parte superior derecha, el número registral que le corresponda al folio; en la parte lateral del lado derecho y por ambas caras tendrá una serie de números de folios auxiliares que se relacionen con el folio matriz.

Folio Matriz.- Es el primero de una serie de folios en los que se contendrán las inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando por el volumen de esta así se requiera. (33)

Folio Auxiliar.- Con los folios que integran una misma se-

(31) Reglamento del Registro Público, Ibidem., págs. 606, 607.

(32) JULIÁN SÁNCHEZ GUILLERMO, Idem., pág. 123

(33) Ibidem., pág. 123.

rie. (34)

Estas dos clases de folios justifican su existencia cuando por ejemplo en un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, en el Folio Matriz contendrá todos los datos referentes a los elementos comunes de la finca y se abrirá un folio auxiliar por cada una de las unidades pertenecientes a los diversos condóminos.

Cuando se trata de conocer a fondo sobre los datos y el llenado de los folios reales el reglamento del Registro Público en sus artículos 24, 25, 26 y 27 establece:

La primera parte del Folio o de inscripción se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deba practicarse, cada una de las cuales será firmada por el registrador.

La segunda parte del folio con formato igual al de las anteriores en cuanto a la división de las columnas se referirá a los gravámenes y limitaciones de dominio y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

La tercera parte del folio con igual formato que las mencionadas anteriormente se destinará para las anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

Si las hojas que integran el folio no fueren suficientes para contener los asientos que le están destinados, podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continua.

Como logra apreciarse en este sistema es más práctico que el de los libros, ya que en una sola hoja se contienen todos los actos referentes a la finca como las cancelaciones de hipotecas, los avisos preventivos, las notas marginales, los asientos de presentación, etc.

C A P I T U L O I I

CAPITULO II

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL DERECHO MEXICANO

A) Concepto de Principios Registrales:

La primera duda que surge respecto a los principios que rigen el sistema registral, es saber que son y cuales acerta nuestro derecho, al respecto varios tratadistas han dado sus definiciones y comentarios, entre ellos:

CASTRO MARROQUIN dice: "Son las bases o fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el derecho de registro es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirvan de base a los ordenamientos legales de esta rama del derecho". (35)

BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO dice: "Los principios registrales explican el contenido y la función del registro público de la propiedad, se encuentran entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente". (36)

ROCA SASTRE dice: "Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado del ordenamiento jurídico registral". (37)

JERONIMO GONZALEZ dice: "No cabe duda que en la técnica jurídica de estos cien años se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado unas orientaciones generales que jugando a modo de principios

(35) CASTRO MARROQUIN MARTIN, Idem., pág. 69

(36) BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Idem., pág. 71

(37) Ibidem., pág. 71

informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en exageración los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta sin aludir a los mismos". (38)

F) Principio de Inscripción:

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real; para que pueda surtir efectos frente a terceros. (39) Esto se encuentra reglamentado en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 3008 que a la letra dice:

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

Este efecto declarativo es porque únicamente pública la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral. (40)

Según el maestro Colín Sánchez este principio se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos. (41)

Sigue señalando el mismo autor, que, siguiendo con una buena técnica jurídica, tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reuni

(38) BERNARDO PEPEZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Op. cit., pág. 71

(39) Ob. cit., pág. 95

(40) Tesis No. 317, pág. 963 de la Jurisprudencia de la S.C.J.N.

(41) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ob. cit., pág. 82.

Los requisitos indispensables.

Este principio, por lo tanto, tiene por objeto señalar los fines y efectos de la inscripción, que van a variar de acuerdo con los sistemas que rijan.

C) Principio de Especialidad:

Consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fineses gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real como su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dió origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó. (42)

Esto lo encontramos regulado en el artículo 3061 del Código Civil mencionado con anterioridad y en el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La finalidad de este principio es la de determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Respondiendo a este principio si un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales de los condóminos, en el que se describan sus características particulares.

(42) SANCHEZ MEDAL RAMON, El Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, México, 1979, Editorial Porrúa, pág. 41

Este principio obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito. (43)

Según cita el maestro Colín Sánchez a la especialidad la hacen consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc. pero en este caso dice, no se trata de un principio, sino de un requisito indispensables para la inscripción del acto jurídico. (44)

De todo lo anteriormente expuesto podemos concluir lo siguiente:

La razón o fundamento de que en las inscripciones consten - las circunstancias relativas a la identificación de la finca (ba se física); el derecho que sobre ellas recae (contenido jurídico y económico); y la persona que pueda ejercer el derecho (titular); radica en el principio de especialidad.

D) Principio de Consentimiento:

Consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública. Este consentimiento para la cancelación de un derecho real no se exige cuando se haya extinguido la inscripción por cualquier otra causa y así lo decreta la autoridad judicial, pero en este caso debe darse oportunidad de defensa al titular inscrito. Lo anterior esta regulado por los artículos 3030 y 3031 del Código Civil, respectivamente.

(43) BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Idem., pág. 103.

(44) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Idem., pág. 82.

Art. 3030.- "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

Art. 3031.- "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública".

Este principio es considerado como el presupuesto material o sustantivo de la inscripción y consiste en la necesidad de que el titular aparece en el Registro expresa su conformidad, en el cambio, modificación o extinción de su derecho, en forma auténtica y legal.

D) Principio de Tracto Sucesivo o Continuo:

Por medio de este principio no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos ó más personas, a menos que sean coparticipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones. (45)

El maestro Ramón Sánchez Medel cita en su obra la Tesis No. 119 de la Jurisprudencia de la Sala de la S.C. hasta 1975, en el apéndice del S.J. de la Federación, que establece:

(45) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ibidem., pág. 83

"Este principio se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos -- inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular". (46)

Este principio es el que viene a dar el derecho para transferir una finca, demostrando ser quien lo puede hacer, considerando los distintos transferentes o sea realizando la historia -- registral de la finca. Por lo tanto este principio consiste en el encañamiento o continuidad sustancial que deben guardar entre sí los asientos relativos a una misma finca, por lo que sólo puede hacerse una inscripción o anotación, si se basa en su antedente y no interrumpe la serie de titulares registrales.

a) Tracto Breve:

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la -- posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra impli-- cita en una segunda. A este procedimiento la doctrina lo ha denominado "tracto breve o comprimido". (47)

Este principio lo encontramos regulado dentro de nuestra -- legislación por los artículos 3065 que a la letra dice:

"Los requisitos que según los artículos anteriores deban -- contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en --- otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al -- asiento que los contenga".

(46) SANCHEZ MEDAL RAMON, Ob. cit., pág. 58

(47) BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, *Ibidem.*, pág. 108.

Un ejemplo podría ser el siguiente:

Un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del "de cujus", con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. No será necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta; esto con el fin de evitar una inscripción transitoria que encarece y retrasa el procedimiento registral.

F) Principio de Rogación o de Instancia de parte:

Por virtud del cual se requiere petición o instancia de parte legitimamente interesada o del notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto. Este principio es aplicable también cuando se trata de obtener alguna información acerca de los datos existentes en los folios, pues estos datos sólo se proporcionan a través de certificados de paga que expide a petición de parte, el personal del Registro. (49)

En rigor no es un principio sino el presupuesto formal de la inscripción y consiste en que para que este se realice ha de basarse en la solicitud, petición o a instancia de parte interesada, o por mandato judicial o administrativo, pero nunca de oficio, salvo las excepciones de ley.

G) Principio de Publicidad:

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos -

jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera soportar la propiedad. Este principio se funda en que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de cualquier vicio del consentimiento, todo posible trato. (49)

Existen dos clases de publicidad:

- a) Publicidad material
- b) Publicidad formal

a) Publicidad material.- Concebida como los derechos que otorga la inscripción, que son: La presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esto se encuentra contemplado por el artículo 3007 del Código Civil.

Art.3007.- "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registran, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

Además el artículo 3009 del mismo código en relación con el anterior, cita lo siguiente:

Art. 3009.- "El registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuleva el derecho del otorgante, excepto cuando la cau

(49) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Op. cit., pág. 81.

sa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la -- ley".

Este principio es el punto esencial y la razón de ser del -- Registro, ya que no se puede concebir el reconocimiento, garan-- tía y prioridad de derechos reales sino mediante la publicidad ya que si no existiera ésta y el derecho real permaneciera ocul-- to, no habría prioridad. Este principio se encuentra consignado en el artículo 3001 del Código Civil que establece:

"El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones -- que estén archivados. También tienen la obligación de expedir -- copias certificadas de las inscripciones o constancias que figu-- ren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

B) Principio de Legalidad o Calificación:

Consiste en la función atribuida al personal del Registro -- para examinar cada uno de los documentos que se presentan para -- su inscripción y determinar no sólo si es de los documentos sus-- ceptibles de inscribirse, sino que el acto contiene satisface -- los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley, a fin de proceder a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes de registro, y en caso de que el documento tenga errores o defectos subsanables o dene-- garla si los defectos son insubsanables. (50)

(50) SANCHEZ MEDAL RAMON, Ibidem., pág. 65.

I) Principio de Prioridad o de Prelación:

"Este principio es uno de los pilares proporcionados por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. Lo que va a marcar la preferencia es la fecha de registro y el rango del documento -- que ha ingresado al registro, "el primero en registro es primero en derecho". (51)

"La preferencia de los derechos registrados contra posteriores inscripciones y que dé como resultado el perjuicio o pérdida de derechos en contra del tercero que registre posteriormente da lugar al principio de prioridad". (52)

J) Principio de Fe Pública Registral:

Este principio postula en teoría la necesidad de tener como verdad única y total a propósito de un derecho real inmobiliario exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el Registro, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirla. (53)

Cuando se conjugan determinadas circunstancias en relación con los terceros de buena fe, la presunción "juris tantum" que

(51) BERNARDO PEPEZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Cp. cit., pág. 21

(52) LOPEZ LAGAZPI ENRIQUETA, Ibidem., pág. 18

(53) SANCHEZ MEDAL RAMON, Cp. cit., pág. 43

establece la inscripción, se convierte en presunción "Jure ete jure", que aún con el de la realidad jurídica o extrarregistral su eficacia es incontrovertible en provecho del tercero de buena fe. Este es el principio de Fe Pública registral.

Este principio constituye la piedra angular de nuestro -- sistema actual y del anterior también lo fué.

E) Principio de valor probatorio del Registro:

Este principio no sólo hace referencia al contenido formal de la inscripción sino al elemento material o substancial de la misma. En los sistemas sustantivos la inscripción es el título y por lo mismo si tiene valor probatorio absoluto o autónomo y por eso en estos sistemas el principio recibe el nombre de fuerza probatoria formal o eficacia jurídica formal del registro.

(54)

L) Principio de Legitimación:

"Es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Este principio a su vez lo podemos clasificar en dos: En ordinario y en extraordinario.

La primera consiste en que coincida entre los derechos -- protegidos y la realidad jurídica; la segunda es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que trata ni respeta la esfera jurídica ajena.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral". (55)

"La Legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que encontramos asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción "juris tantum" de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés ajeno, la presunción se vuelve "jure ete jure", en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral". (56)

(55) BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Ob. cit., pág. 75

(56) Idem., pág. 76.

C A P I T U L O

III

PROCEDIMIENTOS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

A) Procedimiento del Sistema Francés:

En este país encontramos la documentación catastral, como es el caso de la identificación física de los predios, el plano, el estado de secciones, relación de parcelas por orden numérico del plano y la matriz que viene a ser parte de nuestro índice que es la reunión de todas las parcelas pertenecientes a un mismo propietario.

Su catastro como el mexicano se encuentran muy atrasados y no corresponden a la realidad. En cuanto a la identidad jurídica de los predios se lleva en libros llamados principales "Desformalités" y de orden interior auxiliares por los conservadores de hipotecas en sus "Arrondissement" o circunscripciones. (57)

Entre los libros principales figuran los siguientes:

- a) Registro de presentaciones "Depots"
- b) Registro de inscripción
- c) Registro de transcripciones
- d) Registro de embargos

(57) BORJA SOBRIANO MANUEL, Los sistemas de Registro Públicos, -- Universidad Iberoamericana, México, 1972, número 5, pág. -- 161.

