

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO**

ENEP ACATLAN

**¿ QUIEN ES EL TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ?**

**TESIS
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

LIC. EN DERECHO

**PRESENTA:
ROBLES RAMÍREZ, JOSÉ ISMAEL**

FALLA DE ORIGEN

1995



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.

328
Zej

TESIS PROFESIONAL PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA EL C. JOSE ISMAEL ROBLES RAMIREZ,

TEMA DE TESIS

¿ QUIEN ES EL TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ?

CAPITULO PRIMERO: PERSONAS.

- a).- Definición y concepto de persona.
- b).- Actos y contratos que pueden celebrar las personas.

CAPITULO SEGUNDO: REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

- a).- Breve reseña histórica del origen del Registro Público de la Propiedad.
- b).- Organización y funcionamiento de la oficina.
- c).- Procedimiento Registral.
- d).- Documentos y actos registrales.
- e).- Importancia y alcance legal de la publicidad registral.
- f).- Importancia de la inscripción de los actos jurídicos y documentos legales.

CAPITULO TERCERO: ANALISIS JURIDICO DE ALGUNOS PROBLEMAS QUE SE PRESENTAN EN LA PRACTICA JURIDICA.

- a).- Es obligación y responsabilidad de los federatarios inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio los documentos que otorgan ?
- b).- Qué personas pueden pedir la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos ?
- c).- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del acto jurídico produce su convalidación y será constitutiva de derechos ?
- d).- La venta que pueda hacerse de un inmueble después de fenecido el plazo para el pago del precio, si este no se hizo, puede ser IPSO IURE o después de ejercitar en juicio la acción rescisoria?
- e).- Cuáles son los efectos legales que pueden realizarse por la no inscripción de un acto jurídico ?

CAPITULO CUARTO: DIVERSOS CONCEPTOS DE " TERCEROS ".

- a).- Concepto y definición de tercero en nuestra legislación.
- b).- Análisis jurídico del concepto de tercero en nuestra legislación.
- c).- Síntesis y conclusiones.

A LA MEMORIA DE MI PADRE.

**CON GRATITUD ETERNA, POR TUS SABIOS
CONSEJOS, AMOR Y APOYO QUE ME BRINDASTE EN LOS TIEMPOS
DE MI NIÑEZ Y ADOLESCENCIA, SIN EL CUAL NO HUBIERA SIDO
POSIBLE LA CULMINACION DE MI CARRERA PROFESIONAL.**

**A SU VEZ TE DEDICO ESTE PENSAMIENTO PARA QUE
LAS VIBRACIONES QUE EMITAN LLEGUEN EN EL LUGAR DONDE
ESTES, COMO UNA SEÑAL DE QUE HE CUMPLIDO, Y SU ENERGIA
TE LLENE DE GOZO Y SATISFACCION.**

A MI MADRE

**CON GRATITUD Y CARIÑO POR QUE CUIDO DE MI
CUANDO ERA NIÑO Y DE IGUAL FORMA SIN SU APOYO NO HUBIERA
SIDO POSIBLE TENER LAS BASES DE LA EDUCACION PRIMARIA Y
SECUNDARIA.**

A PESAR DE TODO, GRACIAS MADRE.

A MIS HERMANOS: ESTHER, MARIA DEL SOCORRO Y PABLO.

POR SU AYUDA INCONDICIONAL QUE SIEMPRE ME OTORGARON, EN LOS MOMENTOS DIFICILES, DE MI BACHILLERATO Y POR SU CONFIANZA Y ESTIMULO CON QUE ME APOYARON.

A MI ESPOSA

POR TODOS LOS DESVELOS QUE LE OCASIONE, EN LA CULMINACION DE MI CARRERA PROFESIONAL.

A MIS HIJOS

JOSE LUIS, ARIEL Y CARLOS ULISES.

POR SU CARIÑO, AMOR Y DEDICACION AL ESTUDIO, QUE FUERON UN ESTIMULO PARA SUPERARME Y TERMINAR MI TRABAJO DE TESIS.

**AL SEÑOR LICENCIADO OSCAR A. CASO BARRERA V.
NOTARIO PUBLICO NUMERO 6 DE CUAUTITLAN, EDO. DE MEX.**

**CON RESPETO Y ADMIRACION POR SU APOYO QUE ME
BRINDO**

A MIS SINODOS

**POR SUS OBSERVACIONES QUE ME HICIERON PARA
OBTENER UN MEJOR TRABAJO Y;**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
MEXICO, POR CONCEDERME EL HONOR DE HABER CURSADO EN
SUS INSTALACIONES TODA MI CARRERA PROFESIONAL A UN
MINIMO COSTO EN MIS ESTUDIOS.**

INTRODUCCION

En el afán de obtener el título de Licenciado en Derecho, me permito presentar lo que he titulado " ¿ QUIEN ES EL TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ? "

He de advertir que en mi investigación, opté por hacer una excepción , respectos a conceptos teóricos y doctrinales; que abundan en otras tesis, por tanto, el resultado bueno, regular o malo del trabajo que presento, es el producto de la interpretación que di , a dicho aspecto teórico y doctrinal, haciendo una particular utilización de mi experiencia práctica en la Notaria Pública donde colaboro y contando con los conocimientos y experiencia profesional de hombres ilustres como son los Notarios del Distrito Federal y del Estado de México así como Registradores del Registro Público de la Propiedad del Estado de México ,y digo conocimiento y experiencia, por que tuve la oportunidad de asistir a los cursos que imparten y a los seminarios de Derecho Registral y Notarial que se han convocado.

También en el desarrollo de este tema conté con el conocimiento, experiencia profesional y apoyo bibliográfico de mi maestro y amigo el señor Licenciado Don Oscar A. Caso Barrera V., Notario Público núm. seis del Distrito de Cautitlán, Estado de México, a quien doy mi más sincero agradecimiento por todo el apoyo que me ha brindado.

CAPITULO PRIMERO

A).- DEFINICION Y CONCEPTO DE PERSONA.

Antes de entrar al desarrollo de este tema, es necesario recordar que en toda sociedad existen reglas de comportamiento y por lo tanto infractores a tales normas, las normas pueden estar codificadas y sancionadas por el poder público en forma de leyes obligatorias que van encaminadas a salvar el derecho de las personas y de sus bienes, pero si ese derecho no es protegido por nuestras Instituciones Jurídicas tendrán consecuencias graves; y una forma de proteger un derecho y dar publicidad y seguridad jurídica en sus bienes es por medio del Registro Público de la Propiedad, derecho que una vez inscrito en esta Institución quedará protegido frente a terceros y al decir terceros debemos distinguir de lo que es el tercero perjudicado, el tercero ajeno en juicio y tercero registral y en virtud de que en esta palabra existen diversos conceptos y no hay nada legislado respecto a la definición correcta o que debe entenderse por tercero registral . Es mi inquietud de analizar la palabra

tercero para llegar a una conclusión que sea bien definida, en ese sentido y el tema que expondré se centra en hablar de quién es el tercero para los efectos del Registro Público de la Propiedad y para ello haré un poco de historia ya conocida por todos; y en virtud de que se relacionan con la propiedad de las personas es necesario hablar del tema de propiedad ya que se relaciona con la exposición de esta tesis y al hablar de propiedad es necesario recordar como surge este derecho.

El derecho de propiedad comienza en los bienes muebles y primeramente fueron las armas y posteriormente el indumento.

Mientras el hombre fué nómada y vivía de la caza y de la pesca, no le interesaba la tierra cuyos frutos recogía en estado silvestre, después de la comunidad se fué haciendo sedentaria y la tierra constituía un bien colectivo, cuando el hombre primitivo abandonó la cueva y construyó su propia vivienda, obtuvo su primer inmueble y por ello el concepto de dominio proviene de "DOMO" o "CASA",cuyo contenido era el de domine o señor de la

misma, tiene la expresión "MAYORDOMO", asignada al encargado de cuidar los intereses del propietario, las pertenencias que portaba en su persona o guardaba en su casa, eran equivocadamente atribuidos a su poseedor, pero no ocurría lo mismo con la tierra cuyos límites eran de difícil determinación.

La apropiación de la tierra y su conservación no siempre fue pacífica y era preciso dominar a quienes querían usurparla. Quizá esa exteriorización de fuerza, ese ejercicio continuo de su derecho, por el hombre primitivo fué la primera forma de publicidad inmobiliaria. (1)

Hoy en día vemos que tanto la sociedad como las Leyes han estado cambiando adecuándose a una realidad que se vive, y creándose Instituciones de derecho para la seguridad jurídica de las personas, bienes y familia; una de esas Instituciones que da seguridad jurídica es el REGISTRO PUBLICO DE LA

(1) Memoria del II Seminario Nacional sobre Notariado y Registro. México. Noviembre 1985. Publicado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, impreso en los Talleres del D.D.F.

PROPIEDAD, el cual da publicidad a los actos jurídicos que otorgan los **Notarios, Jueces y demás Federatarios**, para que proteja el derecho de las personas ante otras; ahora bien para analizar lo que es el **TERCERO** es primordial referirse a las personas para partir de ahí hasta llegar a una definición clara tanto de persona como de lo que es el tercero para los efectos del **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD** y por tal motivo analizaré tal concepto brevemente.

El Código Civil para el Estado de México en el título primero y segundo, Libro Primero, se refiere a las personas, las cuales pueden ser personas físicas y personas morales, literalmente el artículo 25 del referido Código dice: "... Artículo 25.- Son personas morales: I.- La Nación, los Estados y los Municipios.- II.- Las demás corporaciones de carácter público reconocidos por la Ley.- II.- Las sociedades civiles o mercantiles.- IV.- Los Sindicatos, las asociaciones profesionales y los demás a que se refiere la fracción XVI del Artículo 123 de la Constitución Federal.- V.- Las Sociedades Cooperativas y Mutualistas.- VI.- Las Asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines

políticos, científicos, artísticos de recreo o cualquier otro fin distinto, siempre que no fueren desconocidos por la Ley". (2)

Ahora bien el Lic. Guillermo Colín Sánchez en su libro titulado *Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad*, dice: "... En el más amplio sentido del término persona, es todo sujeto hombre o mujer de la especie humana.

Desde el punto de vista jurídico, se designa como persona a todo individuo que es sujeto de derechos y obligaciones en este sentido se le llama "persona física", para distinguirlo de la otra categoría que la ley reconoce: las "personas morales"... (3)

(2) Código Civil para el Estado de México. Artículo 25. Segunda Edición. México. Julio 1993. Ediciones Delma S.A. Pág. 5.

(3) Guillermo Colín Sánchez. *Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad*. Primera Edición, México, 1995. Ediciones de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México. Editorial Patria, S.A. Pág. 66.

De lo anterior puedo decir que las personas morales son entidades formadas para la realización de fines colectivos que, aún cuando integradas por individuos carecen de existencia física, pero pueden ser sujetos de derechos y obligaciones por disposiciones de las leyes de derecho público y privado.

La persona moral es un ente jurídico, se ha llegado a afirmar por la doctrina que es solo una ficción del derecho con personalidad distinta e independiente de las personas físicas que la integran individualmente consideradas, pudiendo aquella inclusive ser deudora o acreedora de estas últimas, ejercer sus derechos y contraer obligaciones a través de sus órganos representativos, ahora bien en otro concepto:

El Maestro Eduardo García Maynes en su libro titulado Introducción al estudio del derecho, nos da una definición de persona en los siguientes términos: "Se da el nombre de sujeto o persona, a todo ente capaz de tener facultades y deberes.

Las personas jurídicas dividen en dos grupos: físicas y morales, el primer término corresponde al sujeto jurídico individual, es decir al hombre, en cuanto tiene obligaciones y derechos; se otorga el segundo a las asociaciones dotadas de personalidad jurídica (un Sindicato, una Sociedad Mercantil, por ejemplo). Como ambas designaciones son ambiguas, preferimos decir persona jurídica individual y persona jurídica colectiva"... (4)

Analizando los párrafos anteriores se ve claramente que el vocablo persona tiene muchas definiciones y dentro de las cuales las más importantes son la jurídica y la moral aún cuando las investigaciones sobre esta palabra son extensas es bastante obscura, el origen de esta palabra lo tenemos en el derecho romano, pues originalmente era el de máscara que era una careta que cubría la faz del actor cuando recitaba en escena, con el fin de hacer su voz

(4) Introducción al Estudio del Derecho. Lic. Eduardo García Maynes, Editorial Porrúa, S.A. México, 1979. Pág. 271.

vibrante y sonora y poco después la palabra paso a significar el mismo autor enmascarado; y que fue el personaje. Así en el principio de las Obras Teatrales de ese entonces y aún hasta la fecha al inicio de la obra o al finalizar se lee la lista de los nombres de las personas que intervienen y que son los que interpretan al personaje en la obra, ahora bien este lenguaje escénico se introdujo pronto en la vida y como el autor que en el drama representaba la parte de algún personaje, también la persona entendiéndose éste como ser humano y que en la vida representaba alguna función se hacia representar por medio de otra. (5)

Por un desarrollo lingüístico, paso luego a demostrar al hombre la definición de esta palabra de persona y así se llega a ver en persona la implicación del género, cuyo género formaba la especie y esta indicación genérica no podría ser otra que la del hombre de este modo persona

(5) Derecho Romano. Guillermo F. Margadant. México, 1979 Editorial Esfinge S.A. Pág. 115.

termina por indicar independientemente al individuo humano y este es el significado que se hace mas común y persiste hasta hoy.

Volviendo al significado moral y jurídico de persona desde el punto de vista ético; persona es el sujeto dotado de voluntad y razón; es decir un ser capaz de proponerse fines libremente y encontrar medios para realizarlos.