El primero de estos libros es un diario de entradas de documentos, similar a los que encontramos en nuestra oficialía de partes, pero con la característica de que el talonario de recibos va anexo y no por boletas separadas, como sucede en nuestro sistema.

En el segundo libro se copia el documento cuyo original se archiva, así como también el tercero de estos libros sirve para inscribir los actos traslativos de dominio o propiedad sacados del testimonio notarial, y en los últimos libros se transcriben los mencionados documentos judiciales.

Los libros auxiliares o de orden interior corresponden a nuestros índices y constan de tres libros:

a) Índice de la tabla alfabética o sea por orden alfabético, lo apellidos de los propietarios.

b) La tabla alfabética de repertorio de formalización dividido en cinco columnas destinadas al apellido, nombre, profesión, domicilio y número de tomo con la casilla del repertorio.

c) Repertorio de formalización en donde después del nombre de cada propietario se hace mención de todos los actos inscribibles o transcribibles y donde quedaron registrados.

En este tercer libro la hoja del frente lleva las inscripciones siguientes; o sea los datos principales:

- 1) Número del tomo y artículo del registro.
- 2) Fecha de inscripción.

FALLA DE ORIGEN

- 1) Importe del crédito.
- 4) Cancelaciones, anulaciones y renovaciones.

El reverso se dedica a las transcripciones y tiene cinco columnas:

- 1) Número de tomo y registro de las transcripciones.
- 2) Fecha de la misma y notas marginales.
- 3) Naturaleza del acto transcrito o de la mención.
- 4) Valor o precio declarado.
- 5) Cancelaciones y resoluciones.

El sistema en primer lugar por su falta de obligatoriedad de la inscripción ya que esta es necesaria solamente cuando se quiere producir efectos contra terceros, asimismo es criticable por el sinnúmero de actos que modifican la propiedad y que no son necesariamente inscribibles como son los actos mortis-cause, los actos y juicios que declaran o determinan el derecho de propiedad, sólo hay que inscribir los que impliquen transferencia, asimismo no es obligatorio sólo hay multa de 100 francos a los abogados los juicios que anulen, resuelvan o rescinden un acto ya transcrito. (58)

Este sistema no da garantías para el caso de evasión por defectos registrales, ni se califican los documentos antes de

(58) VIKING LARSEN E., Derecho y fraude en el Registro Público de la propiedad, 1950, Instituto Teus, Madrid, pág. 25

inscribirse o transcribirse lo que da lugar a asientos nulos.

En la hipoteca en primer lugar no se hace una exacta fijación de la finca, ni de los créditos garantizados, lo que da lugar a que un inmueble pueda ser insuficiente para cubrir sus gravámenes, también se impide el desarrollo del crédito hipotecario con la preferencia, dentro de plazos desmedidos, ejercitada ante los tribunales. (59)

En cuanto a su aspecto formal tenemos que para conocer si una finca está sujeta a gravámenes hay que conocer el nombre del propietario, pues los libros no se llevan por fincas, una vez con el nombre del propietario habremos de buscar entre una multitud de homónimos hasta llegar al que nos interesa, y de eso pasar a escudriñar todos sus actos y contratos para conocer el que necesitamos, por fin llegamos a encontrar la finca libre de gravámenes nunca sabremos si alguno de los actos no necesariamente inscribibles o transcribibles la ha afectado.

B) Procedimiento del sistema Alemán:

Los registros se llevan aquí por distritos, en ellos se inscriben las fincas y los derechos reales, menos los bienes públicos, bienes de las casas reinantes o aquellos que se inscriben en libros como son: caminos, aguas, ferrocarriles.

La finca se individualiza por los datos topográficos y descriptivos que se traen de otras oficinas y libros. "Lagerbuch -

(59) NUÑEZ ESCALANTE GENARO, Tesis, Registro Público de la Propiedad, R. Núñez Reus, 1946, pág. 24

es el cuaderno descriptivo de las fincas; "Flurbuch" el libro catastral; "Stenerbuch" que son las relaciones fiscales; "Kataster" es el catastro, todos estos datos técnicos, minuciosos y precisos pero fuera del Registro y no por su entrada en él reciben el espaldarazo de la fe pública. Entre estas oficinas y el registro hay una conexión constante que lo hace tener un paralelismo exacto.

Existen 3 formas de hacer el registro de una finca o entidad asimilable: (60)

a) Folio Real (real folien) en la que se le da una hoja especial.

b) Folio Personafolien de Cosak en la que se agrupa con -- otras fincas sin perder su individualidad.

c) "Personafolien" en el que se agrupa con las demás fincas del mismo dueño.

La inscripción no es necesaria pero no es el todo en la --- constitución, transferencia, modificación y el término de los de derechos sobre fincas. La inscripción en Alemania tiene dos modalidades: Constitutiva y Declarativa. La primera perfecciona la transferencia, constitución o modificación de un derecho, cuya --- causa jurídica inmediata es un acuerdo de transferente y adquirente, previa o no una obligación contractual; la segunda auténtica "erga omnes", un cambio jurídico realizado fuera del registro, como el caso de la herencia.

Por lo tanto encontramos que en el primer caso el acto jurí

(60) BORJA SORIANO MANUEL, Cb. cit., pág. 176

dico se realiza con la inscripción mientras en el segundo se realiza fuera del registro, y solamente para que no exista discrepancia entre este y la realidad jurídica es necesaria la inscripción.

La inscripción en el sistema alemán no es obligatoria salvo en los casos de orden público en que se hace de oficio, en los demás es a petición de parte interesada. El registro es un acto procesal regulado por las normas de la Jurisdicción Voluntaria, que puede pedir el lesionado o transferente, el favorecido o adquirente, los que tengan títulos ejecutivos dependientes legales o voluntarios de todos estos, y especialmente por el notario que autorizó el documento.

Existen dos registros, el Catastro y el Libro Territorial que en cualquier momento indican a los interesados de la situación física y el estado jurídico de los inmuebles, habiendo una concordancia constante entre el Catastro y el Libro Territorial. Este viene a constituir una superioridad del sistema Alemán sobre el sistema Torrens.

Respecto a los derechos reales que son inscribibles, estos son escasos debido a la influencia romanista de "numerus clausus" de "jura in re", al abandonar el "jus ad rem" debido a que el propio Código Civil rechaza la Teoría del Título y modo que restringe la voluntad en la regulación de los derechos reales, dejándolos reducidos a siete: dominio, superficie, servidumbre, carga real, hipotecas en sus distintas formas y derechos sobre las fincas.

Referirnos a los principios que rigen al sistema alemán es preciso señalar cuales y en que consisten cada uno de estos, por lo que a continuación hablaré de ellos:

Respecto a la inscripción, es necesaria pero no es el todo en la constitución, transferencia, modificación y término de los derechos sobre fincas. En Hamburgo, Lubeck, Malkemburgo y Sajonia lo que aparece inscrito en el registro tiene fuerza de cosa juzgada, en otras partes solo alcanza el registro categoría de medio de prueba privilegiada o es una prueba de protección a terceros; el sistema del Código Civil Alemán es ecléctico entre estas dos situaciones. (61)

En cuanto al consentimiento, dentro del sistema Alemán las adquisiciones, gravámenes, modificaciones y extinciones de derechos reales se realizan por actos jurídicos inter-vivos a los que da su carácter constitutivo la propia inscripción. Esta inscripción se realiza por el solo acuerdo de voluntades en la modificación real, esto unido a la inscripción realiza la transmisión voluntaria. (62)

Este acuerdo de voluntades no requiere una formalidad especial se puede realizar por concurrencia ante el juez o consignado en forma auténtica y notarial o judicial también puede ser verbal ante el registrador o por escrito dirigido a éste o al adquirente, nace entonces el lazo jurídico que no podrá revocarse unilateralmente.

El principio de rogación como se menciona en el sistema Alemán no hace obligatoria la inscripción pero en los casos de orden público ésta se hace de oficio y en los demás casos es a petición de parte interesada.

(61) GONZALEZ NEZARI RAMON, Ob. cit., págs. 9, 9 y 10

(62) Idem., págs., 9 y 10

Respecto al principio de Tracto sucesivo consiste en la necesidad de que una persona esté inscrita en el Registro como propietario para que pueda realizar cualquier acto de dominio sobre la finca. Se exceptúan de la inscripción, la transmisión de cédulas hipotecarias, la transmisión o cancelación hecha por los sucesores o albaceas, las que se deben a un título ejecutivo contra la herencia, y las efectuadas por los herederos de los herederos. (62)

La Publicidad, ha sido este el principio tradicional en materia de hipotecas. Como en páginas anteriores lo cité este principio puede considerarse bajo dos aspectos: el Sustantivo o materia y el adjetivo o formal. Bajo el aspecto sustantivo favorece a los que en virtud de sus asientos, adquieren de buena fe, aunque la inscripción posteriormente se compruebe que no concuerda con la realidad jurídica, el registro siempre se presume exacto y a esta ficción (jure et de jure) se acogen los adquirentes de derechos reales. Por lo que respecta al punto de vista formal su organización esté cuidadosamente reglamentada, la publicidad hipotecaria sobre las bases de territorialidad de la inscripción, fácil acceso al folio registral, expedición de certificados, libramiento de copias de documentos presentados o redactados en las mismas oficinas y, además organización de protocolos y archivos. (63)

La legitimación del registro es positiva únicamente versa sobre lo que en el presente consta, sin tomar en cuenta los asientos que ya han sido cancelados, se extiende tanto a las inscripciones constitutivas como a las declarativas, y se exterioriza al ejercitar las acciones reales en la fuerza probante del certificado del Registro exhibido por el que demanda, es el demandado al que debe probar que el asiento está equivocado, o que

ha adquirido la posesión del demandante o de su antecesor por acto jurídico traslativo, así también el demandado debe probar su negativa sobre la inexactitud de un derecho consignado a su favor, ya que la legitimación es activa para el demandante y pasiva para el demandado.

Con respecto a la Buena fe, la seguridad y rapidez en transacciones sobre inmuebles se deben a la materia registral, pero cabe el inconveniente de que la propia materia puede dar lugar a despojos por una sola inscripción mal hecha, es por esto que si bien es cierto se protege a quien ha confiado en las declaraciones del Registro, no puede suceder lo mismo con el que las toma para escudar su mala fe; pero no es fácil probar quien obtuvo en esta forma conociendo el rompimiento del paralelismo que debe existir entre la realidad jurídica y el registro.

El principio de especialidad consiste en la individualización de la finca por medio de los datos catastrales, aún en donde las fincas se registran por propietarios, existe esta individualización sin que permita el registro de una parcela indeterminada. Este principio suele tener la modalidad de ser pasiva o activa; la pasiva se refiere a las cargas y cantidades soportadas por cada finca y la activa se refiere a las porciones y facultades del titular.

El principio de legalidad, se dice que la inscripción no viene a ser sino un procedimiento de jurisdicción voluntaria en que el registrador toma el lugar del juez, solo que con facultades más amplias, puesto que en un momento dado puede hacer inscripciones, cancelaciones, anotar avisos preventivos, de oficio, teniendo como fin la similitud de la realidad jurídica y el registro.

En cuanto al principio de responsabilidad este da seguridad a la materia registral, ya que quien es despojado de lo suyo por culpa de algún funcionario, puede reclamar contra el estado directamente si la culpa ha sido dolosa, si no ha pecado de dolo puede reclamar contra el particular para que rectifique lo equivocado, pero en caso de que este no responda puede ir contra el estado sin que sea necesario más que probar que no ha tenido, ya que cualquier otra prueba recae en el Estado.