Ahora bien en el diccionario de la Lengua Española define a la persona en los siguientes términos: " Individuo de la especie humana hombre o mujer, entidad física o moral que tiene derechos y obligaciones; persona jurídica." (6)

También es importante transcribir lo que define el diccionario jurídico y notarial del concepto de persona el cual dice : ... "PERSONA.- (lat. persona:

(6) Diccionario de la Lengua Española. México, 1989, Ediciones Larousse, S.A. Pág. 794.

máscara de actor, de PER: a través y SONARE: sonar). Naturaleza humana encarnada de un individuo. Ser humano capaz de derechos y obligaciones; el sujeto del derecho. Cualquier hombre o mujer. Más indefinidamente, se refiere a esta o aquel cuando se ignora el nombre o no se requiere mencionar. Hombre de gran capacidad y otras notables prendas. Personaje. Quien desempeña importantes funciones en la vida pública. Según las condiciones jurídicas, la idea de persona ha variado para las leyes e instituciones. La identidad que hoy se establece entre persona y hombre no ha sido conocida siempre. En el Derecho Romano por efecto de la esclavitud, y la consiguiente negación de derecho y bienes para los sujetos a ella, los esclavos no eran personas. Por otra parte, aún integradas por individuos humanos, el derecho de todos los tiempos ha reconocido la personalidad de grupos de entes distintos del hombre y conocidos, aún siendo impropia la denominación sin duda como personas jurídicas entre múltiples sinónimos, todos ellos objetables. La palabra española persona proviene de una latina idéntica, tomada de la máscara con que los actos de aquel tiempo se caracterizaban y empleaba también para que razonara más la

voz, donde pasó a significar el propio actor, luego el personaje representado y finalmente el hombre, protagonista de la vida. Como tecnicismo no parece haberse aplicado el término hasta los tiempos del Emperador Teodosio II y para contraponerlo a esclavo, ser carente de derechos y obligaciones, aunque no de cargas y trabajos. Como indicación se incluyen algunas definiciones de los autores, menos discordes que en otros casos. Para Sánchez Roman persona es toda entidad física o moral, real o jurídica y legal, susceptible de derechos y obligaciones, aunque no de cargas y trabajos. Para Capitant, ser al cual se le reconoce la capacidad para ser sujeto de derechos (resalta la omisión de las obligaciones, a menos de considerar el término derechos como índice universal de las relaciones o situaciones jurídicas). Escrinche, con arreglo a las ideas de su tiempo, decían que, en Derecho, no es lo mismo persona que hombre:

hombre es todo ser humano considerado sin consideración alguna a los derechos que la ley le garantiza o le niega: *Homo est ciicumque mens ratione proedita in corpore humano contigit*. Persona es el hombre considerado según el estado de que goza y que le produce ciertos derechos y deberes: *Persona est homo cum stau quodam consideratus*. Entre los romanos que habían consagrado la esclavitud, era exacta la distinción; pues el esclavo despojado de toda especie de derecho, no era realmente persona, sino solamente hombre, ser humano, y aún nada más que cosa, que podía comprarse y venderse como un mueble. Más entre nosotros no es rigurosamente verdadera semejante diferencia, sino en las colonias; pues no hay quien deje de gozar de algunos derechos. Las personas son el primer objeto del derecho, por que toda la ley se ha establecido a causa de ellas (*omne jus personarum causa constitutum est*); y de aquí es que los instituistas, siguiendo el orden de Justiniano, tratan primero de las personas, luego de las cosas y después de las acciones.

PERSONA COLECTIVA. un ser de existencia legal susceptible de derechos y obligaciones o de ser término subjetivo en relaciones jurídicas.

Constituye, pues, otro eslabón en la serie extensa de la sinonimia utilizada por los autores para designar a las personas jurídicas. (v.e.v.) (7).

De las anteriores definiciones se puede decir que solo las personas físicas están dotadas de voluntad y razón, y proponerse fines libremente encontrando medios para realizarlos y ejercitar sus derechos y obligaciones, y que la principal característica que diferencia de las personas morales, es que están dotadas de voluntad y razón y es un solo individuo, en cambio en las personas morales son varias personas que la forman, no tiene existencia física y no tiene voluntad y razón pues las que lo tienen son solo las personas físicas que la forman y sus derechos y obligaciones son ejercidos por medio de su representante.

(7) Diccionario de Derecho Notarial. Universidad Lasallista Benavente. Celaya Guanajuato. Lic. Francisco Javier Guizardy. Edición Especial, Impreso en Graffotec, México, 1989. Pág. 303.

B).- ACTOS Y CONTRATOS QUE PUEDEN CELEBRAR LAS PERSONAS.

Partiendo del análisis del concepto de persona en el inciso anterior; mencioné que las personas son físicas y personas morales, en este orden de ideas tenemos que; persona es el sujeto de derechos y obligaciones y que para ejercitarlos, necesita ser persona capaz, lo cual esa persona es capaz por que tiene capacidad de goce y de ejercicio; la capacidad de goce es la que disfruta toda persona física que nace y se pierde por la muerte, la capacidad de ejercicio se adquiere con la mayoría de edad en las personas físicas y en las personas morales esta capacidad de ejercicio se adquiere desde que se constituye la persona moral; el Código Civil para el Estado de México, fundamenta lo antes expresado en los siguientes términos: ..."Art. 22.- La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código".

"Art. 23.- La menor edad el Estado de Interdicción y las demás incapacidades establecidas por la Ley son restricciones a la personalidad jurídica, pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes".

"Art. 24.- El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la Ley".

Las personas morales ejercitan sus derechos mediante sus Representantes y al efecto el Código Civil nos dice lo siguiente: **"Art. 27.- Las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan sea por disposición de la Ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus Estatutos".**

Ahora bien toda persona debe tener un domicilio para su localización y ejercicio de sus derechos y obligaciones por lo que el domicilio para la persona

física es el del lugar donde reside con el propósito de establecerse en él, y a falta de este el lugar en el que tiene el principal asiento sus negocios; y a falta de uno y otro, el lugar donde se halle.

Para las personas morales el domicilio de éstas será en el lugar donde se halle establecida su administración.

Es importante recalcar que para las personas físicas con incapacidad en el Código Civil también le señala un domicilio distinto al de las físicas. El Código Civil para el Estado de México, nos fundamenta lo antes expresado en el artículo 31 que nos dice: "Art. 31.- El domicilio legal de una persona es el lugar donde la Ley le fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, aunque de hecho no este ahí presente"... Art. 32.- Se reputa domicilio legal.- I.- Del menor de edad no emancipado, el de la persona cuya patria potestad está sujeto.- II.- El menor que no este bajo la Patria Potestad y del menor incapacitado en el de su tutor.- III.- De los Militares en servicio activo, el lugar en que están destinados.- IV.- De los empleados Públicos, el lugar donde desempeñan sus funciones por más de seis meses. Los que por tiempo menos desempeñan alguna comisión, no

adquirirá domicilio en el lugar donde la cumplan sino que conservarán su domicilio anterior.- V.- De los sentenciados a sufrir una pena privativa de la libertad por más de seis meses, la población en que las extingan, por lo que toca a las relaciones jurídicas posteriores a la condena, en cuanto a las relaciones anteriores los sentenciados conservarán el último domicilio que hayan tenido".

Ahora bien toda persona ya sea física o moral debe ser registrada, en las Instituciones de derecho como en el caso de las personas físicas el Registro Civil se encarga de su registro desde que nace hasta la muerte, así como el Estado Civil o la modificación al estado civil; para las personas morales se encarga el Registro Público de Comercio y que también registran desde que se constituye hasta que se extingue la sociedad o persona moral, así también registra cualquier modificación a los estatutos sociales.

Es importante señalar que existen ciertas limitaciones que impiden la realización de los actos y contratos que celebran las personas físicas, pues no todos los actos y contratos que celebran las personas físicas los

pueden realizar las personas morales, como es el caso del testamento y matrimonio en donde estos actos son otorgados únicamente por personas físicas y no por personas morales.

Y como limitación para ambas personas es la de que los actos o hechos en que intervengan deberán de tener capacidad para otorgarlos, por lo que cumpliendo con este requisito pueden otorgar todos los actos o hechos sin que tengan ninguna limitación; siempre y cuando los actos en que intervengan no sean contrarios a la moral ni a derecho ni tratándose de extranjeros tendrán como limitación la de cumplir con las Leyes y requisitos que les imponga el Gobierno Mexicano.

Ahora bien el Código Civil regula algunos contratos que pueden celebrar las personas ya sean morales o físicas y entre ellos están: compraventa, mutuo, hipoteca, mandato, prestación de servicios profesionales, aparcería, sociedad civil, asociación civil, prenda, sin contar con los que regula el Código de Comercio o los derivados de otras Leyes; esos actos para que surtan efectos contra terceros deberán inscribirse en los diferentes registros, por

ejemplo: para el caso de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, para el caso de estado civil de las personas físicas el Registro Civil, para el caso de las personas morales el Registro Público de Comercio, para el caso de naves aéreas y marítimas el Registro Marítimo y Aéreo; pero surge la pregunta siguiente: ¿ qué pasa cuando los actos o hechos que celebran las personas no son registrados en los diferentes Registros ?

En primer lugar es importante recalcar que la creación de los registros es precisamente para dar publicidad de los hechos o actos que realizan las personas ya sean física o morales así como su nacimiento, o extensión física y jurídica; por tal motivo si esos actos o hechos no se inscriben, significa que no producirán ningún efecto frente a terceros; esto quiere decir que aquel que realice un acto puede tener consecuencias graves en su patrimonio o bienes por tal motivo, pero esto será materia de otro tema y únicamente me limitaré a decir que los actos y contratos que pueden realizar las personas son todos aquellos que les permite la Ley, siempre y cuando no sean contrarios a derecho y por

lo cual su misma importancia para proteger el derecho de ellos deberán ser inscritos en los diferentes Registros.

CAPITULO SEGUNDO

A).- BREVE RESEÑA HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Los orígenes del Registro Público de la Propiedad los encontramos en Roma, con la creación de Instituciones de gran importancia como la Mancipatio y la In Iure Cessio y al efecto explicaré brevemente:

La Mancipatio.- Era una forma contractual, caracterizado por un acentuado formulismo complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación para que adquirieran los efectos legales deseados, las partes intervinientes eran el transferente Mancipatio o Dans, el adquiriente mancipatio accipiens, un agente Público (libripens) y cinco testigos (testis clasilis), la operación se realizaba estando presentes los sujetos y quedaba a cargo del agente público la observación del ritual acostumbrado (mancipatio), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de enajenación y pronunciaba las palabras rituales " nuncupatio ", a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el

predio enajenado y que podría consistir en otra cosa semejante, después golpeaba la " libra " (la balanza), que sostenía " el libripiens ", con una rama de árbol y así se perfeccionaba el acto. (8)

La *In lre Cesio* era una especie de juicio reivindicatorio y juicio fingido en donde el actor (*reivindicati*) (*adquirente*) comparecía al igual que el demandado (*In lre Cedens*) (*transferente*) frente a un magistrado y como el *transferente* confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia declarando el derecho de propiedad para el *adquirente*.

" La *mancipatio* " y la " *In lre Cesio* ", van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la " *traditio* ", la cual se trataba de la entrega de la cosa con desamparamiento y sin intervención de ritos o fórmulas y era aplicable a toda clase de bienes; por eso en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega. (9)

(8) Derecho Romano. Guillermo F. Margadant S. Novena Edición. México, 1979, Editorial Esfinge, S.A. Pág. 263.

(9) Memoria de II Sem. Nal. sobre Notariado y Reg. Obra Cit. Pág. 369.

En Alemania se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el *Thing* con la *mancipatio* y las observadas ante el *Auefassung* con la *In iure Cessio*, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formulismos solemnes en un principio orales y más tarde escritos, primeramente los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los Municipales y después en libros especiales, la influencia del Derecho Romano, debilitó las Instituciones Germánicas siendo hasta el siglo XVII, cuando el antiguo sistema entró para después alcanzar Institucionalidad jurídica en el Código Civil de 1896.

En España una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la robración a través de la cual públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura), la robración fué establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica Española.

La dominación romana se reflejó también en lo jurídico y fueron la *traditio* y la *In iure Cessio* las Instituciones adoptadas hasta la creación de los

oficios de hipotecas. Estos eran públicos aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas. Todo lo cual arroja como consecuencia un índice considerable de publicidad. Los historiadores del derecho indican que, en los oficios de hipotecas, para el Registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro, se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que crea la publicidad registral con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento de aquellos aspectos relacionados con el tráfico de la propiedad en perjuicio de TERCEROS.

Esa Ley estableció normas de gran trascendencia en el orden registral y tuvo a la vez como fuente de inspiración hasta cierto punto el sistema del acta torrens establecido en Australia y además algunos principios del derecho germánico.

En México, durante la época de la Colonia tuvo franca vigencia la antigua legislación Española (Leyes de Indias, siete partidas, novísima

recopilación, cédulas reales, etc.), en esos cuerpos legales se regularon las funciones de los escribanos y lo referente a los protocolos, en donde se hacían constar las operaciones de las partes contratantes, las declaraciones de los testigos, el depósito de los protocolos, la obligación de los jefes de los archivos de mostrar a las partes los libros, etc., los anteriores actos solo son actos relacionados en forma más directa con la función notarial, que sin duda con el transcurso del tiempo y obteniendo las múltiples necesidades que el tráfico jurídico de la propiedad, el crédito y otros aspectos jurídicos importantes, fueron demandando e hicieron factible la creación del Registro Público de la Propiedad y luego el Registro Público de Comercio.

El Registro Público de la Propiedad tuvo su origen en el Código Civil de 1870, mismo que sigue los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española de 1861; el Código Civil de 1870, en el capítulo IV se refería al Registro de Hipotecas e indicaba que la hipoteca solo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada. Se ordenó que en esos registros se hicieran en libros de los oficios de hipotecas atendiendo para esos fines a la ubicación de los

bienes hipotecados, para cuyos efectos el acreedor debía presentar el título original.

En el Registro se hicieron constar: los nombres, domicilio y profesión del creador y deudor, tratándose de personas morales, el nombre oficial que llevarían las Compañías por su razón social. Además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de presentación en el Registro, la especie de derecho que se constituía transmitía, modificaba o extinguía por el título, el contrato partición o juicio del que procediera el monto de crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del derecho real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, números, linderos, etc. Entre otras disposiciones también se estableció que las anotaciones del Registro se inscribieran y numeraran las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entre renglonaduras y que se firmaran siempre por el encargado del Registro, el Registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

El carácter Público de la Institución se estableció con claridad al indicar como obligación para el titular de esa función, (encargado de los oficios de hipotecas), que permitiera consultar los libros a cualquier persona y además que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre su libertad o gravamen de las fincas.

Durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, el 28 de Febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título XXIII, del Código Civil del Distrito y Baja California, éste reglamento ordenó se instalara la Oficina denominada Registro Público de la Propiedad en la Capital Tlalpan y la Capital del Territorio de Baja California, para la capital se autorizó un Director, Oficiales encargados de las Secciones y escribientes, en Tlalpan había un director y un Oficial encargado de las cuatro secciones y la misma distribución se ordenó para la Baja California, los oficios de hipotecas se consideraron como sección segunda. El Registro dependía del Ministerio de Justicia. (10)

(10) Procedimiento Registral de la Propiedad. Guillermo Colín Sánchez. Editorial Porrúa, S.A. México, 1972, Pág. 19.

B).- ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

En México el Registro Público de la Propiedad, desde sus antecedentes de creación, originalmente se organiza en cuatro secciones, como ya vimos anteriormente, el Registro Público de la Propiedad, primero se instaló la oficina en la Ciudad de México, y luego en Tlalpan, posteriormente al irse creando los Juzgados de Primera Instancia, funcionaron a cargo de los Jueces de Primera Instancia y fueron las Oficinas del Registro Público de la Propiedad las que se instalaron en Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Baja California de 1884, el título vigésimo tercero instituido " Del Registro Público ", comprendió cuatro capítulos que son: disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el Registro y de la extinción de las inscripciones; en el capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro Público de la Propiedad en toda población en donde hubiera Tribunal de

Primera Instancia, el oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones y que eran:

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.

Se estableció como obligación que se llevara un índice con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial. Era competente para llevar a cabo el Registro el titular de la Oficina Registral del lugar donde estaba hubicado el bien de que se tratara pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el Registro debía hacerse en todas ellas; únicamente eran objeto de Registro los Títulos que constaban en escritura Pública, así como las sentencias, y providencias judiciales certificadas legalmente, los actos, los contratos

Primera Instancia, el oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones y que eran:

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.

Se estableció como obligación que se llevara un índice con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial. Era competente para llevar a cabo el Registro el titular de la Oficina Registral del lugar donde estaba ubicado el bien de que se tratara pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el Registro debía hacerse en todas ellas; únicamente eran objeto de Registro los Títulos que constaban en escritura Pública, así como las sentencias, y providencias judiciales certificadas legalmente, los actos, los contratos

otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero solo podrían inscribirse cuando estaban debidamente requisitados conforme al Código de Procedimientos.

En el capítulo segundo se estableció que todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de quinientos pesos.

Los arrendamientos únicamente se registraban cuando se celebraba por más de seis años, o cuando hacían anticipación de rentas por mas de seis años o por más de tres.

Los testamentos que transfirieron la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales también se registraban; pero hasta que ocurría la muerte del testador.

La declaración de herederos en caso de intestado y la partición debía ser sujeto de registro. También se registraba el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote, cuando en virtud de ellos se establecía entre cónyuges comunidad de bienes de esa clase por título de dote, donación ante nupcial o cualquier otro, por último todas las transacciones reservas condiciones o cualquier otro acto concerniente a la transacción, modificación de la Propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, las resoluciones judiciales registrales eran, las sentencias que habían causado ejecutoria (incluyendo los laudos dictados por arbitros y arbitradores), el nombramiento del representante de un ausente, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación tratándose de divorcio voluntario o de simple convenio, las sentencias en que se declaraba la quiebra o en las que se admitía la cesión de bienes. Finalmente la sentencia de autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

El capítulo tercero regulaba el procedimiento para lo cual el interesado presentaba el título a la sección correspondiente o bien la sentencia y el documento legal que acreditara su representación si obraba en nombre ajeno. Si el Registrador encontraba legalmente requisitado el título o la representación llevaba a cabo el Registro, en caso contrario lo denegaba.

El Registro debía contener: I.- Los nombres, edades, domicilios y profesión de los contratantes, tratándose de personas morales, se designaban por su nombre oficial, las compañías por su razón social.- II.- La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o Notario que lo autorizaba y el día y hora en que se presentaba el título.- III.- La especie y el valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a créditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caracterizaban el acto. El registro debía llevar la fecha y día en que los documentos eran presentados, se devolvían a quienes los presentaban con la nota de haber quedado registrados en la fecha correspondiente, con el número y página del Registro respectivo, se

previeron términos para el registro de los contratos, con el fin de que si se efectuaba dentro de los quince días de su fecha, produjera efectos con relación a tercero, mismos que principiaban a partir del momento de haberse realizado el mencionado registro.

Cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, esta debía anotarse dentro de los treinta días contados a partir del momento en que se había anotado. Las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona, la cancelación total procedía cuando se extinguía; el inmueble y el derecho inscrito; o bien cuando se declaraba la nulidad del título en cuya virtud se había hecho la inscripción o cuando se declaraba la nulidad de la inscripción por falta de registros esenciales, cuando se vendía judicialmente el inmueble que reportaba gravámen y cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo transcurrían tres años desde la fecha de la inscripción y entonces procedía la cancelación parcial cuando se reducía el inmueble objeto de la inscripción; o bien el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

El Registro podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueran legítimos, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica, si la propiedad era registrada a favor de un adquirente se cancelaba el registro al enajenante. Tanto del Código Civil de 1871 como el de 1884, establecían lo que atendiendo a la doctrina imperante llamaban sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, esta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación del carácter constitutivo de tal acto.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fué objeto de modificación estableciendo que solo producía efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que por sí misma se constituyó válidamente, independientemente de su registro. La organización establecida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año de 1921, en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concentrándose por tal motivo

los órganos jurisdiccionales encargados del Registro, a sus funciones características.

El 8 de agosto de 1921, entró en vigor otro reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, y en el que en el capítulo primero se refería al Registro en General y al personal de la Oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro jefes encargados de las Secciones Primera, Segunda, Tercera u Cuarta, Oficiales Auxiliares y escribientes. El Director debía ser Abogado con cinco años de práctica en la Profesión, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal; los Jefes de Sección reunirían los mismos requisitos que el Director, con excepción de la practica profesional que debía ser por lo menos de tres años, para los Oficiales Auxiliares no se requería que fueran Abogados, pero si debían satisfacer los requisitos referentes a la probidad y por último acreditar con un exámen práctico ante uno de los Jefes de Sección, tener conocimientos generales sobre los títulos notariales y sobre inscripciones registrales.

Las obligaciones de Director son las mismas a que se referían los anteriores reglamentos, igualmente las de los Jefes de Sección, Oficiales y auxiliares; la Sección Primera era para el Registro de los Títulos traslativos de Dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquellos.

La Sección Segunda, se destinaba al Registro de Hipotecas y Embargos.

La Sección Tercera era para el Registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.

La Sección Cuarta correspondía al Registro de Sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, participación de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales, cada sección funcionaba con las características que el propio reglamento indicaba, y eran en general las mismas que hasta la fecha se observaban. También se regulaba lo relativo a legajos y apéndices, cada libro se iniciaba con nueva numeración correspondiente a su sección, además de los Libros se llevaba una sección de archivo con libros,

índices de predios y propietarios, a diferencia del Reglamento de 1871, los Libros eran autorizados por el Gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de documentos generales para coleccionar los oficios recibidos del Gobierno y de autoridades judiciales. El capítulo cuarto versaba sobre las inscripciones en general, para cuyo asiento se requería que quienes lo pretendieran fueran los actuales dueños de los bienes, tuvieran derecho a exigir el Registro o fueran apoderados de Propietario. Por propietario se entendía la persona que aparecía en el título o en la inscripción anterior. Tenía derecho a solicitar el Registro quien transmitía o adquiría el derecho o bien el representante legal.

Solo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas. Se dió a la misma definición de títulos anotado en el Reglamento de 1871. También se inscribían los documentos expedidos por Autoridades competentes que hicieran fe por si solos y

servieran de títulos, y las certificaciones judiciales en los que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre bienes determinados.

El propietario que carecía de título debía acudir ante un Juez competente para justificar su posesión, para que así procediera su inscripción, la inscripción se hacía en la Sección a la que correspondía la operación y en el Libro de la demarcación del bien y además si eran varias las demarcaciones se hacía en todas ellas.

Actualmente el sistema registral se integra por:

I.- Registro Inmobiliario.

II.- Registro Mobiliario y

III.- Registro de personas morales.

Y los asientos que se originen por solicitudes y documentos se practican en los siguientes folios:

I.- Folio real de inmuebles; II.- Folio real de muebles; III.- Folio de personas morales y IV.- Folio auxiliar.

El folio numerado y autorizado.- Es el documento que contiene sus datos de identificación de la finca, bien mueble o persona moral, así como los actos jurídicos que en ellos indican. El folio en su carátula describirá la unidad básica registral y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieran publicidad las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del Registrador; al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda, dicho número servirá de guía para los efectos de ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda, la carátula del folio contendrá: I.- El rubro " Departamento del Distrito Federal Registro Público de la Propiedad "; II.- Autorización del servidor público con su sello y firma; III.- Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable y número de cuenta catastral si lo hubiere; IV.- Antecedente Registral; V.- Tratándose de bienes inmuebles: a).- Descripción del mismo; b).- Ubicación; c).- Denominación si la tiene ;

d).- Superficie y e).- Rumbos, medidas y colindancias; VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción; y VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

En los folios se practicarán los siguientes asientos:

I.- Nota de presentación; II.- Anotaciones preventivas; III.- Inscripciones y IV.- Cancelaciones.

En el folio del Registro Inmobiliario, los actos destinados a ocupar la primera parte del folio respectivo; se consignaron los actos en donde se transmite la propiedad o el cumplimiento de condiciones.

Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio; se consignarán, las limitaciones de acuerdo al artículo 72 del Reglamento del Registro Público.

En el folio del Registro Mobiliario, las inscripciones que se practiquen en los asientos además de contener los datos que se indican en el artículo 3070 del Código Civil para el Distrito Federal contendrán:

I.- El lugar en donde estén o vayan a estar los muebles objeto de la operación, si consta en el contrato; II.- El pacto de reserva de dominio, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda; III.- En su caso, los intereses y demás condiciones del contrato; IV.- La clase de documento en que se haya hecho constar el contrato respectivo, el Federatario que lo autorice o aquel ante quien hubiere ratificado y V.- La naturaleza de los muebles, su marca, modelo, serie, tipo, nombre del fabricante y en general todas aquellas características que sirvan para identificarlos de manera indubitable.

En el folio de personas morales se anotarán aquella que señale el artículo 3071 del Código Civil y que tengan su domicilio en el Distrito Federal. (11)

Ahora bien la estructura orgánica del Registro Público del Distrito Federal, también se modifica substancialmente a diferencia de como antes se contenía en Leyes anteriores y Reglamentos.

(11) Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Artículos del 16 al 73. Editorial Porrúa, S.A. México 1991, Pág. de la 600 a la 618.

En el Estado de México la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad es el siguiente:

Se crea un registro para cada Distrito Judicial, coordinados por un Director General cuya sede de la Oficina es en la Ciudad de Toluca, Estado de México y en cada Oficina del Registro Público de la Propiedad de cada Distrito se encuentra a cargo de un Registrador y Auxiliar, Calificadores y Mecnógrafos.

Para el cumplimiento de sus objetivos, el Registro Público de la Propiedad se estructura orgánicamente en la siguiente forma:

I.- Dirección General.

II.- Coordinación de Registradores.

III.- Departamento de Asistencia Técnica.

IV.- Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.

V.- Archivo General de Notarias.

VI.- Unidad de Apoyo Administrativo.

VII.- Oficinas del Registro Público de la Propiedad.

Los libros del Registro se agruparán en cuatro secciones que serán destinadas:

I.- La Primera, al registro de bienes inmuebles.

II.- La Segunda, al registro de bienes muebles.

III.- La Tercera, al registro de personas morales; y

IV.- La Cuarta, al registro del planeamiento y ordenación del suelo.

Los márgenes de cada plana de los libros se destinarán únicamente para las anotaciones y el centro para las inscripciones, además, deberán sellarse en la parte superior cada una de las páginas de los libros así como las inscripciones y anotaciones que en ellos se realicen.

Las inscripciones se iniciaran en la página siguiente a aquella en la que conste la autorización del Libro respectivo.

Las cinco últimas hojas de cada libro, se destinarán íntegra y exclusivamente para continuar las anotaciones que no se hubiera podido asentar al margen de las inscripciones correspondientes, pudiendo en caso necesario autorizarse libros auxiliares para continuar las anotaciones mencionadas.

Cuando en un libro solo quedaren sin ocupar las cinco hojas de que trata el artículo anterior, el Registrador pondrá una razón cerrando el libro, que expresará: la sección correspondiente el libro, volumen, así como el número de inscripciones contenidas en el mismo, la fecha, sello de la oficina y su firma.

Habrá un libro en el que se harán constar los nombres de los contratantes, el acto, la hora y el número de orden de presentación de los documentos, así como la fecha de su devolución.

Cada libro tendrá su apéndice formado con los volúmenes necesarios que se irán integrando con las copias de los documentos inscritos y los complementarios de estos.

El apéndice del libro de presentaciones se formará con las copias de los documentos presentados y devueltos sin registro.

La encuadernación de los apéndices se realizará conforme lo imponga el volúmen de los documentos, debiendo asentarse en la primera y última hoja de cada tomo una certificación del Registrador que contenga el número de partida con que se inicia y termina, volúmen, libro y sección a que corresponda.

Los libros del registro en general constarán de 150 hojas de 50 centímetros de largo. Los destinados a la Sección Primera, tendrán hojas de 44 centímetros de ancho, con márgenes de once centímetros a los lados izquierdo y derecho y los de la Sección Cuarta tendrán las características adecuadas a su contenido.

Las hojas de los demás libros, tendrán 33 centímetros de ancho, con margen a la izquierda de una tercera parte y al margen derecho un espacio de dos centímetros.

Los libros deberán estar estampados y protegidos adecuadamente.

La consulta a la información registrada debe facilitarse por medio de tarjetas-índice de predios y propietarios, que permitan localizarla, tanto por los datos identificatorios del inmueble como por el nombre del titular del derecho inscrito.

Los libros y apéndices podrán microfilmarse, grabarse en cinta magnética, disco o tarjeta que por su naturaleza posibilite su almacenamiento en memorias electrónicas, centros de cómputo, ficheros electro-magnéticos, o cualquier otra técnica que permita su consulta inmediata, su lectura y su reproducción impresa.

SECCION PRIMERA.- En la sección primera se llevarán tres libros, en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el artículo 2693 del Código Civil.

Son materia de inscripción en el Libro Primero:

I.- Los títulos por los que se adquiriera el dominio o la posesión originaria sobre bienes inmuebles.

II.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias.

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refiere la fracción anterior.

IV.- Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión.

V.- Las resoluciones dictadas por el Director del Registro, en los expedientes de inmatriculación.

VI.- Los testimonios de las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles.

VII.- Los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad.

VIII.- Los fideicomisos sobre inmuebles, cuando no hubiere reserva de propiedad del fideicomitente, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

IX.- Las resoluciones pronunciadas en los expedientes de expropiación y que sean atributivas de propiedad.

X.- El testimonio notarial del acta de las fundaciones de beneficencia privada, en cuanto afecten bienes inmuebles a los fines de la fundación.

La inscripción se hará una vez que se haya efectuado la inscripción de la fundación en la Sección Tercera, debiendo relacionar ambas inscripciones mediante anotaciones marginales y además, se cancelará la inscripción de propiedad que sirva de antecedente.

XI.- Las escrituras de adjudicación y participación de bienes hereditarios sobre inmuebles.

XII.- Las capitulaciones matrimoniales y la disolución de la sociedad conyugal sobre los mismos; y

XIII.- En general, todos los títulos registrables sobre actos jurídicos son inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble.

Se inscribirán en el Libro Segundo:

I.- Los derechos reales de servidumbre, usufructo, uso y habitación.