Respecto al principio de contradicción se dice que es aquel por el cual la ley protege al titular extrahipotecario cuando hay discordancia entre la realidad jurídica y el Registro, lo hace mediante aviso preventivo que preparará la inscripción definitiva. La inscripción del Registro puede ser modificada por rectificación de los asientos, cualquiera que sea la causa que dió lugar a la inexactitud, esta se puede efectuar mediante escrito probatorio presentado ante el registrador o con juicio entablado en contra el titular hipotecario.

Dentro de las reglas de fondo, el Libro Territorial alemán reposa sobre cuatro de estas, que también caracterizan al Registro Australiano y de las cuales a continuación trataremos: (64)

Primera regla: " Todo derecho no inscrito en el Libro Territorial se reputa inexistente respecto de los terceros ".

Esta regla implica la publicidad completa, por medio del Registro Público, de todo acto o hecho jurídico que afecte a los inmuebles, ya se trate de transmisiones de propiedad por cualquier título, de constitución, modificación o extinción de

derechos o de cualquiera otra restricción del derecho de gozar o de disponer de un inmueble.

La segunda regla: Todo derecho no inscrito en el Libro Territorial, se reputa inexistente aún entre las partes". (65)

"Ningún derecho real inmueble, comenzando por el derecho de propiedad, puede transmitirse, constituirse o extinguirse, aún entre las partes concontratantes, sino por medio de la inscripción en el Libro Territorial".

Esta regla no ejerce influencia alguna en la seguridad de las operaciones sobre inmuebles. No debemos admitirlo porque no hay razón suficiente para destruir el concepto fundamental de nuestro Código Civil (art. 2014) que siguiendo al derecho francés establece que la propiedad se adquiere entre las partes por su consentimiento".

La tercera regla: "Todo derecho inscrito en el Libro Territorial se reputa inexistente respecto de los terceros". (66)

La principal consecuencia de lo que se llama el principio del valor probatorio del registro, tiene por antecedentes el principio llamado de legalidad.

Respecto a la legalidad: Ningún inmueble puede inscribirse en el Registro Matriz, sino después de una investigación minuciosa sobre el derecho de la propiedad solicitante. Los títulos que éste presenta, después de haber aprobado por el geómetra se examinan y discuten primero por el verificador de los tí

(65) BORJA SCRIBANO MANUEL, *Idem.*, pág. 184

(66) *Ibidem.*, pág. 186.

tulos en seguida por uno de los "solicitors" adscritos a la oficina y, por último por los comisarios de los títulos reunidos - bajo la presidencia del registrador general. La comisión decide que se admita o se rechace la solicitud de matrícula. Las resoluciones de admisión se presentan o las que hubiere se desechan, el registrador general expide por duplicado un certificado de título quedando un ejemplar en la oficina y entregándosele el otro al propietario.

En Alemania el papel del registrador es importante como en Australia. Está obligado a discutir el valor de los títulos, - cuya inscripción se le pide, a verificar la legitimidad de los derechos que se invocan y a no proceder a la inscripción, sino cuando se prueba la existencia de esta legitimidad. Su decisión equivale a una sentencia de primera instancia y no puede ser atacada sino interponiendo un recurso ante el Tribunal Regional. Si el registrador tiene el derecho de desecher provisionalmente al menos una solicitud de inscripción, se le puede exigir en este caso una anotación preventiva que no puede rehusar. En Alemania a diferencia de Australia, cada transmisión - necesita de una nueva investidura subordinada a la redacción de instrumento auténtico. Respecto a este punto el sistema alemán está de acuerdo con la resolución del Congreso Internacional -- reunido en París que dice: "VI. Ninguna mención o inscripción -- podrá hacerse en el Libro Territorial sino es en virtud de títulos auténticos. Los poderes conferidos para constituir derechos reales, deberán ser auténticos". (67)

En relación al Valor probatorio del Registro, el principio de la fuerza probatoria del Libro Territorial dista mucho de ser absoluto. En primer lugar el derecho inscrito en el Libro

(67) BCRJA SORIANO MANUEL, Op. cit., págs. 190, 191.

Territorial se reputa existente sólo en favor de tercero que ha tratado con el que tenga su derecho registrado; pero no puede invocarse contra él; el tercero conserva la facultad de probar que el derecho inscrito no es válido. El derecho inscrito no se reputa existente sino en favor del tercero de buena fe y la mala fe puede probarse por todos los medios... Además, esta fuerza probatoria no protege sino al que adquiere un derecho por un acto jurídico, celebrado con el que tenga el derecho inscrito... La fuerza probatoria no se da a las puras indicaciones de hecho del Libro Territorial (situación del inmueble, modo de cultivo, etc.) Sobre esta fuerza probatoria del registro, hay en el Código Alemán dos artículos muy importantes, los números 891 y 892 que a continuación transcribo:

Art. 891: La inscripción de un derecho en el Libro Territorial importante, presunción de la existencia del derecho en la persona del titular, importa presunción de la inexistencia de ese derecho.

Art. 892: El tenor del Libro Territorial se reputa exacto en provecho del que adquiere por acto jurídico un derecho sobre un inmueble o un derecho que grave un derecho de este género, a menos que haya inscripción, de lo contrario que la inexactitud sea conocida por el adquirente. Si hay, en provecho de una persona determinada, restricción del derecho de disposición del causahabiente, en lo que concierne a un derecho real inscrito, esta restricción no es oponible al adquirente, sino cuando aparece del Libro Territorial o cuando el adquirente ha tenido conocimiento de ella". (68)

C) Procedimiento del Sistema Australiano:

El Registro se encuentra en manos expertas en una oficina central, al frente se encuentra el registrador general con dos clases de funcionarios: "Examiners of titles" (peritos en derecho) encargados como asesores de la calificación hipotecaria, y los topógrafos encargados de operaciones planimétricas.

En cuanto a los libros estos se llevan por orden de matrícula, ordinariamente con 250 folios o certificados de títulos, donde se fija el derecho, se describe la finca y se traza el plano. Existen también libros auxiliares, que registran los títulos presentados, la hora de su presentación y la fecha de despacho y la devolución.

En un principio este sistema fué obligatorio, pero únicamente en los casos en que se adquiría directamente de la Corona, siendo optativo registrar o no en los casos en que se adquiere de particulares.

En este sistema las matrículas de los inmuebles son facultativas y el Libro Territorial no se basa en el Catastro, los inmuebles se van inscribiendo a medida que se solicita su registro es facultativo y no se basa en el catastro; los inmuebles se han ido inscribiendo como ya se dijo a medida en que se ha solicitado su registro y se llevan dos índices uno por predios y otro por personas. (69)

En este sistema los documentos que el propietario presenta

(69) BCPJA SORIANO MANUEL, Idem., págs. 175, 191.

al Registro, quedan anulados y sustituidos por el nuevo título - provisto de autoridad indiscutible. El duplicado que recibe el interesado la sirve de título de propiedad, en general se hace - sobre pergamino o al menos en papel muy durable: este título tendrá las siguientes características: (70)

1.- El Estado responde por el título, como si fuera por el vendedor y por el otro el responsable de la perfección de la inscripción.

2.- Es irrevocable y deja nulos y sin ningún valor los títulos anteriores.

3.- Presenta la descripción de la finca y los derechos que la afectan.

4.- El documento en sí no sólo es medio de prueba, sino el representante de la misma propiedad, se pueden hacer transacciones sobre la finca o sobre el documento, es por ello que su reposición en caso de extravío es causa de un escrupuloso estudio. (71)

Se logra la identidad del Registro con la realidad jurídica gracias al paralelismo existente entre el título y su duplicado no hay más derechos reales que los inscritos, pero no por ello - el registro tiene fuerza de cosa juzgada, ni deja sin efecto a los contratantes que sirven de causa a la transferencia o modificación de carácter real. (72)

(70) MUÑEZ ESCOBARTE TENAROC, Ob. cit., pág. 29.

(71) Idem., pág. 29.

(72) Ibidem., págs. 31, 32.

El propio Sr. Robert P. Torrens que en su estudio "An essay of the transfer of land by registration" saca a relucir los puntos ventajosos de su sistema:

1.- Eliminó la inseguridad proveniente de la múltiples causas de resolución, nulidad y rescisión en la contratación inmobiliaria, haciendo seguras las transacciones e irrevocables los títulos.

2.- Redujo el costo de las transmisiones de libras o chelines, y el tiempo necesario para realizarlas de meses a días.

3.- Introdujo la claridad y precisión en un ordenamiento jurídico, que se caracterizaba por la obscuridad y la palabrería.

4.- Simplificó los tratos de tal modo, que puede llevar sus negocios inmobiliarios quien sepa la regla de tres simple.

5.- Protege a los adquirentes contra los fraudes más extendidos y peligrosos.

6.- Rectituye su valor a las fincas depreciadas en el mercado por su titulación defectuosa.

7.- Disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial.

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

Se lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto y no a base de la transcripción íntegra del título. (74)

D) Procedimiento del Sistema Suizo

Los inmuebles se inscriben en el Registro de la circunscripción territorial, hay cantones que sólo tienen una oficina y --- otros divididos en distritos, círculos y municipios; los Conservadores son funcionarios cantonales y la inspección corresponde al Departamento Federal de justicia y policía. (74)

Los libros que se llevan son: Mayor, Diario, Protocolo y --- auxiliares entre los cuales la Ordenanza Hipotecaria menciona --- los de propietarios, acreedores, embargos, rectificaciones y correspondencia, además se autoriza a los cantones para llevar un registro de las personas mencionadas, servidumbres y parcelas y de exigir la formación de un inventario.

Además de los libros existen otros documentos que son de --- igual importancia como los planos, listas de inmuebles, piezas --- justificativas o sea contrato de compraventa, hipoteca, etc. y el estado descriptivo de los inmuebles, que contiene su número --- de orden, fecha de inmatriculación, situación, linderos, cultivos, construcciones y valor.

Quando se trata de una inmatriculación esta se hace por medio del trazado sobre el plano o inclusión en la lista, apertura del folio en el libro Mayor y la formación de su estado descriptivo.

(74) NUÑEZ ESCALANTE GENARO, Op. cit., pág. 50

"El libro mayor se lleva con un formulario uniforme, fácilmente se encuentran las características de la finca, en términos técnicos de gran precisión las inscripciones de propiedad, servidumbres o cargas y derechos hipotecarios así como las anotaciones. Dentro del Folio Hipotecario hay una columna de menciones donde se consignan a petición de parte interesada las acciones, servidumbres activas, las pasivas legales, las restricciones públicas de la propiedad y en la hipoteca por refacción la fecha en que principian las obras.

Un folio puede referirse a varios inmuebles aunque no estén reunidos, en este caso las inscripciones, salvo las servidumbres, afectan a todas las fincas reunidas. El Diario también tiene expresando número de orden, hora de recibo, nombre y domicilio del requirente, referencia al mayor, objeto del asiento y observaciones.

En la solicitud de inscripción que llega al registro se consigna en ellos el recibo y se inscriben en el Diario, bajo el número de orden que las corresponda, en una serie que principia con el año natural. Dentro de este sistema existe la publicidad formal, es decir, cualquiera que tenga un interés de la naturaleza que sea puede ver los libros. El conservador debe avisar al interesado cualquier operación que realice de oficio sin su consentimiento". (75)

Respecto a la responsabilidad de los funcionarios relacionada con las inscripciones, estos son responsables directa o indirectamente de cualquier perjuicio que se le cause al interesado, sea esta por negligencia o por mala fe, el perjudicado por estas circunstancias no necesita probar ni la negligencia ni la mala fe, ni intentar acciones en contra de terceros, sólo debe de ceder al Cantón estas acciones.

(75) Ob. cit., págs. 50, 51.

D) Procedimiento del sistema Mexicano:

El procedimiento Mexicano se suele dividir en 4 etapas que son:

- 1.- La presentación del documento.
- 2.- Distribución del documento
- 3.- Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos.
- 4.- Entrega del documento al interesado.