II.- Los títulos por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o se extingan los derechos de hipoteca.

III.- Los contratos de arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción II del artículo 2893 del Código Civil y los subarrendatarios y cesiones de arrendamiento cuando tengan las circunstancias expresadas en el precepto citado.

IV.- Los créditos refaccionarios o de habilitación o avío.

V.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserva expresamente la propiedad.

VI.- La prenda de frutos pendientes a que se refiere el artículo 2709 del Código Civil.

VII.- La prenda de créditos inscritos en el Registro.

VIII.- La constitución del patrimonio de familia.

IX.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o un estado de quiebra que afecten los derechos de propiedad sobre inmuebles; y

X.- En General, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de la autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles, o en general establezca modificaciones al régimen de propiedad, excepto los actos previstos por las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil, que seran anotables.

En el Libro Tercero se inscribirán:

I.- Los testamentos, los autos declaratorios de herederos, el

nombramiento de albacea definitivo, el auto por el cual se le discierna el cargo y la copia certificada del acta de defunción del autor de la herencia.

II.- La cesión de derechos hereditarios en abstracto.

III.- En general, los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable y los actos que sin implicar transmisión de propiedad o sin imponer modalidades a ese derecho, sea inscribibles.

SECCION SEGUNDA. DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES.

En la Sección Segunda se llevará un libro en el que se inscribirán las operaciones sobre bienes muebles, a que se refiere el artículo 2914 del Código Civil.

SECCION TERCERA. DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES.

Las inscripciones en esta sección se practicarán en la oficina del Registro en donde tengan su domicilio las personas morales de acuerdo con su escritura constitutiva.

SECCION CUARTA. PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO.

El Registro Público de la Propiedad, para la inscripción de los documentos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y otros ordenamientos sobre la materia, llevará los siguientes libros:

I.- Del Plan Nacional del Desarrollo Urbano y los Planes de ordenación de Zonas Conurbadas Interestatales.

II.- Del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

III.- De los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

IV.- De los Planes de Centros de Población Estratégicos y los Centros de Población Municipales.

V.- De las declaratorias de Usos, Destinos, Reservas y Provisiones de Areas y Predios. (12)

(12) Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México. Artículos del 5 al 125. Compilación Legislativa de Estado e México. 1993. Impresa en los Talleres de Artículos Graficos de México, S.A. Pág. 381 a 402.

C).- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El derecho civil es una disciplina indispensable que rige infinidad de situaciones imperantes en la sociedad en que vivimos, disciplina que sirve para así regular el desenvolvimiento de la vida del ser humano, en el orden privado de las obligaciones y derechos de las personas en cuanto a sus bienes y relaciones jurídicas; así tenemos que de lo anterior y atendiendo a nuestra organización jurídica, la regulación mencionada resultaría ineficaz, si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que ha establecido el Legislador por lo que en todo lo que regula la Ley. Se rige por un procedimiento, para poder determinar la situación jurídica de un individuo o de los actos que realiza en forma personal o con relación a sus bienes de lo cual es muy necesario observar un procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos; ahora bien en materia registral se rige por un procedimiento el cual trataré de explicar en los siguientes términos.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido forma notarial alcance publicidad y se obtenga la seguridad jurídica que el acto mismo demanda.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica de los actos que han adquirido forma a través de instrumento Público a cargo del Notario; esto significa que la función registral, da seguridad y se traduce en la publicidad que adquieren ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello un mejor perfeccionamiento y protección contra terceros, quienes de esa manera están en aptitud de conocer los actos registrados. (13)

Ahora bien tanto la doctrina como la legislación hacen referencia a una serie de principios que gobiernan al Procedimiento Registral y son los siguientes:

(13) Procedimiento Registral de la Propiedad. Guillermo Colín Sánchez. Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición. México 1972. Pág. 47

Publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad (calificación) y presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública, explicaré brevemente cada uno de ellos.

EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Es dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles de una persona o la inscripción de una persona moral o los actos que realice, para que de ese modo puedan ser respetados, la publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción, permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera tener la propiedad y que además, el que tenga derechos que conforme a la Ley puedan inscribirse y que no obstante no quiso inscribir por depender de tal determinación, no causa perjuicio a tercero que ignorando la situación jurídica del caso adquiera por ejemplo una finca gravada.

EL PRINCIPIO DE INSCRIPCION.- Se traduce en la materialización del

acto por medio de la escritura en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca sus efectos jurídicos.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.- Es la precisión de determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos etc., se trata de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico.

EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO O DE ROGACION. Es el acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente para que el Registro se realice y requiere de que alguien lo solicite ya que no es de oficio la inscripción.

EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y CONTINUO.- Se afirma que se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derecho inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular. (14)

(14) Memoria del Primer Seminario Nacional sobre Notariado y Reg. México, 1983, Publicado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Impreso en los talleres del D.D.F. Pág. 48 a 53.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL consta de las siguientes fases:

- 1.- Presentación del documento y sello del reloj de presentación.**
- 2.- Anotación en el Libro de entradas y salidas.**
- 3.- Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que corresponda.**
- 4.- Calificación registral.**
- 5.- Calificación fiscal.**
- 6.- Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación.**
- 7.- Devolución del documento al interesado.**

a) .- La presentación del documento 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 en su oportunidad y según sea el caso sea registrado.

El acto de presentación del documento 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 en su oportunidad y según sea el caso sea registrado u obsequiado en los términos procedentes, podríamos decir, que también el acto de presentación del documento es la apertura o inicio del procedimiento registral.

D) .- DOCUMENTOS Y ACTOS REGISTRALES.

Para hablar de este tema me referiré al artículo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México que dice: "Art. 2857.- Solo se registrarán: I.- Los testimonios de escritura o actas notariales u otros documentos auténticos; II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; III.- Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismo haya la constancia de que el Notario, el

Registrador, la Autoridad o Juez Municipal se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevará el sello de la Oficina respectiva ".

Ahora bien de ahí se desprende que el documento que otorga el Notario, como dador de fe pública es de gran importancia para hacer constar la transmisión de una propiedad, es así como el acto a inscribir ingresa a la Oficina Registral, ya elaborado, materializado en un instrumento público, con cabal existencia jurídica. Aún así, puede arrastrar algún vicio oculto que podría inhabilitarlo para su incorporación al sistema pre-establecido por lo cual es necesario remontarse a sus antecedentes y así es el caso legitimarlo mediante su inscripción y por lo mismo no solo surtirá sus efectos entre las partes sino también frente a terceros.

El instrumento público, es un documento indubitable, que hace prueba plena y que determina con exactitud la titularidad y las modalidades de los derechos, sin embargo, el desconocimiento de la existencia del documento y por tanto del derecho que el mismo consigna, puede dar lugar a que se

creen derechos contradictorios o que desconozcan derechos pre-existentes, de donde surge la necesidad de dar publicidad al documento, no solo para preservar la integridad de un derecho, también para proteger a quien actúa de buena fe, lo cual exige que los diversos documentos sean anotados en un registro que permita hacer pública su existencia y evitar que pueda haber una clandestinidad con propósitos diversos, cabe aclarar que una de las principales actividades del Notariado y del Registro Público es la de cerciorarse que todos los documentos en los que basan su actuación sean jurídicamente perfectos.

El Notario debe primero identificar plenamente a la cosa que es objeto del contrato, cerciorarse de su situación jurídica y sus modalidades, contratar la titularidad de los derechos e identificar plenamente al titular, en segundo lugar debe comprobar la capacidad y personalidad de las partes contratantes, investigar su voluntad y comprobar que esta no se encuentra viciada; y con estos elementos plasmar en la redacción del instrumento, el contrato propuesto, llenando todas las formalidades legales y compenetrándolo de todos sus elementos de existencia y validez.

El Registrador por otro lado debe cerciorarse de la autenticidad y validez del documento cuya inscripción se le ruega; en segundo lugar identificar registralmente la cosa y comprobar la concatenación del trato sucesivo y con ello producir la inscripción que deberá también en cuanto a su forma y a sus elementos, ser completa para darle eficacia, cabe hacer incapié que el instrumento público es único y es autónomo, en tanto que la inscripción registral es continuidad de otra; debe estar concatenada y forma parte de un todo histórico.

El instrumento público contiene un contrato que al cubrir los requisitos de existencia y de validez tiene vida propia siendo la expresión de un convenio celebrado entre las partes.

Sin necesidad de conexidad de causa con otro instrumento y el cual debe ser cumplido con autonomía ya que por sí mismo no produce plenos efectos jurídicos.

La inscripción del documento, depende de un tracto sucesivo, esta concatenado a otro pre-existente, produce efectos jurídicos, pero no exige el cumplimiento de obligaciones, ni el ejercicio de derechos, por ejemplo, una escritura que contiene un contrato de compraventa, requiere la expresión de la voluntad de las partes, sin que esta este supeditada a la existencia de otro acto previo y su otorgamiento da derecho a una parte, a exigir la entrega de posesión de la cosa y la obligación que le son sinalagmáticos a aquellos. En cambio la inscripción solamente consta la existencia de ese contrato para que los terceros lo conozcan, pero para practicarla es necesario que este ligada otra inscripción precedente, el instrumento público produce efectos solamente para las partes y sus causahabientes, en cambio la inscripción registral produce efectos "erga omnes". Como federatario y profesional del derecho, el Notario debe calificar el derecho de las partes para otorgar la escritura basándose en todos aquellos documentos públicos que pueden darle la certeza del derecho que asiste a las partes o a una de ellas, su personalidad, identidad y capacidad, ya que en nuestro sistema no es un simple redactor de contratos, ni tampoco autenticador de firmas, como ocurre en otros sistemas jurídicos, el Notario al dar fe produce

la verdad jurídica, por que ha tenido a la vista la documental pre-existente en la que funda esa verdad, también por que conoce a las partes, le consta su expresión de voluntad y la ha comprobado recibiendo su consentimiento después de haberle explicado el alcance y fuerza de derecho del documento, cuyo texto íntegro les ha dado a conocer y presenciar la firma del documento.

De lo anterior podemos decir que los documentos que deben de inscribirse solo son los que otorga el Notario y al efecto cabe mencionar lo que afirma el Lic. Guillermo Colín Sánchez " En razón de la materia son inscribibles o notables aquellos actos civiles o mercantiles a que se refieren en concreto: el Código Civil, el Código de Comercio y los reglamentos del Registro Público de la Propiedad y del Registro Público de Comercio, en consecuencia ningún acto, aún siendo civil o mercantil, fuera de los mencionados por los ordenamientos jurídicos respectivos es inscribible " (15).

(15) Procedimiento Registral de la Propiedad. Guillermo Colín Sánchez. Obra Cit. Pág. 58.

Además de lo expresado anteriormente es conveniente mencionar que además de los documentos que otorga el Notario y que son objeto de inscripción existen otros que no son propiamente otorgados por Notario, y dentro de los cuales se anotan preventivamente en el Registro los siguientes:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos.

I.- bis.- Los actos o convenios otorgados en escritura pública o en un documento privado que transfieran la posesión de bienes inmuebles como preliminar de ventas futuras sean plenas, con reserva de dominio o bajo condición suspensiva.

II.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectiva en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.

V.- Los títulos presentados al Registro cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador.

VI.- Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido por el artículo 2704 de este Código.

VII.- Las declaraciones de expropiación o de ocupación temporal de bienes inmuebles por razones de orden público.

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieran afectar bienes o derechos inscritos en el Registro y;

IX.- Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este Código u otras Leyes..." (16)

(16) Idem. Pág. 77

Los anteriores documentos son otorgados por Autoridad Judicial y no por Notario.

Ahora bien de acuerdo a la experiencia práctica que he tenido en estos años en la Notaria donde colaboro, es conveniente mencionar los actos o contratos que por su importancia e interés de los particulares son elevados en escritura Pública ante Notario, los cuales son materia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, dichos contratos estan regulados por el Código Civil, el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Mercantiles, Ley General de Instituciones de Crédito, dichos actos son los siguientes:

1.- Compraventa.- 2.- Permuta.- 3.- Donación.- 4.- Arrendamiento.-
5.- Mandato.- 6.- Mandato Judicial.- 7.- Sociedades Civiles.- 8.- Prenda.- 9.-
Adjudicación por remate.- 10.- Adjudicación por herencia.- 11.- Testamento
Público Abierto.- 12.- Participación de bienes hereditarios.- 13.- Adquisición de
Embarcaciones.- 14.- Contratos a la gruesa (comercio marítimo).- 15.-
Procedimiento convencional (en juicios mercantiles) o convencionalmente en
escritura pública o póliza, Art. 1052, Fracción I del Código de

Comercio.- 16.- Sociedades Mercantiles y sus modificaciones.- 17.- Actas de Asambleas Extraordinarias de Sociedad Anónima.- 18.- Crédito de Habilitación o Avío y Refaccionario. (opcionalmente en escritura Pública o contrato privado) Art. 125 de la Ley General de Instituciones de Crédito.- 19.- Cesión de Créditos.- 20.- Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio.- 21.- Informaciones Ad-Perpetuam.- 22.- Emisión de Bonos por Sociedades de Crédito Hipotecario.- 23.- Emisión de bonos Financieros por Sociedades Financieras.- 24.- Emisión de obligaciones.- 25.- Emisión de Certificados de participación.

E) .- IMPORTANCIA Y ALCANCE LEGAL DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

La propiedad no es un hecho; no es algo que pueda apreciarse por signos exteriores; pero el propietario debe ser públicamente reconocido como tal, para no ser perturbado en el ejercicio de su derecho.

Claro es que al efectuarse las transmisiones de propiedad habría resultado materialmente imposible convocar a una gran masa anónima que

constituye el sujeto pasivo del derecho real. Este inconveniente se subsana en parte, recurriendo al expediente de dar al acto el conector de una ceremonia pública, con la asistencia de los magistrados y testigos, cuyo papel consistía en representar a la propiedad quiritaria; y dar, a nombre de ésta, su consentimiento, se dice que " la publicidad registral no existió en Roma ", ciertamente así fue, en cuanto a que no implicó la existencia de registros (el lustrum) respondía a exigencias sensales y tributarias; en pero no importa no olvidar que, la transmisión de la propiedad, no era para los Romanos un acto privado, sino público: una ceremonia.

Esto se explica en razón de que para el Romano, la publicidad estaba implícita en las solemnidades que acompañaban en la transferencia de la propiedad. Lo solemne, hizo siempre referencia a una ceremonia pública, aún hoy, es común calificar de un acto solemne aquel que tiene verificativo públicamente, y se llama contrato solemne al que se celebra en instrumento público.

En la mancipatio y en la In iure Cessio, las más antiguas formas de

transmisión de la propiedad consagradas por el Derecho Romano, se advierten claramente estas características que hemos anunciado. En la época de Justiniano las solemnidades se atenúan considerablemente; la traditio, o sea la simple transmisión, pasa a ser la forma más usual de adquirir la propiedad. Abolida la diferencia entre res mancipi y res nec mancipi, basta la intención, el consentimiento de las partes, y la puesta en posesión de la cosa, para que la transmisión se considere consumada, con esto nos aproximamos a las formas propiamente contractuales, del negocio jurídico.

En todo caso, son dos los propósitos que originalmente se persiguen con el ceremonial de que se rodea la tradición de la propiedad: la consagración del derecho como medio de asegurar su inviolabilidad, por una parte y por la otra, su público reconocimiento, seguridad, publicidad, son como veremos los dos puntales en que vendrá a sustentarse la Institución Registral.

Y al hablar de publicidad es necesario el CONCEPTO GENERAL DE LA PUBLICIDAD.

Se llama publicidad a la propagación de información con el propósito de vender mercancías o servicios, bien para lograr la aceptación de ideas que hacen que la gente haga o actúe en determinada forma en base en lo anterior debemos distinguir que para la publicidad registral, se da la información al público por los medios mecánicos y manuales de los actos inscritos o anotados que se encuentran materializados en los libros, del Registro Público de la Propiedad. Esto para el caso de otros registros que no se refieran a inmuebles, tendrán de igual forma una estructura orgánica para la información al público de lo que conste en sus registros. (17)

Ahora bien el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México en su artículo primero el cual indica " Que el Registro Público

(17) Memoria del II Seminario Nacional sobre Notariado y Registro. Noviembre 1985. Obra Cit. Pág. 329.

de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deban surtir efectos contra terceros ", (18) del anterior párrafo debemos analizar los siguientes conceptos:

A) .- La Publicidad Jurídica.

B) .- La Publicidad Registral.

A) LA JURIDICA.

Por este concepto debemos entender que el negocio sujeto a publicidad posee una personalidad propia, que cumple con la forma legal, y que está al alcance de los terceros, mediante el uso de la publicidad; este concepto tiene tres elementos fundamentales a saber:

(18) Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México. Artículo 1. Obra Cit. Pág. 381.

1.- Un objeto, que es el hacer, conocer o cognoscible alguna cosa, hecho o circunstancia; esto es esencia de la publicidad.

2.- Un destino natural y necesario al proporcionar los medios para que pueda conocerse algo, sobre todo a terceros, no en cuanto a su existencia sino a su conocimiento.

3.- Y por último, la Publicidad Jurídica estará siempre definida a una determinada materia; materia que es científica y práctica.

B) LA REGISTRAL.

Esta forma de publicidad, en general pretende la divulgación y difusión de los actos inmobiliarios y de comercio efectuados, así como el trámite y desahogo de los informes o consultas del público usuario.

Cuando no existía la publicidad registral, había que tratar y contratar en el tráfico jurídico, con la inseguridad derivada de estos hechos y no había más amparo que la buena fe de las partes o la sanción penal.

El Tráfico Inmobiliario y Mercantil requiere como primera fuente de información, un título de propiedad y con este tenemos cierta seguridad; sin embargo era imprescindible que con los actuales métodos de información se pudiese informar sobre la titularidad real de dominio y sus modificaciones, pero en este caso se detecta que no todos los titulares, son susceptibles de registro es por esto que destacan tres puntos importantes en la publicidad registral que parten del análisis efectuado de la publicidad jurídica y que son:

1) .- Los específicos de la Publicidad Registral, que consisten en hacer conocibles los titulares de los derechos subjetivos y las posibles modificaciones que han podido sufrir.

2) .- Esta publicidad esta referida a los bienes o cosas individuales, como por ejemplo inmuebles, naves, aeronaves, etc., que son aquellos bienes que siendo de una especie determinada pueden ser facilmente identificados y diferenciados de los demás integrantes de su misma especie.

3) .- Mediante la Publicidad Registral se asegura la oponibilidad " erga omnes " y se protege a interesados de lo contrario los derechos surtirían efecto entre las partes que han contratado.

Así, quienes contratan sobre la base de la Publicidad Registral lo hacen con toda tranquilidad, dándose la contrapartida de que esta publicidad protege e informa a todos los posibles interesados al respecto.

Lo expuesto conduce para firmar mas aún este concepto, a un breve análisis de sus caracteres la Publicidad Registral que estamos analizando y que es sin duda materia propia del Derecho Registral se caracteriza con los siguientes elementos:

1.- Cognocibilidad.- Hacemos cognocible aquello que tenemos interés en dar a conocer el fenómeno de la publicidad registral, supone la publicidad cierta de conocer aquello que se publica.

2.- Oponibilidad Erga Omnes.- Los derechos subjetivos deben ser

oponibles a todo, esto es esencial para la vida de relación, pues de poco servirían los derechos si carecieran de ese rango substancial.

3.- Realidad Jurídica Única y Total. La Publicidad Registral proporciona una realidad jurídica única y total, la publicidad significa información a terceros, con la finalidad de proteger la buena fe, amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y consecuentemente favoreciendo el movimiento de la riqueza urbana, base definitiva de la Propiedad Individual y colectiva de un país.

A lo largo de los tiempos se han manifestado esta publicidad de distinta forma y ha habido variando, no solo en su materialización, sino también en cuanto a su finalidad u objetivo; de ahí la importancia de la publicidad registral, pues de esa forma se informa a los terceros para la protección real y objetiva de nuestro derecho que emana de cualquier acto jurídico; así tenemos que la Ley recoge y tutela por tanto la seguridad jurídica en los actos relacionados con el tráfico inmobiliario a través del sistema de aviso preventivo, conforme a la función protectora que confía el Registro Público de la Propiedad,

estableciendo la posibilidad de que dichos actos pueden ser titulados por el Registro, no solo desde el momento en que queden debidamente plasmados y formalizados, sino que aún va mas allá y los protege desde el mismo momento en que los interesados manifiestan ante el Notario, su intención de llevarlos a cabo surtiendo desde entonces efectos contra terceros, tal finalidad lo logra la Ley en el Código Civil para el Estado de México, ordenamiento al que haré referencia en el cuerpo de este trabajo, al plasmarla en el artículo 2867, cuyo texto es como sigue:

" ARTÍCULO 2867. Cuando vaya a otorgarse una escritura en lo que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible el notario deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud practicará

inmediatamente la nota de presentación al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público de los dos días hábiles siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de que se trate y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Si el testimonio respectivo se presenta al Registro Público de cualquiera de los términos que se señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

su número de estrada. Si en el instrumento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de presentación..." (19)

Y a través de este aviso preventivo nos encontramos con varios principios registrales básicos como es el de la publicidad fundamentado en el artículo 2853 del Código Civil para el Estado de México, que establece que el Registro será Público, que cualquier interesado podrá enterarse de los asientos y anotaciones que obran en el mismo, en el artículo 2859 que dice que los documentos que conforme al Código sean registrales y no se registren no producirán efectos en perjuicio de terceros; en el 2861 que establece que el Registro Público protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe una vez inscritos y en el 2862, entre otros que nos dice que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, también encontramos el principio de prioridad o prelación o

(19) Código Civil para el Estado de México. Segunda Edición Art. 2867. México. Julio 1993. Ediciones Delma, S.A. de C.V. Pág. 480.

sea el que concede el derecho de preferencia que el Registro otorga y que asiste a quien presenta un aviso o documento con antelación a otros, principio que no hace sino ratificar " Que el primero en tiempo es primero en derecho ", principio que se encuentra consignado en el Artículo 2866 del Código Civil para el Estado de México; el principio de erogación fundamentado en el Artículo 2869 del referido Código, pues el Registrador nunca actúa de oficio ya que nuestro sistema registral es de carácter voluntario o potestativo y por último el principio de especialidad y de calificación registral consignados en el Artículo 2867 y 2872; por ello es de gran importancia la inscripción de los actos jurídicos y el que se de la publicidad registral ya que su alcance legal es muy importante para proteger los derechos adquiridos de cada persona.

F) .- IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS JURIDICOS Y DOCUMENTOS LEGALES.

En la exposición de los temas en los incisos que preceden me refería a los documentos y actos registrales, así como la importancia y alcance legal de

la publicidad registral ahora expondré y analizaré la importancia de la inscripción de los actos jurídicos y documentos legales pues es un punto muy importante para la exposición y desahogo de esta tesis, para ello es importante que desmenuzemos.

Los actos jurídicos que están destinados a producir efectos permanentes exigen por razones de seguridad jurídica la existencia de un elemento material que deje constancia el acto y sirve de prueba del derecho que se deriva del mismo, por esta razón en el Derecho Romano encontramos la preocupación por establecer los signos palpables de tales actos y del mismo derivo la exigencia de inscribir la historia del acto tanto para conocer su existencia y validez, como la forma que debe revertir en cada cosa del acto jurídico.

Así va desarrollándose la técnica que seguirán los escribanos hasta dar nacimiento al derecho notarial, que precisa las formalidades que deben revestir los actos y contratos jurídicos que el Código Civil determina, y al mismo tiempo reglamenta la administración de la fe pública como función que el Estado

encomienda a peritos en derecho sobre estas base se constituye la doctrina del instrumento público, documento indubitante, que hace prueba plena, y que determina con exactitud la titularidad y las modalidades de los derechos.

Sin embargo el desconocimiento de la existencia del documento y por tanto del derecho que él mismo consigna pueda dar lugar a que se crean derechos contradictorios o que se desconozcan derechos pre-existentes, de donde surge la necesidad de dar publicidad al documento, no solo para preservar la integridad de un derecho, también para proteger a quien actúa de buena fe, lo cual exige que los diversos documentos sean anotados en un registro que permita hacer pública su existencia y evitar que pueda haber una clandestinidad con propósitos de mala fe.

Frente a estos dos imperativos tan elementales que nos plantean las necesidades sociales, surgen las dos Instituciones que han de dar firmeza y seguridad jurídica a los actos que realizan los componentes de la sociedad y ellos son: el Notariado y el Registro Público de la Propiedad.

Los Notarios al producir el documento presupone la autenticidad, legitimidad, idoneidad y veracidad.

El instrumento Público es único y autónomo, en tanto que la inscripción registral es continuidad de otra, debe estar concatenado y forma parte de un todo histórico.

La inscripción depende de un tracto sucesivo, está relacionado con otro pre-existente, produce efectos jurídicos pero no exige el cumplimiento de obligaciones ni el ejercicio de derechos.

Por lo tanto el documento que produce el Notario válido entre las partes que intervienen en él, debe estar con todas las formalidades requeridas por la Ley, a efecto de que se inscriba en el Registro y reciba la publicidad erga omnes para afirmar su seguridad jurídica.

Por ello conociendo cuales son las funciones auténticas del Notario y del Registrador es como podemos analizar la inter-relación que existe entre ellos y

la forma en que se complementan los actos que suscriben cada uno de ellos para dar como resultado final la seguridad jurídica que requieran las partes.

Hay quienes opinan que la función notarial carece de objeto, pues solamente produce demoras y altos costos para quienes tienen que documentar eficazmente sus derechos, por esto debemos ver que ocurre si se suprime la función del Notario. Primeramente, el redactor del contrato no asume ninguna responsabilidad respecto al contenido y validez del documento, por lo cual las declaraciones que hacen las partes pueden ser ciertos o falsos y la falsedad puede derivar de una creencia equivocada de buena fe o puede ser hecha con absoluta mala fe, con lo cual el documento se vuelve dudoso o sea inseguro desde el punto de vista legal; luego el redactor el clausulado también por no existir responsabilidad legal para el redactor, generalmente puede incurrir en vicios, que hagan el contrato nulo o por lo menos ineficáz, al conocer de algunos de sus elementos sustantivos o peor aún, cuando se trata de enmarcar dentro del formulismo de un contrato determinado, lo que de acuerdo con la voluntad de las partes configura un contrato distinto y finalmente, pudo haber prescindido del

estudio de circunstancias jurídicas que modifican la capacidad de celebrar específicamente este contrato, tales como el régimen de su matrimonio, limitaciones o modalidades de su dominio sobre el bien o cargas fiscales que lo afecten y un monto a la autenticidad, no basta con el conocimiento del acto como el que puede producir el "Notary Public " del derecho Anglo - Sajon, ya que por no ser propiamente un federatario público se limita simplemente a identificar a las personas que lo suscriban.

De aquí deriva el uso generalizado en los países de derecho Anglo - Sajon de contratar un seguro de título cuando adquieran una propiedad, el cual les garantiza solamente el reembolso del precio pagado, en caso de evicción; a este sistema se debe también la práctica muy común de esos países de colocar placas o letreros en las propiedades citando el nombre del dueño, para hacer público este hecho, pues aún cuando la Ley no le reconozca a este procedimiento fuerza legal, por lo menos preconstituye en muchos casos una prueba de mala fe para algunos adquirentes.

La seguridad jurídica como he venido diciendo, exige que tanto el instrumento público como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad sean perfectos y para lograrlo ha establecido la Ley dos Instituciones que deben actuar paralelamente, concatenándose entre sí, el Notariado y el Registro Público, para ello, el Notariado se delega en profesionales del derecho y el Registro Público debe ser único en cada territorio, por ello la función del Notario es de vital importancia para todas las personas pues si no se inscribieran sus documentos que otorgan en el Registro, no habría seguridad jurídica y los derechos de terceros quedarían desprotegidos creando con ello conflicto entre partes y daría motivo a un litigio en cada documento que se otorgara.

CAPITULO TERCERO

A) .- ES OBLIGACION Y RESPONSABILIDAD DE LOS FEDERATARIOS INSCRIBIR EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO LOS DOCUMENTOS QUE OTORGAN.

Debido al aumento del tráfico inmobiliario el Registro Público hoy en día es insuficiente para inscribir los actos y contratos que les presentan ya que no se inscriben con prontitud; pues el personal que labora y especialmente los calificadores no se dan a basto para poder calificar el documento de acuerdo al día en que se presenta sino que se inscribe algunas veces tres mese después de su presentación o algunas ocasiones hasta un año, esto crea un problema al Notario con sus clientes que acuden ante él; pues el testimonio de la escritura que otorgan no se les entrega inmediatamente que firman; sino que primero requisitan al testimonio y lo ingresan a Registro veinte días después de haber firmado y el cliente que acude ante el viene recibiendo su testimonio posteriormente y esto es motivo de queja ante la Jefatura de supervisión y control de Notariado en el cual al Notario lo amonestan por su incumplimiento al

no entregar el testimonio a su cliente; sin embargo no es por causa imputable a él por ello surge la pregunta que en esta tesis expongo, pues si no es responsabilidad de él, mejor sería entregar el testimonio una vez cubiertos los impuestos que cause el acto o contrato a su cliente, y que él mismo vaya y presente ante el Registro hasta obtener su inscripción, para así evitar una posible amonestación que no esta en sus manos resolver si no en un problema administrativo y que sería materia de otro análisis.