1.- La presentación del documento: Según el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, esta tiene dos efectos: Primero, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; Segundo, como medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento. (76)

Con la presentación del documento se inicia la función procedimental. Es el acto procesal por medio del cual se hace entrega en la Oficialía de Partes, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que sea registrado u obsequiado en los términos procedentes. (77)

Podría decirse que es una manifestación de la voluntad de la persona que lo solicita para que determinado acto jurídico quede inscrito o anotado, o para que extienda constancia de su

(76) BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Idem., pág.115

(77) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ob. cit., pág. 146.

inscripción con fines de publicidad legal del caso concreto.

En cuanto a la presentación del documento tanto el Código Civil como el Reglamento del Registro Público regulan lo siguiente:

Art. 3018 del Código Civil.- " La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número".

Art.18.del Reglamento.- La solicitud de entrada y trámite provista de la copia que se estimen necesarias necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañara en las distintas fases del procedimiento.

Art.19.del Reglamento.- "En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

I.- Nombre del solicitante.

II.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;

III.- Naturaleza del acto, y

IV.- Observaciones.

Art. 20 del Reglamento.- Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté, permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aún cuando éste se provea de alguna marca o signo distinto, salvo que se trate de un solo instrumento.

II.- La fecha y hora de presentación.

III.- Area a la que se turne el documento.

IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión ó denegación del servicio;

V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y

VI.- Observaciones.

Art. 32 del Reglamento.- El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento.

Una vez presentado el documento, el empleado receptor deberá entregar a quién presente el documento, una boleta calzada con su firma que contendrá los mismos datos que el documento presentado, especialmente el número de entrada.

Esta boleta es necesaria para recoger o exigir la devolución del documento respectivo, bien sea cuando se le haya dado curso a lo solicitado o se haya denegado la inscripción o expedición de certificados, por los motivos previstos en la ley o, simplemente, cuando el interesado desee retirar su documentación sin que se practique operación registral alguna. (78)

Todos estos datos de iniciación de la función registral se llevarán a cabo en una hoja llamada Folio Diario, cuyo anverso está dividido en un número determinado de casillas horizontales que, a su vez, se subdividen en tantos espacios como se hacen necesarios para contener los datos que deben constar agrupados bajo un mismo número.

El número de entrada que se le da a cada solicitud es importante ya que de él va a depender una preferencia o prelación de uno frente a otros que reclamen el mismo derecho.

2.- La Distribución de los documentos: Es señala el maestro Colín Sánchez, el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocarán a la calificación fiscal y registral y, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los folios respectivos.

Esta distribución de documentos se hace por áreas que son:

- a) Registro Inmobiliario
- b) Registro Mobiliario
- c) Registro de Personas Morales.

En cada uno de estos registros existe una sección llamada --

de Calificación e inscripción, en la cual cada registrador basándose en el Reglamento califica bajo su responsabilidad de realización acabada al trámite de los documentos que se le asignen.

La Calificación Registral debe fundarse en los artículos - del Reglamento y del Código Civil.

En cuanto al Código Civil:

Art. 3005.- Sólo son registrables:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados feofatarios y llevará impreso el sello respectivo.

Art. 3006.- Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público.

Si los documentos respectivos aparecieren redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, de-

deben ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se registrarán:

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

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, - por un periodo mayor de 6 años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de 3 años.

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

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

Art. 2069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos

a condición resolutoria a que se refiere la fracc. II del artículo 2310;

II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312;

III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859

Art. 3071.- En los folios de las personas morales se inscribirán:

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2736 de este código;

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia, privada.

En cuanto a los artículos del Reglamento tenemos:

Art. 36, 37 y 38:

Estos artículos dan los términos y los pasos a seguir en cuanto a la calificación por ejemplo: Al calificar se cerciorarán que falte ningún dato, pago de impuestos, etc. esto se debe de aclarar por la parte interesada en un término de

7 días, sino la hacen, automáticamente se traslada al área jurídica, se publica de nuevo en el Boletín del Registro para que los solicitantes acudan a informarse del porque no pasó su solicitud al jurídico. Si en un término de 10 días no aclaran se remitirá a "Salida sin registro", realizando el pago correspondiente a cargo del interesado y no se inscribirá.

Pero en el caso de que el documento solicitado este en orden y no haya necesidad de subsanar nada se procede a su inscripción, en el caso de bienes inmuebles se hará por inscribiendo personal, una vez realizadas, regresarán al registrador para que las firme, además de ir rubricada por el jefe del Departamento del D.F. y por el Director del Registro. Una vez realizado todo esto, se regresa a la Oficialía de Partes, y se publicará para cualquier aclaración por parte de los interesados. (78)

3.- Inscripción, rechazo, suspensión del documento y recursos:

La explicación a esta etapa se llevó a cabo en los párrafos anteriores, en lo relativo a la recepción, subsanación de los documentos que se pretenden registrar.

4.- La entrega del documento:

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y que deberá como se explicó con anterioridad estar firmado por el Director del Registro, por el Jefe del Depar

(78) Visita realizada por el Lic. Néstor Padilla Solorzano y los alumnos de la carrera de Licenciado en Derecho de la Universidad del Valle de México, al Registro Público de la Propiedad, México, 1992.

tamento del Distrito Federal y por el Registrador. Posteriormente se envía a la Oficialía de Partes donde se le entrega al interesado, previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.

SOLICITUD DE

PARA SER LLENADO POR EL INTERESADO

EXPEDICION DE	LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES	Por un periodo de <input type="text"/> años anteriores a la fecha	Inmuebles Sociedad Anonima Empresa Propiedad Industrial				
CERTIFICADO DE	LIMITACIONES DE DOMINIO						
QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN:							

REGISTRADO A NOMBRE DE	SECCION	LIBRO	VOLUMEN	TOMO	FOJAS	NUMERO	FOLIO REAL

PARA SER LLENADO POR EL NOTARIO EXCLUSIVAMENTE

PARA AMPLIACION DE RESERVA DE PRIORIDAD DE CONFORMIDAD CON EL ART. _____ DEL C.C. SOLICITUD PRIMER AVISO PREVENTIVO DEL ACTO O CONTRATO:	
NOMBRE DEL TRAMITANTE: _____	
NOMBRE DEL ADQUIRIENTE: _____	
NOMBRE DEL SUPLENTE: _____	
NOMBRE DEL DEUDOR: _____	
NOMBRE DEL NOTARIO: _____	N.º DE NOTARIA _____ FIRMA Y SELLO _____

PARA SER LLENADO POR EL R. P. P.

GRAVAMENES				LOCALIZADOS																	
Acto o contrato	Cantidad	Intereses	Fecha		A favor de:	ANTECEDENTES															
			A	DE		Letra	Sec.	Vol.	Folios	Folios	Num.	Fol.	Real	Fuente	Fecha						
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Este certificado se expide a las _____ horas _____ minutos del día _____ del mes de _____ del año de 197____.
 No sustrayendo vigencia la declaración a que se refiere el artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Verificador

Jefe de la sección

Sello R. P. P.

SOLICITUD DE CERTIFICACION DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO

MONT. DE PREDIOS

5 AÑOS \$100.00

10 AÑOS \$200.00

15 AÑOS \$300.00

20 AÑOS \$400.00

AÑOS \$

CERTIFICACION \$100.00

SUBTOTAL \$

1/2 TA. \$

TOTAL \$

b) Modelo para solicitud de certificado de gravámenes.

ASUNTO: Se solicita Certificado de Gravámenes
en relación con

México, D. F., a de de

CIUDADANO
DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Presente.

.....
por medio del presente escrito, de usted, con el debido respeto, vengo a
solicitar:

Tenga a bien girar sus órdenes a efecto de que sea expedido, a mi
costa, un CERTIFICADO de los gravámenes y/o limitaciones de domi-
nio, vivos, que reporte(n), en período de
años anteriores a la fecha
.....
que se identifica(n) de la siguiente manera:

Nombre:
Ubicación:
Propietario:
Inscrito(a) en esta oficina a su digno cargo bajo la
Partida N°
Volumen N°
Libro:
Sección:
De fecha:

Expuesto lo anterior.

A usted, C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Co-
mercio, atentamente pido, se sirva:

PRIMERO. Formular y autorizar la liquidación correspondiente para
efectuar el pago de los derechos que se causan.

SEGUNDO. En su oportunidad, ordenar me sea expedido el certificado que solicito.

Protesto lo necesario.

.....

Der. Devengados:

Comprobante N°

c) La certificación se hará en el mismo oficio presentado y previa presentación de la boleta de pago de los derechos, se entregará despachada en los términos siguientes:

En obsequio de la solicitud que aparece al anverso, el Lic.

.....
DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

CERTIFICA:

Que de los libros respectivos de inscripciones de esta oficina; aparece que, en un periodo de años anteriores a la fecha, el(los) bien(es) inmueble(s) que se señala(n) en la presente solicitud, reporta(n), en cuanto a imposición de gravámenes y/o limitaciones de dominio, lo siguiente:

.....
.....
.....

Se expide el presente Certificado a solicitud de
..... a quien se entrega para que de él haga los usos legales que le convengan. En la ciudad de
..... a de
de

DOY FE

LIC.

Por lo antes expuesto:

A usted C. Director del Registro Público de la Propiedad, atentamente pido:

Único: Expedir a mi costa la Certificación que solicito en el cuerpo de este escrito.

..... México, a de de 19

ATENTAMENTE.

FIRMA DEL SOLICITANTE.

f), Despacho de Certificado de inscripción.

..... Méx., a de de 19

EL LIC. DIRECTOR DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE

CERTIFICA:

Según los informes rendidos por la Sección Primera, después de haber practicado una búsqueda en los volúmenes o folios correspondientes a la misma, se advierte: Que bajo la partida del volumen Libro Primero, Sección Primera de de de 197 está inscrito el lote de terreno número de la manzana Sección del fraccionamiento zona ubicado en el pueblo de del mismo nombre, municipio de a favor de con una superficie de M² y los siguientes linderos y dimensiones: al Norte en mts. con Al Sur, en mts. con Al Oriente en mts. con Al Poniente en mts. con

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a quien se entrega para los fines legales procedentes. Doy fe.

Buscó

LIC.

d) Despacho de Certificado de Libertad de Gravámenes (Sociedades).

En obsequio a la solicitud que aparece al anverso, el LIC. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

CERTIFICA:

Que en los libros respectivos de inscripciones, o en los folios de esta oficina, y en un período de años anteriores a la fecha, NO APARECE inscripción o anotación alguna que imponga gravámenes o limitaciones de dominio en bienes de la empresa denominada

Se expide el presente Certificado a solicitud de a quien se entrega para que de él haga los usos legales que le convengan, en la ciudad de a de de

DOY FE

LIC.

e) Modelo de solicitud de Certificado de inscripción.

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN

..... por mi propio derecho de la calle en la ciudad de , ante usted solicito:

Se expida a mi costa un CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN del Lote Manzana Sección del Fraccionamiento ubicado en Estado de

DATOS DE INSCRIPCIÓN:

Partida N° Volumen Libro Sección fecha

PROPIETARIO:

g) Solicitud de Certificado de no inscripción.

**G. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN**

..... por mi propio derecho y señalando
para oír notificaciones la Casa número
de la Calle en la Ciudad de
..... ante usted solicito:

Se expida a mi costa un **CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN**,
de **VEINTE AÑOS** anteriores a la fecha del predio ubicado en
..... Municipio de de este
Distrito, denominado: Dicho predio lo adquiri
ri de quien a su vez lo adquirió del
.....; el cual tiene las siguientes medidas y
colindancias:

AL NORTE: mts. con
AL SUR: mts. con
AL ORIENTE: mts. con
.....
AL PONIENTE: mts. con
.....

Por lo expuesto:

A usted C. Director del Registro Público de la Propiedad, atentamente
pido:

Único: Expedir a mi costa la Certificación que solicito en el cuerpo
de este es-rito.

..... Méx., a de de 19.....

ATENTAMENTE.

FIRMA DEL SOLICITANTE.

h) Despacho de Certificado de no inscripción.

..... Méx., a de de 19

**EL LIC. DIRECTOR
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMER-
CIO de**

CERTIFICA:

Según los informes rendidos por la Sección Primera, después de haber practicado una búsqueda con el objeto de comprobar si está inscrito a nombre de alguna persona, el predio que se identifica en la solicitud que antecede, dio por resultado que el inmueble de referencia no está inscrito en esta oficina. Se expide la presente Certificación a solicitud del interesado, a quien se entrega, para los fines legales que procedan.

DOY FE

BUSCÓ

LIC.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Certificado de Gravámenes

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Testimonio
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 1º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Aviso Preventivo

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Hipoteca
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Copia Certificada
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Fianza
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALIA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Embargo
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución
del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALIA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Cancelación
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución
del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALIA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Informe Testamento
Entregado en la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución
del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Certificado de No Inscripción

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Contrato Privado
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 1º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Tlalnepantla, Estado de México
OFICIALÍA DE PARTES

Núm. de Reg.

Documento Recibido: 1 Ced. Hip.
Entregado a la Secc. 1ª: Libro 2º

EL OFICIAL DE PARTES

NOTA: La presentación de este volante es necesaria para la devolución del documento que ampara.

C A P I T U L O I V

CAPITULO IV

EFFECTOS DE LOS ACTOS REGISTRALES

A) Los Efectos Registrales:

En la Conferencia sustentada por el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, en el Ciclo de Conferencias del Registro Público de la Propiedad, trata de resolver el problema de si es el Registro declarativo o constitutivo de derechos.

"El registro aparentemente es sólo declarativo en nuestro derecho; es decir, el derecho nace fuera del registro, no nace con él, como podría suceder en el "Acta Torrens", por ejemplo: - Gerónimo González apunta "El Derecho Registral es castillo, no cuna. Es castillo porque defiende, porque es la atalaya que protege el derecho real, y no sustantivo, que es un derecho para el derecho, es decir, que es la garantía para el derecho, no podemos dejar de decir o señalar que en ocasiones el derecho registral viene a ser constitutivo". (79)

Los efectos de los actos registrales pueden ser de dos tipos: (80)

- a) Efectos declarativos,
- b) Efectos Constitutivos o sustantivos.

a) Efectos declarativos: Consisten en que, registrado el ac

(79) Ciclo de Conferencias del Registro Púb. de la Propiedad, Ct. cit., pág. 50
 (80) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Ibidem., pág. 100

to jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros.

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

b) Efectos constitutivos o sustantivos: Consisten en que, - el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuanto es inscrito en - el Registro Público, lo cual, significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales, a partir de su inscripción. En es te caso, el Registro Público interviene como un factor básico pa ra que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad.

"En México, actualmente, los efectos de los actos del proce dimiento registral son declarativos; es decir, el acto existe ju rídicamente y no requiere del registro para ser perfecto; vale - en sí y por sí mismo, independientemente del registro.

En tales condiciones, si el acto no se registra, vale única mente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros, - a quienes sí aprovecha, en cuanto les sea favorable". (81)

Respecto a este problema de si es o no declarativo el Códigi go Civil vigente en su artículo 3008 establece:

"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Pú blico tienen efectos declarativos".

"Como podemos apreciar en el Sistema Registral Mexicano los efectos de los actos registrales son declarativos, pero existen casos en que sus efectos son constitutivos o sustantivos, en estas circunstancias es preciso apoyarnos en la Teoría de la Apariencia Jurídica que puede sustentarse en el Derecho Registral - cuando eso sucede, el derecho registral en este momento se convierte en derecho constitutivo. Esto es porque está afirmando algo, que en la realidad no corresponde, por lo que no se puede negar o dejar de señalar que en ocasiones el Registro Público de la Propiedad es constitutivo. Para hacer esta afirmación es necesario como ya se dijo apoyarse en la Teoría de la Apariencia - Jurídica, ya que en ocasiones el registro da publicidad a hechos o actos jurídicos que posiblemente en el fondo nunca correspondieron a la realidad.

Para una mejor comprensión de lo anteriormente dicho es necesario citar el siguiente ejemplo:

En una sucesión testamentaria, en la cual resulta que el autor de la sucesión, en su testamento, instituyó como único y universal heredero a una persona. Con base en este testamento y siguiendo los trámites del caso, declara la validez del testamento, el heredero acepta la herencia, se nombra albacea, acepta el cargo, se le discierne dicho cargo, en el ejercicio de sus funciones, presenta inventarios, avalúos y finalmente concluye esta sucesión con una adjudicación de bienes en virtud de la herencia y en favor de éste heredero testamentario. Resulta que esta situación es falsa, ya que sucede que en otro lugar de la República el autor de la sucesión celebró y otorgó un testamento posterior al de nuestro ejemplo. Por lo que la adjudicación de bienes por herencia en nuestro ejemplo, resulta falsa, en virtud del testamento posterior que revoca al anterior. Hasta aquí no se ha presentado el conflicto. Pero puede suceder que el herede

ro aparente, al cual fueron adjudicados los bienes haya enajenado estos a tercero de buena fe y a título oneroso. Es aquí en donde el problema hace presencia, ya que se origina el conflicto.

El Derecho tiene la tarea difícil de resolver entre proteger al heredero testamentario instituido en el testamento posterior o proteger al adquirente tercero de buena fe a título oneroso, causa-habiente del heredero aparente que inscribió su adjudicación en el Registro Público de la Propiedad. En presencia de este conflicto y a la luz de la Teoría de la Apariencia Jurídica la resolución que da nuestra ley es clara, según se aprecia en el artículo 3020 del Código Civil vigente, que establece:

"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.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, - sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o -- cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, a juicio ejecutivo o procedimiento de apremio en contra de bienes o derechos reales, se so breseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación -- auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la - cual se decreto el embargo o se siguió el procedimiento, a no -- ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causa-ha

biente del que aparece dueño en el Registro Público.

Esto explica que por medio de la Teoría de la Apariencia Jurídica, el adquirente del heredero aparente, no puede ser despojado de su propiedad, en el mismo sentido el artículo 1343 del mismo ordenamiento establece:

"Si el que entró en posesión de una herencia y la pierde -- después por incapacidad, hubiere enajenado o gravado todo o parte de los bienes antes de ser emplazado en el juicio en el que se discuta su incapacidad y aquél con quién contrató, hubiere tenido buena fe, el contrato subsistirá; más el heredero incapaz -- estará obligado a indemnizar al legítimo heredero, de todos los daños y perjuicios".

De estos dos artículos y de la Teoría de la Apariencia Jurídica se concluye que en ocasiones el Registro Público de la Propiedad contempla casos de los cuales se puede desprender que en excepciones el Registro tiene una función constitutiva". (82)

Es preciso aclarar respecto del ejemplo dado por el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, que tiene su solución dentro del propio ordenamiento del artículo 2119 al 2162 referentes a -- la Evicción.

Art. 2119.- "Habrá evicción cuando el que haya adquirido -- alguna cosa y fuere privado de ella en todo o en parte por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

(82) Ciclo de Conferencias del Registro Público de la Propiedad, Idem., págs. 50, 51 y 52.

"Según Castro Marroquín, fundada en el principio de publicidad registral, y de la función esencial de publicidad de los registros, se deduce que los efectos o consecuencias jurídicas de lo inscribible o inscrito (que ya existe para las partes) son de oponibilidad frente a todo el mundo y contra los terceros interesados, o sea cualquier persona del público en general, incluso el Estado, para poder obtener la certeza y seguridad pública o jurídica de los derechos registrados, finalidad de esta Institución. La publicidad va dirigida a esas personas que al principio se encontraban ausentes, es decir los terceros interesados para que por medio de la revelación o manifestación pública del caso registrado pueden conocerlo en su estado o situación jurídica concreta y se aprovechen del mismo o demanden judicialmente su interés y si tiene mejor derecho". (83)

Respecto a este comentario podemos agregar que el contenido de los actos o contratos registrados no el Notario, ni el Registrador le adhiere o quitan algo a la esencia o constitución de los derechos existentes entre las partes contratantes. Pero es preciso recalcar; las funciones de estos son necesarias conforme a las leyes como requisitos externos en los casos que señala la misma ley; la primera, por lo que toca a la validez y a los efectos definitivos del acto entre las partes, y la segunda, por lo que hace a la validez y a los efectos absolutos del acto, frente a todo el mundo y en contra de terceros.

Si falta la forma notarial requerida por la ley, el acto jurídico está viciado de nulidad relativa sin dejar de producir efectos así sean provisionales; pero si falta el requisito de la formalidad registral ordenada en la ley, el acto es de ningún efecto práctico de seguridad jurídica contra los terceros, pues

(83) CASTRO MARROQUIN MARTIN, Idem., págs. 86 y 87.

to que se producen los efectos en perjuicio de ellos.

Como deducimos de lo anterior el Registro no crea derechos ni para las partes contratantes ni para los terceros, puesto — que estos ya existen cuando se inscriben. El Registro hace que los derechos inscribibles, inscritos correctamente, sean válidos y que sus efectos se extienden hacia los demás interesados, que no son partes, produciéndose esos efectos frente a todo el mundo y en contra de los terceros que resulten interesados. El acto al haber sido legitimado como verdad legal frente a todo — el mundo, en tanto y en cuanto no se nulifique y se cancele lo inscrito.

Los efectos de estos actos jurídicos, que de antemano existen entre las partes interesadas por su consentimiento y por su objeto lícito, se encuentran contenidas y retenidas en ese acto que, cuando es formal está modelado en el instrumento escrito y con motivo del registro, esos efectos que estaban retenidos se esparcen o se extienden en todas direcciones en contra de los — terceros interesados, o sea, personas que sin ser partes, ni haber intervenido en el hecho o acto jurídico del que se deriva — el derecho inscribible ni en el acto de registro, tienen algún derecho o interés jurídico concreto, protegido por la ley, relacionado con el acto registrado y sus efectos, incluyendo dentro de estar personas al estado.

Realizada la inscripción en el Registro, se producen entonces los efectos legales en contra de los terceros, ya que hasta entonces estos tendrán conocimientos de la operación registrada (la ejecución del acto registrado está ordenada y autorizada, y su omisión prohibida en las normas). La consecuencia legal de — producción de efectos o de ineficacia contra terceros es la sanción jurídica por el cumplimiento u omisión a lo ordenado en la

ley. Pero además el sujeto acreedor del derecho inscribible -- inscrito es también acreedor a los efectos que produce el acto de registro respectivo, por el que ha pagado en dinero los derechos correspondientes requeridos como contraprestación al servicio administrativo prestado o hecho a su favor por el Poder Público.

Como anteriormente se expuso, los contratos una vez perfeccionados surten todos sus efectos legales entre las partes otorgantes o declarantes y sus sucesores; pero no podrán perjudicar a los terceros hasta que no se inscriban en el Registro correspondiente, esto a través de su publicidad, hace que los efectos de los derechos y actos jurídicos inscritos, una vez declarados lícitos o legitimados por la autoridad pública correspondiente, se extiendan a los demás que no son partes, es decir los terceros, y por lo mismo tengan eficacia y validez frente a cualquier persona, incluso hasta el Estado, mientras no se modifiquen, extingan o cancelen.

"El acto inscribible, como hecho de las partes, por sí solo no es legal todavía porque no está realizado conforme a la ley, ni produce efectos contra terceros ni es válido frente a todo el mundo porque sólo existe para los otorgantes, toda vez que le falta ser inscrito en el Registro correspondiente como lo ordena la ley. Es hasta que dicho acto obra inscrito debidamente que adquiere, por medio de la ley, la calidad de legal y, con ello, la presunción de verdad legal de cosa lícita registrada mientras no se extinga o cancele legalmente, con más protección oficial del Poder Público o la indemnización de parte del Estado si así procediere, lo cual constituye los efectos del acto público registrado". (84)

(84) CASTRO MARROQUIN MARTIN, Ibidem., pág. 90.