Por lo cual solo me limitaré a exponer este tema.

Por tal motivo debemos distinguir los conceptos que encierra esta pregunta pues se habla de obligación y responsabilidad y para poder definir y llegar a una respuesta clara y precisa los analizaré en la siguiente forma:

Es conveniente recordar que el Federatario al llevar a cabo la redacción de un acto da forma jurídica y auténtica imprimiendo su firma y sello para que el acto sea perfecto y válido; el actúa en base al principio de rogación. De los contratos que otorgan las partes que intervienen ante él

nacen derechos y obligaciones para ambos y el Notario actuando en su función de Perito en Derecho redacta las cláusulas que los contratantes acuerdan, de tal forma que no haya duda en lo contratado.

Ahora bien previo a la celebración y otorgamiento del contrato ante el Notario, las partes que acuden ante él manifiestan su voluntad para que se encargue de la redacción del contrato y todos los requisitos legales que sean necesarios para el otorgamiento del acto, y le da la certeza jurídica y les entrega su testimonio a manera de tener constancia del acto que otorga; previo pago de impuestos que hagan.

También le dan los datos y demás documentos necesarios para concertar y perfeccionar el acto a fin de cumplir con los requisitos legales, al manifestar su voluntad de que el Notario sea el encargado de llevar a cabo este trámite, están celebrando implícitamente un contrato de prestación de servicios profesionales con él mismo, en donde fijan el acuerdo en cuanto al cobro de sus honorarios por el otorgamiento del acto, el pago de los impuestos que

correspondan y los derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio según corresponda al acto y siempre y cuando sea inscribible de acuerdo a la Ley.

En tal virtud también nacen derechos y obligaciones tanto para el Notario como para las partes que lo autorizan a llevar a cabo el acto.

Cabe mencionar que el Notario independientemente de su actividad como profesionista, su función esta regulada por la Ley del Notariado en donde también se encuentran consignados los derechos y obligaciones y responsabilidades derivadas de su función y al hablar de derechos y obligaciones es necesario recordar el concepto de obligación y al respecto el Código Civil para el Estado de México en el Libro Cuarto se refiere a las obligaciones especificando las obligaciones personales y las reales pero sin dar una definición de lo que es el concepto de obligación.

Al respecto el Maestro Froylan Bañuelos Sánchez, en su estudio que hace de este concepto dice: " El concepto de obligación conforme al derecho

clásico ha quedado definido precedentemente y autores como: PLANIOL dice: " La definición usual de la obligación es esta: un vínculo de derecho por el cual una persona esta sujeta para con otra a hacer o no hacer alguna cosa ", o bien " la obligación es una relación jurídica entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor, tiene el derecho de exigir cierto hecho de otra que se llama deudor " .

BONECASE dice : " El derecho de crédito es una relación de derecho en virtud de la cual una persona, el acreedor, tiene el poder de exigir de otra, llamada deudor, la ejecución de una prestación determinada, positiva o negativa y susceptible de evaluación pecuniaria " .

FROYLAN BAÑUELOS dice: " La obligación real crea un derecho que engendra una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa, objeto de aquel vínculo y por consiguiente solo existen en ese derecho dos elementos: la persona sujeto activo de él y la cosa.

Por el contrario, la obligación personal crea solamente una relación entre el acreedor y el deudor, quien está obligado al primero por razón de una cosa o

de un hecho; y por tanto, existen en el derecho que engendra tres elementos: el sujeto activo del acreedor, el sujeto pasivo o deudor y la cosa u objeto sobre que hace " y el Código Civil de 1928 no define la obligación.

De las anteriores definiciones nos fijan como elementos constantes e imprescindibles en toda obligación, el subjetivo y el objetivo.

Sigue diciendo el Maestro FROYLAN BAÑUELOS.

" SUJETO: este elemento es imprescindible en la obligación por cuanto que toda obligación es deber jurídico de alguien y todo deber supone correlativamente una facultad que se presentará como derecho de un sujeto.

OBJETO: se caracteriza el objeto de la obligación como una prestación o como abstención, es decir como forma de conducta positiva o negativa. Enunciando así este elemento objetivo no se comete el error de afirmar que son objeto de las obligaciones las cosas cuando las prestaciones se refieren a los bienes en general, hemos dicho que el objeto del derecho objetivo, del derecho subjetivo y del deber jurídico, siempre tiene que ser la conducta humana, por lo tanto, el objeto de la obligación tiene que ser conducta, pero esta conducta materia de la prestación o de la abstención puede referirse a cosas y entonces

estas serán objetos indirectos de las prestaciones de dar o de hacer, cuando los hechos a su vez recaigan sobre las cosas. (29)

Podría abarcar bastantes hojas en hablar de la obligación pero en este caso no es la materia de analizar sino solo una introducción para el tema, ya que es necesario referirse a este concepto pues se cuestionó ¿ si es obligación y responsabilidad de los Notarios inscribir en el Registro Pública de la Propiedad las escrituras que otorgan ?

Como ya lo expuse, los Notarios al redactar un acto y otorgar un contrato, existen obligaciones entre las partes que lo suscriben y el Notario.

(20) Derecho Notarial. Froylan Bañuelos Sánchez. Tercera Edición, México, 1984, Cárdenas Editor y Distribuidor. Pág. 358.

Si tenemos que hay obligaciones reales y personales y que las partes al autorizar al Notario para redactar el acto implícitamente lleva consigo un contrato de prestación de servicios profesionales con el notario cumpliendo así con el principio de Rogación. Es decir que el Notario no puede actuar por si solo sino que es necesario que alguien le pida su servicio; luego entonces tenemos que el Notario tiene obligaciones con las partes que lo contratan y esta obligado al cumplimiento de las mismas como bien la persona o personas que contratan sus servicios; estas obligaciones seran acciones personales de hacer o no hacer.

Ahora bien en la Ley del Notariado para el Estado de México, en su reciente reforma si obliga a los Notarios a inscribir el testimonio que expidan siempre y cuando el acto sea inscribible y para el caso de no inscribirlo sí tendrían responsabilidad, sin embargo por lo general en la práctica y para no incurrir en esa responsabilidad y dado que el cliente al comparecer ante el Notario va implicito un contrato de prestación de servicios con él y de acuerdo al principio de rogación que tienen las partes por lo general algunas veces son

las mismas partes los que piden y solicitan al Notario que el tramite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el pago de derechos será por cuenta de ellos, por tal motivo al redactar las cláusulas en el contrato o acto que realicen estipulan una cláusula especial en donde dispensa al Notario de esa obligación sin responsabilidad para él y también manifiestan que el pago de derechos que cause la inscripción del testimonio que expida el referido Notario sera también a cargo de las mismas partes contratantes y en esa situación aún cuando la Ley obliga al Notario en este caso no tendría ninguna responsabilidad el Notario ya que así lo están manifestando las partes que contratan, en cambio en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, la obligación de inscribir los testimonios de los actos que expidan los Notarios esta condicionada a que le cubran las partes el pago de los derechos que correspondan por el acto a inscribir y en caso de que no se el cubran el Notario no tiene la obligación de inscribirlo y tendrá este argumento para su defensa en caso de alguna queja, en cambio a diferencia del Estado de México la Ley no estipula que dispensan al Notario sino que en aplicación estricta es responsabilidad del Notario aún

cuando no le cubran los derechos por la inscripción, por tal motivo es ese caso los Notarios vigilan que se incluya la cláusula especial a efecto de que se les libere de la responsabilidad cuando su cliente inscribe el acto o por regla general cuando no le pagan los derechos el Notario no elabora ni redacta el contrato que les solicitan las partes.

Al respecto es conveniente transcribir los artículos correspondientes a efecto de hacer notar la diferencia entre una Ley del Departamento del Distrito Federal y otra del Estado de México, en relación a este tema.

" ART. 94 .- Al final de cada testimonio se hará constar si es el primero, segundo o ulterior número ordinal; el nombre del o de los que hayan intervenido en la operación y que hayan solicitado su expedición; y el número de páginas del testimonio. Se salvará las testaduras y enterr renglonaduras de la manera prescrita para las escrituras.

El Notario deberá expedir el testimonio con su firma y sello y
TRAMITARA LA INSCRIPCION DEL PRIMERO DE ELLOS EN EL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, cuando el acto sea registrable y hubiere sido requerido y expensado para ello por sus clientes ". (21)

Artículo 103 .- El Notario por cualquier medio de reproducción o impresión indeleble, podrá expedir testimonios de conformidad con lo siguiente...

VII .- El Notario tramitará bajo su responsabilidad la inscripción del o de los primeros testimonios en los Registros que procedan ". (22)

En la práctica vemos que en la mayoría de los casos siempre se inscriben para la seguridad jurídica de las personas y para que surta efectos contra terceros, ya que el Notario es el que conoce y redacta el instrumento y sabe el alcance de la publicidad, por tal motivo hasta que no se inscriba el

(21) Ley del Notariado para el D.F. México, 1987. Art. 94. Editorial Ediciones Andrade, S.A. Pág. 44.

(22) Ley del Notariado para el Edo. de Méx. Art. 103 Fracción VII. Publicada el 21 de Sept. de 1994, en la Gaceta de Gobierno del Estado de México. Pág. 30.

testimonio se siente liberado de esta obligación, siempre y cuando no estipulen lo contrario al contratar los servicios del Notario como Profesional del Derecho y le hayan cubierto los derechos que cause la inscripción porque de no ser así no podrá inscribirlo y en este sentido no será imputable a él ninguna responsabilidad.

B) .- ¿ QUE PERSONAS PUEDEN PEDIR LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS ?.

Por lo general en la vida diaria se ve que normalmente las personas que van a inscribir en el Registro Público de la Propiedad una escritura pública notarial, son gestores de los Notarios; y en algunas veces personas sin particulares que por tener interés, son los que acuden a dicha Institución; ahora bien surge la pregunta de que si unicamente el Notario como dador de fe y redactor del contrato que celebran las partes ante su fe, es el único que puede solicitar la inscripción o cualquier otra persona puede pedirlo.

Para contestar lo anterior, me referiré al artículo 2869 del Código Civil para el Estado de México que indica: " la inscripción o anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho

que se va a inscribir, o a 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... " y el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, establece; " Esta facultado para pedir el Registro de un documento inscribible el titular del Derecho en el consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el Notario que hubiere autorizado el acto el Secretario General de Gobierno, los titulares de la Dependencias del Ejecutivo de de la Oficinas Fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose de actos en los que el Estado, tenga interés ".

No obstante lo preceptuado en el Código Civil y Reglamento citado en la práctica, es el portador del documento quien al presentarlo, propiamente esta solicitando la inscripción, anotación o certificación correspondiente, en la realidad se ve que no son siempre los notarios o los interesados quienes se apersonan para diligenciar el negocio jurídico que precisa, de inscripción o certificación registral, sino también los gestores u otros terceros

encargados de dichos trámites; por otra parte del texto de los preceptos transcritos se colige que no es requisito indispensable para el inicio de un procedimiento registral que sea directamente el interesado o beneficiado por el acto quien comparezca a solicitarlo, o bien que acredite la personalidad con que comparece. Pues de alguna forma el portador del documento esta facultado por el que otorgó el acto de solicitar la inscripción en el Registro a nombre y por cuenta del titular que compareció ante el Notario, pues solo de acuerdo a la Ley, es el único al que se le puede entregar el testimonio de lo que obra en el protocolo del Notario, al respecto cabe mencionar lo que dice el Artículo 21 fracción V y el Artículo 54 de la Ley del Notariado para el Estado de México y de los cuales transcribo en su parte conducente: " Artículo 22.- Son obligaciones de los Notarios:...III.- Guardar secreto de los actos pasados ante ellos, salvo los que requieran las Autoridades Judiciales o Administrativas ", " Artículo 62.- El protocolo solo se mostrará a los interesados. Las escrituras y actas en particular, solo podrán mostrarse a quienes hayan intervenido en ellas o

justifiquen representar sus derechos o a los herederos o legatarios, tratándose de disposiciones testamentarias, después de la muerte del testador.

Si para la redacción de un instrumento algún Notario necesita dar fe de otro autorizado por distinto Notario, podrá verlo en el protocolo respectivo, en la Notaría donde se encuentre o en el Archivo ". (23)

Como se puede ver este artículo prohíbe a los Notarios no entregar ningún documento a persona extraña que no haya intervenido en el acto o hecho que se otorga ante su fe y de ahí se desprende lo que estipula el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el sentido de no contemplar el acreditamiento de la personalidad e identificación del que pide la inscripción del Registro, por que la Ley es clara al determinar que puede pedir la inscripción, el interesado; y aunque otra persona presente el documento se deduce que el

(23) Ley del Notariado para el Estado de México. Art. 62. Idem. Pág. 18.

que presenta es el portador del documento y éste ha sido autorizado por el que intervino en el acto. Lo que quiere decir que de alguna forma hubo un poder o facultad administrativa en forma especial y limitada a la persona encargada del trámite y que por razón de tiempo a veces los mismos interesados y los Notarios, no pueden acudir personalmente al Registro Público de la Propiedad correspondiente para solicitar la inscripción del testimonio en donde se otorgó el acto inscribible en dicha Institución y por tal motivo delegan esta facultada a otra persona que se dedica al trámite de estos documentos conocidos por todos nosotros como gestores.

Como quiera que sea el caso en realidad en estricto derecho se cumple con lo estipulado en los Artículos antes transcritos ya que aunque el trámite se lleve a cabo por otra persona ajena a la que interviene en el documento que se presenta; éste solo sirve de mensajero puesto que su facultad que se le ha otorgado por el Notario autorizante del acto o por el mismo interesado y otorgante del acto solo es de llevar y traer documentos sin que tenga facultad para decidir en el fondo del asunto en que se inscriba; por otro

lado la trascendencia jurídica de la inscripción solo beneficia al mismo otorgante del acto ante el Notario ya que al portador que en la mayoría de los casos son personas dedicadas a este tipo de trámite únicamente les beneficia en cuanto a que el documento que este inscrito lo entregan a la persona que les solicito este trabajo y por tal motivo cobran sus honorarios que corresponde.

C) .- ¿ LA INCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ACTO JURIDICO, VICIADO DE NULIDAD PRODUCE SU CONVALIDACION Y SERA CONSTITUTIVO DE DERECHOS ?

Dado el carácter que tiene el Registro Público de la Propiedad, algunas veces se llegan a inscribir en dicha Institución actos que en el fondo estan viciados de nulidad, y esa nulidad sale a relucir cuando afecta derechos de algún tercero.

Es de todos conocidos que el Registro Público únicamente inscribe actos en donde de acuerdo a los antecedentes que obran en sus libros son los mismos en que se consignan en los documentos que inscriben ya que en todo

acto el Notario relaciona la historia de como fue adquirido el bien a inscribir y sus datos anteriores es decir la partida registral, el volúmen, el libro, la sección, de tal forma que su función no es de Juzgador sino de dar fe de los actos que inscribe; por lo general el problema de nulidad en nuestro derecho mexicano es muy común y especialmente en contratos de compraventa en donde no interviene el Notario, son contratos privados que las partes celebran entre ellos y posteriormente haciendo uso de su derecho llevan un juicio ante el Juzgado correspondiente para que se pueda inscribir.

Es conveniente mencionar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes; (24) y aunque un acto nulo ingrese a Registro, el vicio de que adolece no se convalidará y los otorgantes de este acto conservan las sanciones que les competen conforme a la Ley, así como sus derechos, para hacer valer dicha nulidad. Ahora bien por " Actos Nulos " debemos entender todos los casos de nulidad absoluta o relativa,

(24) Código Civil para el Estado de México. Segunda Edición Art. 2860, México, Julio 1993, Ediciones Delma, S.A. de C.V. Pág. 478.

rescindibles, inexistentes y revocables, cualquiera que sea el vicio de que adolecen.

Sin embargo cabe mencionar que aún cuando esta establecida una regla general el artículo 2,861 del Código Civil para el Estado de México, dice: " Artículo 2,861.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos ".

Este artículo es la excepción a la Regla ya que protege a los derechos inscritos de las personas confirmandose el principio jurídico de " que el primero en tiempo es primero en derecho, máxime si la inscripción del acto es de buena

fe y para que opere la protección de este Artículo al derecho inscrito debemos analizar lo siguiente:

1.- Que el acto lo otorgue o celebre una persona cuyo derecho este inscrito y que del Registro aparezca con facultad para ejecutar dicho acto, aunque posteriormente dicho derecho se anule o resuelva, en virtud de título anterior no inscrito o por cualesquiera otras causas, que aparezcan únicamente en el Registro. La Ley da su protección al que contrate confiado en la apariencia Registral, siendo indiferente que se haya o no consultado el texto del Registro.

2.- Que el adquirente haya inscrito su adquisición ya que debe proteger los derechos de los indolentes que no se ocupen en protegerlos con la registración, esta última inscripción tiene el carácter de substantiva por no hallarse afectado o influida por nulidad de actos registrados con anterioridad.

3.- BUENA FE.- Por parte del tercer adquirente, como elemento

subjetivo de las causas que puedan motivar la anulación o resolución de la cancelación de la inscripción en el Registro.

4.- ONEROSIDAD, a la vez que esta disposición trata de robustecer el tráfico inmobiliario, trata de ser también conforme en la equidad. Se protege al adquirente a título honesto, porque de lo contrario sufriría un gran menoscabo en sus intereses; no así el que es a título gratuito, pues solo se le priva de un beneficio que, por legítimo que sea nada le ha costado, además la protección no debe extenderse a pretendidos actos de liberalidad ejecutados con propósitos dolosos, se resuelve así un conflicto de intereses y de que pueden sufrir un perjuicio mayor; se argumenta que tan digno de protección es el interés del que no ha sido despojado, como el del tercer adquirente de buena fe, pero la Ley se pronunció en favor de este último, por que al hacerlo protege el tráfico inmobiliario y con ello a la colectividad. Por lo tanto de la lectura de los artículos anteriores se desprende que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de un acto viciado de nulidad no se le convalidará por el solo hecho de estar inscrito.

D) .- LA VENTA QUE PUEDE HACERSE DE UN INMUEBLE DESPUES DE VENCIDO EL PLAZO PARA EL PAGO DEL PRECIO, SI ESTE NO SE HIZO, PUEDE SER IPSO IURE O DESPUES DE EJERCITAR EN JUICIO LA ACCION RESCISORIA.

Esta pregunta va encaminada a hacer un análisis de los contratos de compraventa que se otorgan, y además después de analizarlo plantea la forma de como resolver problemas que a veces les ocasiona una pérdida de tiempo y un gran gasto al que rescinde el contrato, porque por lo general en la práctica es muy común ver que al celebrarse un contrato de compraventa con reserva de dominio o a plazos, si alguna de las partes que intervienen incumple, se someterá a las Leyes y tribunales del lugar que hayan pactado, esto trae como consecuencia que tienen que llevar un juicio de rescisión de contrato para poder disponer de la cosa, luego entonces quiere decir que, mientras no sea vencido en juicio alguna de las partes, no podrá el vendedor disponer de la cosa para poder venderla a otra persona, o si es por parte del comprador obligar al vendedor a respetar lo pactado en el contrato y a su cumplimiento y entrega de la cosa, esto es en perjuicio de su patrimonio de ambos, ya que tanto uno

tiene derecho de mandar, como el otro de defenderse y por lo general son juicios con una duración aproximada como mínimo de un año en primera instancia y hasta entonces se resolverá el problema, dejando en libertad a las partes para contratar nuevamente con otra persona, esto ocasiona un problema al Estado y en particular a los Juzgados de Distrito y a los Magistrados que son los que conocen el problema y los cuales disponen de un tiempo para atender el asunto, cuando en realidad el tiempo que disponen a ese problema lo pudieron haber evitado desde el inicio y elaboración del contrato, evitando con ello una pérdida excesiva de tiempo y dinero en perjuicio de las partes contratantes y de los juzgados.

Cabe mencionar en el desarrollo de este tema que los hombres no son sino entes naturales, que por instinto de coexistencia han decidido agruparse. En núcleos, de esos núcleos descende la idea primitiva de " familia ", la familia trajo el concepto de vinculación de los habitantes. La vinculación de estos formaron la " comunidad ". La comunidad se generalizó en " pueblo", el pueblo que es la convivencia humana, fijó las bases de la " sociedad ", la sociedad

delegó su función representativa en el " Estado ". El Estado cuya expresión suprema de poder y autoridad se sintetizó en la " Constitución " creó el " derecho ". El derecho, que es el conjunto de reglas esenciales de conducta que rigen la solidaridad entre el pueblo y el Estado, sancionó la " Ley ", y la Ley como fórmula de solución, impulsó la norma jurídica social, Estado, Constitución, Derecho y Ley son, por consiguiente, conceptos relativos entre sí, no se concibe el uno sin el otro, de ahí entonces, que desde que el Estado nace, el derecho nazca con él necesariamente.

Lo que hay de cierto con relación al derecho, es que en cualquier sentido que emplemos la palabra, designa siempre un fenómeno social. El derecho, en efecto, supone la vida del hombre en sociedad, reglamenta las relaciones de los individuos entre sí y con el Estado y al establecer las reglas fundamentales que rigen sus relaciones, establece los principios que permitirán resolver los conflictos que surgen entre ellos, haciendo posible así la vida en sociedad. Sin el derecho reinaría la fuerza, vale decir, la " anarquía ", como se hecha de ver, puesto que el derecho es el " conjunto de leyes " que establecen

las relaciones de los hombres en la sociedad, es evidente que el " sujeto ", o titular de ese derecho, es el hombre y que el objeto es el interés de la comunidad, en tal virtud la comunidad constituye, por función el mecanismo de la sociedad, en su doble vida, pública y privada y en ello hay una evolución perpetua, accionada por la voluntad del hombre, que en síntesis, es el ser pensante y esa actividad en la vida jurídica, produce una sucesión de acontecimientos, los que cabalmente, no tiene sino por fin inmediato establecer entre las personas que participan de la contratación, relaciones de derecho y en tal virtud, crear, modificar, retener o aniquilar derechos y obligaciones.

Es por ello que de ahí surge la pregunta, ya que en los contratos por lo general intervienen seres humanos pensantes y que a veces su forma de conducta trae como consecuencia un mal contrato formulado con graves consecuencias para los contratantes y es preciso analizar la pregunta planteada y proponer soluciones que sean en beneficio de la sociedad y en consecuencia debemos analizar.

Los artículos 2,102 y 2,103 del Código Civil para el Estado de México dicen: " ... Art. 2,102.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Art. 2,103.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho "..., de lo anterior podemos decir que al celebrarse el contrato de compraventa hay voluntad de las partes, ya que una transfiere la cosa y la otra el de pagar un precio cierto y en dinero, por tal motivo la venta es perfecta, aunque no haya sido entregada la cosa ni pagado el precio.

También encontramos que para que exista el contrato se requieren de varios elementos como son:

- 1.- El consentimiento de la parte que se obliga.
- 2.- Su capacidad para contratar.

3.- Un objeto cierto que constituye la materia de la obligación.

4.- Una causa lícita en la obligación.

5.- La forma.

6.- La ausencia de vicios del consentimiento.

7.- Licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato.

Dice en este sentido el artículo 1,632 del Código Civil para el Estado de México.

"...Para la existencia del contrato" se requiere:

I.- Consentimiento.

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

Analizando tal artículo encontramos que, existe al celebrarse un contrato, elementos de existencia, y como elementos de validez al respecto el artículo 1,624, dice: ... "El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de uno de ellos.

II.- Por vicios del consentimiento.

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece.

De anterior se desprende que para que un contrato sea válido debe tener los anteriores elementos, sin embargo el artículo 1,625 del Código Civil establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revertir la forma establecida por la Ley, desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no solo 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 ".

Esto quiere decir que al celebrar cualquier contrato, la voluntad de las partes es lo que hace que nazca el contrato.

Con relación a la exposición de este tema, cabe mencionar algunas modalidades del contrato de compraventa, pues es ahí en donde surgen problemas que ocasionan pérdidas económicas problemas de tipo jurídico, por un contrato mal redactado al no cumplirse las condiciones estipuladas en el contrato, y una de esas modalidades es el contrato de compraventa a plazo con cláusula rescisoria por su incumplimiento; cláusula rescisoria que si consta inscrita en el Registro Público de la Propiedad podrá producir efectos contra tercero y al respecto el artículo 2,164 del Código Civil para el Estado de México dice: ..." La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará las reglas siguientes:

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

II.- Si se trata de bienes inmuebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitante, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra terceros si se inscribió en el Registro Público, el reglamento determinará cuales muebles pueden ser materia de registro.

III.- Si se trata de bienes que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente o que conforme al reglamento no pueden ser materia de registro, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes a que esta fracción se refiere..."

Analizando tal precepto podemos decir que se puede disponer de la cosa y también vender a otra persona y producirá efectos jurídicos contra tercero, pues se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad la cláusula rescisoria, en cambio si no esta inscrita solo producirá efectos jurídicos

entre los contratantes y en este caso no puede disponer de la propiedad hasta que una de las partes haya sido vencido en juicio.

Ponemos un ejemplo para mayor ilustración.

Un sujeto "A", celebra un contrato de compraventa de un terreno y casa ubicada en el Fraccionamiento Jacarandas en Tlalnepantla, Estado de México, con el sujeto "B" y convienen en que el precio sera de N\$ 300.000.00 (TRESCIENTOS MIL NUEVOS PESOS, 00/100 M.N.) y que el sujeto "B" pagará al sujeto "A" de la siguiente forma:

El 50% al momento de firmar la escritura ante el Notario y el 50% restante en tres exhibiciones de N\$ 50.000.00 (CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.), cada una de ellas cada seis meses, teniendo un plazo para pago a partir de la fecha de firma de escritura de un año ocho meses y estipulan que la firma del pago de cualquiera de ellos, dará lugar a la rescisión del contrato y por lo mismo se restituirán las prestaciones que se dieron, esto es, el comprador entregaría la casa en las mismas condiciones que la recibe y el vendedor entregaría al comprador, las cantidades que este dió.

Pero sucede que el sujeto "B" no cumple con lo estipulado y en el segundo pago se atrasa y no entrega el pago en el tiempo señalado en dicho contrato, y el sujeto "A" hace uso de este derecho, e inmediatamente vende a el sujeto "C" el mismo inmueble.

De lo anterior surgen las siguientes preguntas:

1.- ¿ La venta que el sujeto "A" hizo en favor del sujeto "C", es existente y válida ?

2.- ¿ Podrá tener derechos el sujeto "B" para reclamar a el sujeto "A", la nulidad de la escritura de venta en favor de el sujeto "C" ?

3.- ¿ Sería necesario que el sujeto "A", primero llevará un juicio rescisorio por falta de cumplimiento de pago, en contra del sujeto "B" y una vez vencido en juicio al comprador, pudiera el sujeto "A", disponer de las casa; no obstante que se pacto en el contrato la disposición de la casa por parte del vendedor a falta de pago del comprador ?

Para responder a la primera pregunta es necesario analizar lo que con

anterioridad expuse, es decir que al celebrarse el contrato hubo consentimiento de ambos, hubo un precio y una cosa por lo tanto con fundamento en los artículos 1,623 y 1,625 del Código Civil para el Estado de México, la venta es existente y válida, pues se han reunido los elementos para que se perfeccione la compraventa entre sujeto "A" y sujeto "C" y éste último es un tercer adquirente de buena fe.

Con relación a la segunda pregunta tenemos que de lo expresado en el artículo 2,164 del Código Civil para el Estado de México, no tendría derecho que ejercer ya que incumplido en el plazo del pago conforme a lo expuesto en el contrato, se faculta al vendedor de disponer de la casa por falta de pago, por lo tanto no puede tener derechos para demandar la nulidad de la escritura de venta en favor del sujeto "C"; pues previamente se pacto que se podría disponer por el incumplimiento de éste, sin embargo es claro que en la práctica jurídica muchas veces aún sabiendo que el que incumplió no tiene derecho de demandar la nulidad, o de reclamar al vendedor su incumplimiento del contrato, de todas formas lo hacen con el fin de obtener ventajas y provechos de su mala fe, haciendo uso del derecho en el sentido de que para el cumplimiento y validez del

contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrincantes.

Para el caso en que la cláusula rescisoria se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad, surtiría efectos contra tercero y el sujeto "B" sí podría reclamar la nulidad de la escritura, pues hasta que el vendedor le fuera demostrado que incumplió en el pago y fuera vencido en juicio entonces podría disponer de la propiedad para venderla a otra persona ya que sus derechos tanto del sujeto "B" como del sujeto "A", están protegidos al inscribirse en el referido Registro la cláusula rescisoria, por lo tanto de lo expresado anteriormente y analizando se deduce que en uno y en otro caso no se puede disponer de la propiedad hasta que sea sometido a resolución de un Juez para que resuelva la controversia.

De acuerdo con el referido artículo 2167 del Código Civil, el sujeto "A" no podría vender su inmueble hasta antes de llevar un juicio rescisorio en el Juzgado y vencer en juicio al sujeto "B" para poder disponer de la casa, ya que aún cuando ellos pactan en el contrato la cláusula

rescisoría y la disposición de la casa por falta de pago de una exhibición, pero no la inscriben en el Registro Público, por lo tanto solo surte efectos entre ellos mismos, y para su cumplimiento tendrá que someterse a los tribunales para que se resuelva la controversia.