Respecto al problema de cuando se perfeccionan los contratos, el Código Civil vigente en su artículo 1796 establece:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes - no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

El artículo 1832 del mismo ordenamiento legal establece:

"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

De igual manera los artículos 1833 y 1834 establecen al respecto lo siguiente:

Art. 1833.- "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista la forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

Art. 1834.- "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben de estar firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá su huella digital del interesado que no firmó".

Como se aprecia el Código Civil establece que los contratos son perfectos por el consentimiento de las partes, ya que cada uno se obliga en los términos y en la manera que quiso hacerlo, pero es necesario que en los contratos donde sea necesario su registro se hará para evitar perjudicar a algún tercero.

B) Concepto del Contrato de Compraventa:

Es necesario e indispensable saber que establece el Código Civil respecto a la definición del Contrato de compraventa; el artículo 2248 dispone:

"Habrà compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a la vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto o en dinero".

El maestro Castro Marroquín establece en su obra lo siguiente: "En nuestro Código Civil la compraventa es un contrato traslativo de dominio por naturaleza, aún cuando algunos tratadistas consideran que en nuestro derecho es un contrato traslativo por esencia, en realidad a lo que quieren referirse es, a que es un elemento de definición del contrato de compraventa, o que ésta se define en función del efecto transmisión de propiedad.

Continúa diciendo el maestro Castro Marroquín que si el contrato de compraventa fuese traslativo de dominio por su esencia, no podríamos explicar alguna modalidad de la compraventa, como la compraventa con reserva de dominio. Si fuera esencial en la transmisión de propiedad, esa sola excepción bastaría para que pudiéramos considerar esa operación como un contrato de com-

praventa. Es, pues, un contrato traslativo de dominio por su naturaleza". (85)

C) Clasificación del Contrato de Compraventa:

1) Bilateral o sinalagmático

2) Oneroso:

a) Commutativo

b) Aleatorio

3) Consensual

4) Formal

5) Principal

6) Ejecución instantánea

7) Definitivo

8) Simple

9) Nominado

1) El contrato de compraventa es bilateral o sinalagmático porque engendra obligaciones recíprocas: A cargo del vendedor: transmitir el dominio de la cosa, a cargo del comprador es el gravámen de pagar el precio.

(85) CASTRO MARROQUIN MARTIN, Op. cit., pág. 124.

2) Es un contrato oneroso porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; para el vendedor el provecho es el precio, el gravamen es transmitir la propiedad; para el comprador el provecho es adquirir la cosa y el gravamen es pagar el precio.

a) **Commutativo:** Porque desde que el contrato se celebra las partes están en posibilidad de determinar el carácter de ganancioso o perdidoso de ellas.

b) **Aleatorio:** Esta variante puede ser por ejemplo en la compra de esperanza o en la renta vitalicia.

3) **Consensual** en cuanto recaiga sobre bienes muebles, hay excepciones a esta regla principalmente cuando en materia de comercio el quebrado ha vendido ciertas cosas y no las ha entregado, aquí deja de ser consensual para convertirse en real.

4) **Formal** cuando recae sobre bienes inmuebles.

5) **Ejecución instantánea**, pero puede darse el caso de que sea de ejecución diferida (venta a plazos) o de ejecución escalonada (venta en abonos o por suministro)

6) **Definitivo** en oposición a los contratos preparatorios.

7) **Simple** en oposición a los contratos complejos, por que engendra obligaciones propias, de un solo contrato nominado.

8) **Principal**, porque tiene autonomía jurídica propia, no depende de otro contrato.

9) **Nominado**, ya que se encuentra regulado en la ley.

D) Requisitos de Validez y elementos de existencia del contrato de compraventa:

Al respecto el Código Civil en su artículo 1794 establece:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

El contrato de compraventa como contrato bilateral puesto que como citamos anteriormente engendra obligaciones recíprocas tiene un doble objeto, uno para cada sujeto que interviene en él; la obligación principal a cargo del vendedor consiste en -- transmitir la propiedad o el dominio de la cosa o en transferir la titularidad del derecho, tiene como primer objeto, la cosa o el derecho, puesto que son la obligación del vendedor. Respecto al segundo objeto diremos que se encuentra en la obligación que tiene el comprador de pagar un precio cierto y en dinero.

El artículo 2248 y 2249 del citado código establecen:

Art. 2248: "Habr^á compraventa cuando uno de los contra tantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un de-- recho y el otro a su vez a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Art. 2249: "Por regla general la venta es perfecta - y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y un precio, aunque la primera no haya sido entregada ni -- el segundo satisfecho".

Respecto al primer elemento de existencia podemos decir lo siguiente: (86)

El Consentimiento en el contrato de compraventa es el acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador respecto de la celebración de ese contrato, con su efecto traslativo de dominio el consentimiento abarca necesariamente los objetos del contrato es decir, comprador y vendedor se ponen de acuerdo en que este - enagenará, transmitirá el dominio, la propiedad de la cosa o la titularidad de un derecho en favor del comprador, quién a su vez pagará un precio cierto y en dinero al vendedor.

Concluyendo el consentimiento debe de consistir en el --- acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador respecto de la celebración del contrato de compraventa, con su efecto --- traslativo de dominio y debe de referirse a los objetos de la - compraventa. El consentimiento debe de abarcar todas las modalidades a que se sujete el contrato, ya que puede esta ser lisa y llana o estar sujeta a alguna modalidad de plazo, condición o cualquier otra a que puedan sujetarse las obligaciones.

En cuanto al objeto como segundo elemento de existencia podemos decir lo siguiente: En el contrato de compraventa los objetos son, respecto al vendedor la cosa o derecho; respecto al comprador, el precio. (87)

La cosa objeto del contrato debe de contener los requisitos que establece el artículo 1825 del Código Civil:

(86) CASTRO MARROQUIN MARTIN, Ob. cit., pág., 134

(87) Idem., pág. 136.

"La cosa del contrato debe:

1.- Existir en la naturaleza

2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;

3.- Estar en el Comercio.

1.- Existir en la Naturaleza.- No es necesario, indispensable que en el momento en que se celebre el contrato de compraventa exista ya la cosa o el derecho objeto del mismo, sino - que basta con que la cosa o el derecho estén llamadas a existir para que puedan, válidamente, ser objeto del contrato de compraventa, por lo que las cosas futuras pueden también ser objeto -- del contrato de compraventa.

2.- La cosa debe de ser determinada o determinable en cuanto a su especie.- Una cosa determinada es aquella que puede identificarse en su individualidad. Una cosa determinable es -- aquella que en el momento de la celebración del contrato no puede identificarse en su individualidad pero que se pueda hacer de determinada por ciertos procedimientos. Concluimos que determinar una cosa es simplemente poderla identificar en su individualidad el contrato de compraventa no puede recaer sino sobre cosas ciertas, no sobre géneros. La determinación será a base de cantidad de calidad, de ciertas limitaciones al género que nos permitan - identificar la cosa.

3.- La cosa debe estar en el comercio.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. Están fuera del comercio por su naturaleza las que - no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductible a propie

dad particular".

Existen dos criterios que se siguen para determinar si la cosa está en el comercio, por exclusión; la regla es que toda cosa que pueda ser apropiable esté en el comercio. No lo están -- cuando, naturalmente, no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y cuando la ley expresamente determina que no pueden ser poseídas, apropiadas por un solo grupo.

Como el artículo 2248 hace referencia a una cosa o a un derecho en las páginas anteriores nos hemos referido a la cosa ahora trataremos lo referente a los derechos que pueden transferirse.

Por regla general, podemos decir que todos los derechos pueden ser objeto del contrato de compraventa. Respecto de las cosas, se transmite su dominio y, respecto de derecho, debe transmitirse su titularidad.

La enajenación sea de las cosas, sea de los derechos, no debe estar prohibida por la ley. Hay ciertos derechos que no pueden ser objeto del contrato de compraventa porque no se encuentran en el comercio, por ejemplo: los derechos políticos, los derechos personales ligados con el estado de una persona.

Todos los derechos, por regla general, que tengan un carácter económico, pueden ser objeto de contrato de compraventa. Puedo vender el derecho a usar una patente, incluso a vender la patente misma. Puedo vender los derechos de autor, el derecho -- real de usufructo.

Esta es la regla, salvo en aquellos casos en que los derechos respecto de los cuales no podamos concebir su enajenación,

bien porque exista una prohibición de la ley, o porque la naturaleza del derecho se oponga a la transmisión de ese derecho.

E) La Forma en los contratos de compraventa, artículos 1832, --- 2317, 2244 y 2248 del Código Civil.

Como se analizó en páginas anteriores el artículo 1832 se refiere a la forma que deben de revestir los contratos, los artículos 1833 y 1834 especifican en que casos debe de darse la formalidad escrita, por quienes debe de ir firmado el documento, -- etc. Siguiendo el orden de los artículos el 2317, se refiere específicamente a la formalidad que deben de revestir los contratos de compraventa de bienes inmuebles, estableciendo:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente diario en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tie

rra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos se reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que corresponden conforme al arancel respectivo".

Como se puede deducir de lo expuesto anteriormente, se nos dan tres formas para celebrar el contrato de compraventa:

Primera: Por escrito privado, cuando el valor del inmueble no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y que el documento deberá de ir firmado por el vendedor, el comprador y dos testigos.

Segunda: Se encuentra en el artículo 2321: Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no excederá de las trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vende--

por a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta esta ratificada ante el Registrador, quien tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

"Esta forma puede ser denominada como "Dominio por endoso - en el certificado de Propiedad", que el registrador tiene la obligación de expedir en favor del vendedor a cuyo favor están inscritos los bienes. Dicho endoso será ratificado por el registrador según lo establece el artículo anterior". (88)

Tercera: El artículo 2320 indica: "Si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará por escritura pública salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

En cuanto a los artículos 2244 y 2248 estos se refieren a - que se debe de entender por contrato de compraventa y a la promesa de contratar que anteriormente han sido explicados.

F) Jurisprudencias definidas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en materia del Registro Público de la Propiedad relacionada con el contrato de Compraventa de inmuebles.

(88) CASTRO MARROQUIN MARTIN, Ibidem., pág. 186

Jurisprudencia 94/85. Compraventa de Inmuebles. Falta de Escritura Pública ante Notario.

La escritura pública ante notario exigida por la ley para la compraventa de inmuebles, no implica una solemnidad cuya falta tenga como consecuencia la nulidad absoluta del contrato, ni impide que el mismo produzca efectos. El cumplimiento voluntario se tiene como ratificación, y extingue la acción de nulidad por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro, el otorgamiento de la escritura respectiva.

Quinta época:

Tomo CXXX, pág. 235 A.D. 5169/55

Sexta Época, cuarta parte:

Vol. III, pág. 78 A.D. 2162/57

Vol. III, pág. 9 A.D. 613/57

Vol. XXI, pág. 64 A.D. 4802/57

Vol. XLIV, pág. 52 A.D. 7805/58

Compraventa. Registro Público de la Propiedad. La falta de Inscripción en el, no implica la nulidad del contrato.

El artículo 2322 del Código Civil establece que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos por el Código. Se deduce de tal disposición que la venta produce efectos entre las partes aún cuando no se registre, pues la inscripción determina so-

lamente la consecuencia de que el acto produzca efectos contra terceros. Consecuentemente, no es exacto que la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad produzca la nulidad de ese acto.

Precedentes:

Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito.

Amparo Directo 796/76 Impulsora de la Habitación Popular,
S. de R.L. 26 de octubre de 1976 - Unanimidad de votos.

Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo.

Compraventa, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio constituye un elemento esencial de validez en los contratos de.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa, ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene esta propia sala auxiliar en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el amparo número 9643/949/1A, promovido por Felipa Velez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción en el Registro como constitutiva de derechos, siendo en Mé-

9

xico puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en el acto.

Quinta Epoca:

Suplemento 1956, pág. 115 A.D. 2113/50

Suplemento 1956, pág. 114 A.D. 2863/50

Suplemento 1956, pág. 116 A.D. 5559/44

Registro Público, carece de principio de efectos constitutivos en el Derecho Mexicano.

La carencia de Inscripción en el Registro de una escritura de compraventa, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta el derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compraventa es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público.

Quinta Epoca:

Tomo CXXII, pág. 461 A.D. 3472/54.

Registro Público, efectos de las inscripciones en él.

Conforme al criterio de la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, que el pleno hace suya, las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio no tienen efectos constitutivos, sino solamente declarativos, y las consecuencias provenientes del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción, este criterio aparece en la tesis número 301 del apéndice de jurisprudencia al sumario judicial de la federación, compilación 1965, cuarta parte, Tercera Sala (Tesis del Pleno 217 - de la cuarta parte del apéndice 1917-1975).

Jurisprudencia 255. Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en él.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Sexta Época; Cuarta parte:

Vol. XV, pág. 263 A.D. 3649/56

Vol. XV, pág. 275 A.D. 103/57

Vol. XIX, pág. 215 A.D. 6604/57

Vol. XLIII, pág. 78 A.D. 5036/55

Vol. XIV, pág. 87 A.D. 5438/60

Registro Público de la Propiedad, efectos de los contratos no inscritos en él. (Legislación de Puebla)

Cuando se trata de actos por los cuales se crean, modifican, extinguen o transmiten derechos reales sobre inmuebles, tales actos producen todos sus efectos entre las partes, aunque no se -- inscriban, pero los mismos, si no estan inscritos, no pueden surtir efectos contra un tercero que tiene inscrito en el Registro Público, a su nombre, un derecho real sobre el inmueble.

Precedentes:

Quinta Epoca

Suplemento de 1956, pág. 414 A.D. 9768/50. Abdías Ramírez.

Unanimidad de votos.

Registro Público de la Propiedad o del Catastro. La inscripción del documento de adquisición de un bien no tiene efectos constitutivos.

Es irrelevante el hecho de que los predios que se reclaman no encuentran registrados en el Catastro a nombre de tercero hasta fecha muy posterior a la de las escrituras de propiedad que -- presentan los quejosos, si se desprende de los testimonios de -- los mencionados escrituras de propiedad que fueron adquiridos -- por ellos con mucha anterioridad a esa fecha, porque el Registro

Público, no tiene efectos constitutivos, en razón de que en nuestro sistema de traslación de la propiedad opera por el mero consentimiento de los contratantes.

Precedentes:

Séptima época, Tercera parte:

Vole. 7, pág. 65 A.R. 6411/67 Jaime Medina Valencia y otros

Unanimidad de 4 votos.

Registro Público de la Propiedad, nulidad de inscripciones en él.

La nulidad de una inscripción en el Registro Público de la Propiedad, debe de ser materia de una acción especial, deducida en un Juicio promovido con tal objeto, y por lo mismo, no puede declararse en juicio diverso.

Quinta Época:

Como LXX, pág. 1032.

Registro Público de la Propiedad, que debe de entenderse por buena fe en caso de que no exista inscripción en él.

De acuerdo con la ley, el Registro Público de la Propiedad

llena una necesidad de publicidad de los actos que deben de inscribirse, precisamente como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de los mismos a fin de evitar fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales actos.

Ahora bien, resulta incuestionable que ese fin se satisface en toda su plenitud cuando, no obstante la falta de registro, de cualquier manera se llega al conocimiento cabal del acto de que se trate, con la ventaja de que al aceptarse esta solución, el respeto debido a la seguridad registral se concilia con las más elementales exigencias éticas. Por tanto es evidente que no puede alegarse la buena fe cuando extrarregistralmente se ha llegado al conocimiento de los actos que deben de inscribirse, porque de otra manera, se aprovecharían de la falta de registro las personas que de todos modos se hayan enterados de los actos registrables haciéndose de esta suerte negativos los fines de la protección de la buena fe, uno de los fundamentos de la organización jurídica de la sociedad.

En otras palabras, cuando una persona compra un inmueble no obstante tener el conocimiento de que ya salió del patrimonio del vendedor, no puede invocar la buena fe registral ni goza del beneficio a que se refiere el artículo 3009, antes 3007, del Código Civil del Distrito Federal, porque no es tercero en buena fe, de modo que su compraventa es nula aún cuando haya sido inscrita, conforme a lo ordenado en los artículos 2270 y 3006 del mismo ordenamiento.

Amparo Directo 5573/83

Séptim. Procc: Vols. 199-204, cuarta parte, pág. 33

Precedentes:

Quinta Epoca:

Tomo CXXXI, pág. 170

Amparo directo 9444/67

Sostienen la misma tesis:

Amparo directo 9445/67

Amparo directo 9408/67

Séptima Epoca:

Vol. 7, cuarta parte, pág. 45

Escritura Privada. Valor probatorio de la.

Una escritura privada no pierde ese carácter ni puede convertirse en escritura pública, por el hecho de transcribirse en la copia certificada de su inscripción expedida por el encargado del Registro Público de la Propiedad, y ese certificado, en su carácter de instrumento Público, solo hace prueba plena en cuanto al hecho de la inscripción, pero no tiene fuerza probatoria respecto al contrato a que se refiere, porque el mismo no tuvo verificativo en presencia de Notario o funcionario Público que lo hubiere autorizado, que son precisamente los requisitos que la ley señala, para que su contenido constituya prueba plena, como instrumento público.

Quinta Epoca:

Tomo LIII, pág. 358.

Registro Público. Sus certificaciones no demuestran la propiedad.

Las certificaciones del Registro Público de la Propiedad no son aptas para demostrar la propiedad de un inmueble; únicamente prueban la existencia de la inscripción en los Libros del Registro y no la del contrato u otro acto jurídico, porque la comprobación e éstos se logra con el testimonio de la escritura pública respectiva, o con el documento privado en que se extendió.

Sexta Epoca:

Cuarta parte, Vol. V, pág. 115 A.D. 5678/54

Registro Público, inscripciones en él, en caso de intestado (Legislación del Estado de Veracruz)

Conforme al artículo 2935 fracción XI del Código Civil del Estado de Veracruz, deben inscribirse en el Registro, en los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo, debiéndose tomar nota del acta de defunción del autor de la herencia. Esta disposición es imperativa y si no se cumple con ella deberá de acatarse de todos modos, el efecto de la inscripción no es constitutivo sino simplemente declarativo, y para protección de los terceros.

Precedentes:

Amparo Directo 2780/62, Teodora Zavala vda. de Olmedo.
7 de mayo de 1964. 5 votos. Ponente: Jose Castro Estrada.

Registro Público, no producen efectos contra terceros las inscripciones erróneas.

Aún cuando el Registro Público solo tiene funciones publicitarias y no constitutivas de derechos, obvio es que la publicidad registral no se produce cuando la inscripción de algún título se efectúe en sección diversa a la señalada por la ley, toda vez que los terceros, en atención a que un precepto legal ordena inscribir cierto título en determinada sección, acudieran a esta y no a otra distinta. Por consecuencia, el Registro en sección diversa a la establecida expresamente por la ley, no surte efectos contra terceros, y solo es motivo de responsabilidad.

Precedentes:

Amparo Directo 7027/59. Financiera y fiduciaria de Sonora S.A., 24 de julio de 1968, unanimidad de 4 votos.

Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

Compraventa de inmuebles. Requisito de publicidad, no se cumple al asentarse que el adquirente está casado.

La circunstancia de que en la escritura pública de compraventa inscrita en el Registro Público de la Propiedad, mediante la cual el esposo de la quejosa adquirió el inmueble rematado se haya asentado que dicho adquirente era casado, no es suficiente

no tener por cumplido el requisito de publicidad de la Sociedad Conyugal que se requiere para que ésta pueda ser conocida a terceros, puesto que la información de referencia únicamente se presenta que el adquirente del bien se encontraba casado, más no bajo el régimen en el cual contrajo matrimonio y, por tanto, no ha lugar a tener por enterados a los terceros del régimen legal bajo el cual contrajo matrimonio el demandado como tampoco a considerar que dicho bien fue inscrito a nombre de la sociedad conyugal, puesto que solo aparece registrado a nombre del enjuiciado. Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito.

Precedentes:

Amparo en revisión 1150/89. María Teresa Cetina de Carrillo
13 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos.

Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Noé Adonís Martínez
Berman.

C O N C L U C I O N E S

CONCLUSIONES

1.- El Registro Público de la Propiedad es una institución creada con el fin de dar publicidad a los actos que conforme a las leyes correspondientes deben de registrarse, esto para evitar los daños y perjuicios que se puedan causar a terceros.

2.- Existen varios sistemas registrales como por ejemplo:

- a) El sistema de Clandestinidad, que operaba en la antigua Roma.
- b) El sistema de Transcripción o de copia que opera en Francia.
- c) El sistema Constitutivo que opera en Alemania.
- d) El sistema de Inscripción o sustantivo que opera en Australia.
- e) El sistema Ecléctico que opera en México.

3.- El sistema de Clandestinidad indica una carencia de registro Público donde puedan inscribirse los actos que así se requiera conforme a derecho.

El sistema de Transcripción, es de efectos declarativos, - por lo que no aumenta ni aprueba la eficacia del derecho que se constituye fuera del mismo.

El sistema Constitutivo es llamado así porque el derecho - nace en el momento mismo de la inscripción en el Registro, es - decir que si el derecho no se inscribe en el registro no nace - ni para las partes que contrataron, mucho menos para terceros.

El sistema de Inscripción sustantiva tiene un valor absoluto e independiente del consentimiento de las partes o del título real.

El sistema Eclético que opera en México, no exige una inscripción forzosa para las partes, sólo exige la publicidad por lo que respecta a terceros, sólo en dos artículos encontramos la obligación de la inscripción, el art. 3016 que impone a los Notarios la obligación de dar aviso preventivo en las escrituras que se adquiera, modifique o extinga la propiedad de bienes o derechos reales, y en caso de contratos privados, en los cuales las autoridades que certifiquen la firma de las partes tienen la misma obligación. Esta inscripción es prevencional, siendo optativo para las partes el poderla convertir en definitiva, pero si transcurre un mes queda sin efecto la anotación preventiva. Como concluimos el sistema eclético está consignado en el artículo 3007 que dice "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

4.- El sistema registral mexicano funciona a través de Fojos Reales, que constan en una hoja donde se anotarán los datos de identificación del inmueble, los datos de su propietario los gravámenes, las hipotecas, y los avisos preventivos, además de una breve síntesis de los antecedentes registrales de ese inmueble.

5.- Haciendo una comparación con el sistema que anteriormente operaba en México, podemos notar un gran avance y agilidad en cuanto a trámites, ya que como dicho sistema era a base de libros, para poder materializar o tener todos los datos referentes a una finca era necesario recurrir a todos los libros pero, ahora en una sola hoja se tiene a la mano los datos necesarios para cualquier requerimiento, además de ser mucho más práctico manejar una hoja que muchos libros, y con la computación será aún más rápido el sistema y esto ahorrará tiempo y dinero a los interesados que solicitan datos de algún bien.

6.- Los principios registrales que apoyan a los diversos -- sistemas registrales son como lo cita Castro Marroquín las "ba-- ses y fundamentos prácticos que son tomados de la experiencia -- relacionados por supuesto con el registro, por lo que son admi-- tidos para que sirvan de base a los artículos que regulan esta -- rama del derecho".

7.- El principio de Inscripción, tiene por objeto señalar - los fines y efectos de la inscripción, que van a variar de acuer - do con los sistemas que rijan.

8.- Respecto del principio de especialidad podemos con-- cluir que la razón o fundamento de que las inscripciones cons-- ten las circunstancias relativas a la identificación de la fin-- ca, que es la base física; el derecho que sobre ella recae, con-- tenido jurídico y económico; y la persona que pueda ejercer el derecho, titular; radica en este principio.

9.- El principio de Consentimiento es considerado como el presupuesto material o sustantivo de la inscripción y consiste en la necesidad de que el titular aparece en el Registro expre-- sa su conformidad, en el cambio, modificación o extinción de su derecho, en forma auténtica y legal.

10.- El principio de Tracto sucesivo o continuo, consiste en el encadenamiento o continuidad sustancial que deben guardar entre sí los asientos relativos a una misma finca, por lo que - sólo puede hacerse una inscripción o anotación, si se basa en - su antecedente y no interrumpe la serie de titulares registra-- les.

11.- En rigor no es un principio sino el presupuesto formal de la inscripción, ya que para que esta se realice debe de ba-- carse en la solicitud, petición o instancia de parte interesada

o por mandato judicial o administrativo, pero nunca de oficio - salvo las excepciones que establezca la ley.

12.- El principio de Publicidad es el punto esencial y la razón de ser del Registro, ya que no se puede concebir el reconocimiento, garantía y prioridad de derechos reales sino mediante la publicidad ya que si no existiera ésta y el derecho real permaneciera oculto, no habría prioridad.

13.- El principio de Calificación o de Legalidad es una -- función que solo les corresponde llevar a cabo a los registradores, para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción, si es que cumplen con todos los requisitos necesarios se inscriben sino se le prevee al interesado para que subsane los errores o se le comunique el porque no se le inscribirá lo solicitado.

14.- El principio del valor probatorio postula en teoría - la necesidad que existe de que se tenga como única verdad respecto de un derecho real inmobiliario, solamente los datos que aparecen registrados, tanto para saber quién es el titular, si éste puede disponer válidamente de éste, como también para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fé que confió en los datos registrales y adquirió - así el bien inmueble.

15.- El principio de Legitimación otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

16.- El principio de Prioridad consiste en la preferencia de los derechos registrados contra posteriores inscripciones y que da como resultado el perjuicio o pérdida de derechos contra

el tercero que registre posteriormente.

17.- El sistema registral francés tiene como base de identificación de algún predio, los documentos catastrales existiendo el problema de que su catastro esta sumamente atrasado y por lo tanto no corresponde a la realidad; en este sistema solamente es obligatorio inscribir los actos por los que se transfiera la propiedad de un bien, por lo que es criticable ya que existen otros actos por los que se modifica la propiedad, como por ejemplo los actos mortis causa, o los juicios que declaren o determinen el derecho de propiedad y que no son solamente la compraventa. Por esta razón este sistema no da garantías en el caso de evicción por defectos registrales, y tampoco se califican los documentos que los interesados presentan para su inscripción, dando lugar a que haya asientos nulos.

18.- En el sistema Alemán los registros son llevados por registros, los datos referentes al estado físico de la finca son traídos de otras oficinas y libros. Existen tres métodos para poder registrar una propiedad. Por lo que el registro es un acto procesal regulado por las normas de la Jurisdicción Voluntaria, que puede pedir el lesionado o transferente, el favorecido o el adquirente, los que tengan títulos ejecutivos dependientes, legales o voluntarios de todos estos, y los que el notario autorice.

19.- El sistema Australiano no se basa en el catastro ya que los inmuebles se van inscribiendo a medida que se solicita su registro, y los documentos que se presentan para su inscripción quedan anulados y son sustituidos por el nuevo título; en este sistema encontramos lo que en los anteriores no aparece y es que en caso de existir algún error en la inmatriculación el estado responde por estos ya que el título que se dá en lugar de los documentos presentados es irrevocable y deja nulos a estos actos. El registro es por esencia potestativo puesto que el pro

pietario puede o no inmatricular su finca, pero una vez hecha la misma no puede en los sucesivos salirse del sistema ya que estan sujetas al registro.

20.- El sistema mexicano registral consta de 4 fases, mismas que se refieren a la pre entación distribución, calificación y entrega del documento según su caso. Este sistema solamente -- y como lo especifica el Código Civil tiene efectos declaraticos independientemente que el acto que se inscriba sea nulo o no, -- el registro por lo tanto no va a crear derecho alguno para nadie, solo da la publicidad a actos que ya existen antes de su inscripción.

21.- El contrato de compraventa de bienes inmuebles debe -- de registrarse según lo establece el Código Civil, aunque el -- contrato existe ya pues tanto el vendedor como el comprador se han puesto de acuerdo en el precio de la cosa y en la cosa misma, por lo que la inscripción de este en el registro es para -- darle publicidad a este acto para evitar una doble venta por -- ejemplo, o la existencia de algún gravámen que el comprador ignore.

22.- Respecto al ejemplo dado en la Conferencia sustentada por el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, no estoy de -- acuerdo en que el registro tenga en estos casos efectos constitutivos ya que el propio código establece que la solución a este ejemplo es el saneamiento en caso de evicción contemplado en el artículo 2119, por el que la persona que adquirió alguna cosa fuera privado del todo o parte de ella por sentencia que sea ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición, tendrá derecho a pedir el saneamiento en este caso. Y lo que sostiene el Dr. Pérez Fernández del Castillo no me parece -- válido y acertado.

23.- La falta de formalidad notarial que es requerida por la ley para que un acto jurídico sea pleno, da como resultado - que este acto este viciado de una nulidad relativa, sin que por ello deje de producir efectos entre las partes, así sean provisionales, pero si falta el requisito de formalidad registral ordenada en la ley, el acto no será de ningún efecto práctico de seguridad jurídica contra los terceros.

24.- Existen tres formas de celebrar el contrato de compra venta: La primera es por un escrito privado si el valor del inmueble no exceda de 365 días de salario mínimo general diario - vigente en el Distrito Federal, y el documento deberá de ir firmado por las partes y dos testigos; la segunda opera cuando el inmueble ya ha sido inscrito en el Registro y su valor no excede de los 365 días de salario mínimo general diario vigente en el D.F., y si la venta es al contado podrá formalizarse haciendo constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador expedirá a favor del vendedor a cuyo favor estan inscritos los bienes; la tercera es a través de una escritura pública cuando el valor del bien inmueble excede de las 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el D.F.

25.- Todas las jurisprudencias y los artículos referidos a el Registro Público de la Propiedad y a los efectos que este produce o mejor dicho a los efectos que produce la inscripción de actos en el Registro Público, coinciden en que la no inscripción de los contratos de compraventa de bienes inmuebles no producen nulidad del contrato ya que este como se dijo anteriormente, ya existe entre las partes y la inscripción es para darle publicidad a este y no vida puesto que el registro no crea derechos para ninguna de las partes contratantes.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Arnais Egurren Rafael, La Planificación Urbanística y el Registro Público de la Propiedad, Centro de estudios Hipotecarios, México, 1980.
- 2.- Borja Soriano Manuel, El Derecho Inmobiliario en México, Revista Notarial, Tomo II, 1952, México, Año III, Núm. 11.
- 3.- Borja Soriano Manuel, El Nuevo Reglamento del Registro Público, Revista Notarial, 1940, México.
- 4.- Borja Soriano Manuel, Los sistemas del Registro Público de la Propiedad, Universidad Iberoamericana, México, 1973, Núm. 5.
- 5.- Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Registral, Editorial Porrúa, 1979, México.
- 6.- Castro Marroquín Martín, Derecho de Registro su organización, unificación, Editorial Porrúa, México, 1962.
- 7.- Colín Sánchez Guillermo, El Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México, 1985.
- 8.- Cossío Alfonso de, El sistema Registral Mobiliario en España Leyes y Decretos, Centenario de la Ley del Notariado --- 1964 - 1965.
- 9.- Cuello Vinicio, Anotaciones Preventivas en la Ley de Registro de Tierras, República Dominicana, 1943

- 10.- Díaz Grazón Angel, Cédulas Hipotecarias, Tesis UNAM, 1948.
- 11.- Díaz González Carmelo, Iniciación a los Estudios de Derecho hipotecario, Madrid, Revistas de Derecho Privado, 1967.
- 12.- Escobar Fornos Iván, Consultas de la Corte S. de T. sobre Derecho Hipotecario, Mansayo, Nicaragua, 1970.
- 13.- Fueyo Laneri Fernando, Derecho Civil Tomo IV los Contratos particular y demás fuentes de las obligaciones, 2da. Edición, Santiago de Chile.
- 14.- Giménez Arnau Enrique, La Inscripción de Posesión, Madrid Instituto, Ediciones Reus, 1944.
- 15.- Gullón Ballesteros Antonio, Curso de Derecho Civil Contratos en especial, Responsabilidad Extracontractual, Tecnos Madrid, 1972.
- 16.- Hela Bencosme Jacobo Domingo, Necesidad de una reforma del Sistema de Publicidad Inmobiliaria, República Dominicana, Ciudad Trujillo, Ediciones El Diario, 1942.
- 17.- Jossierand Louis, Contratos en Derecho Civil, Tomo II, 1868.
- 18.- Kelsen Hans, El contrato y el tratado analizados desde el punto de vista de la Teoría pura del Derecho, Tratado de - Eduardo García Maynez, Impresión Universitaria, 1943.
- 19.- López Lagazpi Enriqueta, Concepto de Tercero para efectos del Registro Público de la Propiedad, Tesis E.L.D., México 1962.

- 20.- Lozano José María, Derecho Hipotecario Comparado, México, 1873.
- 21.- Lozano Noriega Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, - Contratos, Segunda Edición, Editorial Luz, México. 1970.
- 22.- Mazeau Henri, Los principales contratos en lecciones de Derecho Civil, Tomo III, 1959-1965.
- 23.- Muñoz Luis, Teoría General del Contrato, México, Cárdenas Editor, 1973, 363 págs.
- 24.- Núñez Escalante Genaro, Registro Público de la Propiedad, Tesis E.L.D., México, 1946.
- 25.- Núñez Lagos R., Tercero y Fraude en el Registro Público de la Propiedad, R. Núñez, Reus, 1950, Madrid.
- 26.- Ortíz Vargas Ketty del Carmen, la compraventa con reserva de dominio de bienes muebles y su inscripción en el Registro, Tesis E.L.D., México, 1968.
- 27.- Palafox Gómez Daniel, La inmatriculación de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, según la reforma a la fracción III del art. 122 del C.P.C. para el D.F. y Territorios Federales, Tesis E.L.D., México, 1968.
- 28.- Planiol Marcelo, Los contratos Civiles, en tratado práctico de Derecho Civil Francés, 2 volúmenes, Tomo X-XII, Pallares Eduardo.
- 29.- Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, Primer Ciclo de Conferencias, México, Director General

del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 1978.

- 30.- Rojina Villegas, Derecho Civil Contratos, México, Editorial Jus., 1944, 2 volúmenes.
- 31.- Sánchez Medel Ramón, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato; Contrato Especial, Registro Público de la Propiedad, Segunda Edición, México, Editorial Porrúa, - 1973.
- 32.- Sánchez Medel Ramón, El Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1979.
- 33.- Sandoval Hernández Sergio, Armando Soto Flores, Legislación Registral en México, México D.F., Coordinación General Jurídica, Instituto Mexicano de Derecho Registral, 1990, - 1166 págs.
- 34.- Sandoval Hernández Sergio, Armando Soto Flores, Jurisprudencias Registrales Inmobiliaria y Mercantil 1917-1989, Segunda Edición, México, Instituto Mexicano de Derecho Registral 1990.
- 35.- Suárez Ramírez Manuel, Registro y Notarías, breve análisis teórico-práctico de las principales disposiciones legales, sobre materia, Tesis, Bogotá, Universidad Javeriana, 1943.
- 36.- Zamora y Valencia Miguel Ángel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1981, 329 págs.

EDENAMIENTOS CONSULTADOS :

1.- Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y -
para toda la República en materia Federal, Editorial Porrúa
57a. edición, México, 1991.

2.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comer-
cio, Editorial Porrúa, México, 1991.