No obstante lo anterior al artículo 1,626 del Código Civil para el Estado de México, dice... " La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes ", esto quiere decir, que para que el vendedor pueda disponer de la casa, si el comprador incumplió en el plazo, deberá de someter al arbitrio, en este caso al Juzgador de los hechos que dieron origen al incumplimiento y hasta que no sea vencido en juicio, podrá disponer de la casa, para esto deberá de llevar el juicio correspondiente, y una vez que se dicte sentencia y cause ejecutoria, podrá disponer del inmueble, mientras tanto quedará a disposición del comprador, siendo este responsable por el deterioro o por la pérdida de dicho bien.

En mi opinión muy personal, considero que aún cuando el Código Civil

dispone de que para el caso de incumplimiento deberán de someterse al arbitrio de alguien que en este caso resuelva el fondo del asunto, y por lo tanto por regla general, todos los contratos para su cumplimiento se someten a las Leyes y Tribunales del lugar que convengan las partes contratantes, y que hasta que se tenga una sentencia condenatoria en donde se ordene la disposición de la cosa, objeto del contrato, se podrá vender a otra persona y para entonces quizá ya pasaron dos años o más debido al procedimiento judicial.

Por lo tanto considero que puede por excepción vender la casa a otra persona, aún cuando no se haya llevado un juicio en donde dicte sentencia y ordene la disposición de la casa, y siempre y cuando en el contrato se haya pactado y se haya puesto esa condición, es decir que si no se cumple se podrá disponer de la casa y se restituirán las prestaciones que dicen ambos contratantes; aquí lo difícil sería comprobar el incumplimiento, pues el vendedor podría decir que no se le cumplió en el pago en la fecha señalada, y podría de mala fe no recibir el dinero en la fecha estipulada, por parte del comprador para que este incurriera en el incumplimiento y así poder disponer de la casa y por

tal motivo se tendría que acudir ante el juzgador, para decidir la controversia ya que mientras uno dice que se cumplió en el plazo y fecha estipulada, el otro dice que si cumplió y que maliciosamente no se le recibió la cantidad con el fin de que incurriera en el incumplimiento.

Lo anterior podrá ser resuelto desde el inicio de redacción del contrato; es decir que si en el contrato se redacta con absoluta claridad y legalidad, no tendría ningún problema de interpretación ni problemas para su cumplimiento, pues el contrato se redactaría ante el Notario Público, que como dador de fe y profesional de derecho se estipularía con las cláusulas suficientes para garantizar a ambas partes el derecho adquirido.

Pero lo principal sería que para efecto de que ni el vendedor argumente que no se cumplió con lo pactado, ni el comprador argumente que no se recibió el dinero en el plazo estipulado con el fin de incurrir en el incumplimiento, sería necesario que se estipulara que los pagos se depositarían en el día señalado, en una Institución Bancaria en la cuenta del vendedor, conservando la ficha de

depósito como prueba que el comprador si cumplió y el vendedor tendría como obligación el de cerciorarse su abono en cuenta, además de estipular que la falta de pago de uno de los abonos en la fecha señalada, daría lugar a la rescisión y por lo tanto el vendedor podría disponer de la casa sin necesidad de tener un juicio, para que el vendedor pueda vender a otra persona y con la mención de que se inscriba en el registro Público de la Propiedad, la estipulación de la cláusula rescisoria para que surta efectos contra tercero.

Esto evitaría someter al arbitrio de un Juez y se cumpliría con lo estipulado en el artículo 1,626 del Código Civil, solo en cuanto al cumplimiento del contrato, pero en cuanto a la validez no, ya que en este caso el juzgador es el único para decidir si el contrato es válido o no.

E) .- CUALES SON LOS EFECTOS LEGALES QUE PUEDEN REALIZARSE POR LA NO INSCRIPCION DE UN ACTO JURIDICO.

En anteriores capítulos me referí a la inscripción de actos jurídicos y documentos legales; también manifesté que la inscripción de un documento en

el Registro Público de la Propiedad es solo para darle publicidad frente a terceros de buena fe de tal forma que si el acto no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad no producirá ningún efecto contra tercero y por tal motivo los titulares de ese derecho no inscrito y exteriorizado materialmente en un documento, sufrirán las consecuencias legales; esto es que su prelación registral se verá afectada por la posible presentación de otro documento que se afecte al inmueble de su propiedad teniendo que interponer las demandas o recursos correspondientes para proteger su derecho; es conveniente definir el concepto de prelación para el desarrollo de este tema y por lo tanto lo definiré como: " El orden establecido por la Ley que le da preferencia a un derecho sobre otro de igual valor o rango ", esto se relaciona con el principio Registral que establece, que el acto Registrable que ingresa en primer lugar, en su orden al Registro, tiene preferencia a cualquier otro ingresado, cuando ambos actos se refieran a la misma finca, la prioridad se determina por el momento de presentación del título en el Registro, así lo expresa el artículo 2868 del Código Civil para el Estado de México y que dice: " Artículo 2868.- La inscripción

definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva ".

Ahora bien el artículo 2867 de referido Código dice:

" Art. 2867.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave, o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o Autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberán solicitar al Registro Público, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravamen en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.

El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte

respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o Autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al registro público dentro de las 48 horas siguientes y contendrá, además de los mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma, el Registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso".

Haciendo un breve análisis del referido artículo en primer lugar se establece un tiempo de vigencia para esa prelación, que tiene el que va a inscribir un acto y por lo tanto después de ese tiempo que le da la ley si no perfecciona el acto jurídico y lo inscribe en el Registro no producirá ningún efecto jurídico el acto realizado y solo surtirá efectos entre las partes contratantes.

De ahí que uno de los efectos legales que se realizó por la no inscripción de un acto jurídico es que no produce ningún efecto jurídico contra terceros. Un ejemplo muy común los tenemos en la compraventa en abonos con cláusula rescisoria que fundamenta el artículo 2164 del Código Civil para el Estado de México y que dice: " Art. 2164.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujeta a las Reglas siguientes:

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

De lo anterior se desprende claramente que si no se inscribe la cláusula rescisoria no se tendrá derechos para reclamar contra tercero que ha adquirido de buen fe.

Otro de los efectos legales por la no inscripción de un acto jurídico es que siempre permanezcan ocultos es decir que no tendrán publicidad, siendo inseguro realizar cualquier acto relacionado con el inmueble que se contrató en el documento; otro efecto legal que se produce es en derechos reales que se reclaman derivado de un acto y otorgado en un documento no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, son objetables en litigio siendo más seguro para demostrar ante el Juzgado con el documento que está inscrito.

También otra causa que se produce por la no inscripción del documento en el Registro Público de la Propiedad es:

Que su derecho del adquirente de un derecho queda fuera por otro documento que si se haya inscrito.

CAPITULO CUARTO

A).- EL CONCEPTO Y DEFINICION DE TERCERO Y

B).- ANALISIS JURIDICO DEL CONCEPTO DE TERCERO EN NUESTRA LEGISLACION.

Es muy común escuchar en la sociedad en que vivimos, la palabra tercero por lo cual, es importante definirla para no crear confusiones, pues tiene varias excepciones a saber:

La palabra tercero, de acuerdo con el diccionario de la real Academia de la Lengua Española la define de la siguiente forma:

Tercero.- Que sigue en orden al segundo, " que sirve de mediador (servir de tercero en un plato), persona ajena a un asunto ". (25)

De lo anterior en primer término, debo definir y determinar lo que se entiende en el campo jurídico de la palabra tercero, pues es ahí, donde se crean

(25) Diccionario de la Lengua Española. Ediciones Larousse. México, 1990. Pág. 993.

muchas confusiones, sobre todo en el ámbito personal de los contratos.

La palabra tercero tiene varios significados, analizaré cada uno de estos significados.

El concepto de tercero no comprende a las partes contratantes, a los representados ni a los herederos, o sea, a los causahabientes a título universal, debe distribuirse entre el contrato creador de derechos reales y el derecho creado por el contrato, lo que produce efectos respecto de terceros no es el contrato, sino el derecho creado por ésta.

El contrato en sí como acto jurídico que se celebra entre partes determinados no tiene la virtud de afectar a terceros, pero cuando el contrato crea derechos reales, es en razón del derecho creado y por especial naturaleza como se afecta a terceros si el contrato crea derechos personales, no puede afectar a terceros en uno y en otro caso al acto jurídico es idéntico, por lo tanto el efecto respecto de tercero no deriva del contrato, sino del derecho creado por el contrato; en la prescripción, se crean derechos reales y también tenemos

ese efecto de oponibilidad respecto de tercero, podemos decir que se conjugan en el contrato creador de derechos reales dos situaciones jurídicas, reguladas por principios distintos, una se refiere a la celebración del contrato que solo afecta a las partes; por ejemplo por virtud de un contrato se origina una servidumbre o una hipoteca, este acto jurídico esta sujeto a una regla especial que solo surte efectos entre los contratantes, por consiguiente, las cláusulas que se estipulan en la constitución de la servidumbre o hipoteca, solo van a surtir efectos entre los contratantes, los derechos y obligaciones que determinan modalidades en esa servidumbre o hipoteca solo surten efecto entre las partes.

Ahora bien, la noción de tercero, para los efectos del Registro Público de la Propiedad, no es la que se le atribuye o aquel que sigue el orden del segundo, ni tampoco es lo que puede aplicarse al sujeto que hace de mediador entre dos o más personas para hallanar el ajuste o ejecución, de un pacto o de algún otro hecho, el concepto de tercero, aquí hay que limitarlo al mundo de derecho, específicamente a toda persona extraña a una relación jurídica, a toda

persona " ajena " a aquella, entre los cuales se transmite o se concluye un acto o un negocio. Existen no obstante, varias excepciones, por ejemplo, la noción de tercero se aplica. 1) A la persona que ha concurrido al otorgamiento de un acto jurídico y que por ser extraña a él, ni se aprovecha ni se perjudica; 2) A la persona que no interviene en un acto o contrato, o ser que no es directamente parte, por cuyo acto o contrato lo afecta o lo perjudica; 3) A la persona que no adquiere derechos ni contrae obligaciones a través del acto o contrato realizado por otros. Se dice, también, que hay terceros adquirentes, terceros de buena fe y de mala fe, terceros poseedores, terceros en discordia, terceros opositores.

Nuestro Código Civil no ha legislado respecto de los derechos de terceros en general"; ha contemplado la situación de casos exclusivamente particulares por ejemplo:

1) .- Juzga terceros. a) De buena fe, a los que en determinadas situaciones jurídicas se tienen por actores en derecho legítimo y Acreedores.

b) De " mala fe " a los que determinan algo indebidamente por lo general con malicia o arbitrariedad.

2) .- En los actos jurídicos nada se establece, pero en materia de contratos, perceptúa que aquellos no pueden perjudicar ni aprovechar a los terceros.

3) .- En lo que respecta a los derechos transigidos por uno de los interesados, el acto de transacción no perjudica ni aprovecha a tercero, ni los demás interesados, pues salvo que la transacción sea simulada, el acreedor no puede impugnar a lo jurídico, puede embargar los bienes objeto de la transacción.

4) .- En los instrumentos privados, los cuales aún después de reconocidos no aprueban contra " terceros " la verdad de la fecha expresada por ellos, vale decir, por los terceros que no han intervenido en tales instrumentos, la fecha exacta es la del reconocimiento y aún puede hablarse, en materia procesal del tercero opositor, esto es el tercerista, o sea de aquel que interviene en un juicio

en el cual se han embargado bienes, a) En tercería de dominio, para reclamar la liberación de los bienes embargados al deudor, en razón de ser deudor, en razón de ser el tercerista dueño de ellos, o b) un terciario del mejor derecho postulado, que se le reintegre un crédito con los bienes embargados, prefiriéndose a él antes que el acreedor ejecutante, como fácilmente se deduce, la acción puede promoverla todo aquel que tiene un crédito comprometido.

Un caso típico de "terceristas" es el que surge del derecho hipotecario, como cuando, por ejemplo. Una persona llamándose Luis reivindica de Jorge una finca que Juan dice ser de su propiedad, o bien cuando " en la ejecución " que Luis le sigue a Jorge, se ha venido la finca y sobre cuyo precio de venta Juan elige preferencia, por ser acreedor hipotecario, para todos estos efectos la hipoteca engendra a favor del acreedor hipotecario un doble derecho; a) de preferencia para cobrar su crédito antes que los acreedores quirógrafos del deudor, y aún antes que otros acreedores hipotecarios del rango posterior; b) de persecución, para perseguir el inmueble en manos de terceros adquirentes, imponiendo la acción a fin de hacerlo vender y cobrar con la preferencia de ley. La consideración de tercer poseedor, cabe atribuirla al que detenta con cualquier

título, el dominio de un inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que haya tomado a su cargo el gravamen hipotecario que pesa sobre él. 2) Al que adquirió el inmueble por usurpación, y 3) Al que lo hubo por legado, y por tanto no es tercer poseedor a) El heredero del hipotecante, al tenedor del inmueble sin título alguno de adquisición y c) el propietario aparente, esto es con título simulado; y hay un tercero más que viene a ser el tercero registral que es una denominación dada al tercero protegido por los beneficios que otorga el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, en ese orden de ideas sabemos que en el Registro Público de la Propiedad, se inscriben los títulos traslativos de dominio o constitutivos de derechos reales y entre otros documentos se toma razón de las ejecutorias que dispongan el embargo de bienes inmuebles, o que inhiban a una persona de la libre disposición de ellos; vale decir, en el Registro Público se inscriben derechos y acciones; los derechos como valores económicos y jurídicos " preconstituidos " el instrumento Público y las acciones como medidas procesales de seguridad

solicitadas para impedir que el deudor burle los derechos del acreedor.

Por lo que atañe al embargo, es forzoso advertir que tal medida judicial;
a) comparte el ejercicio de una acción civil postula por quien alega un derecho, para asegurar los resultados de un juicio declarativo que iniciara, o para obtener un reconocimiento y pago extrajudicial de un crédito b) implica una diligencia que ha pedido de un acreedor y sin estimación previa se decreta contra el deudor.

El Registro es Institución en función de publicidad; él certifica, con fe pública, sobre la identidad subjetiva y objetiva que consigna el título presentado, o el mandamiento librado y por tanto, sobre la " exactitud " de la inscripción, identidad y exactitud, dos fases de publicidad que benefician al titular del derecho real, o el titular de la medida presuntoria.

El Registro esta conceptuado como Institución de terceros, pues la publicidad que imprime a los documentos que en él se anotan, es para y exclusivo respeto de terceros; en el organo jurídico civil, terceros son todos

los acreedores personales o reales, que no han intervenido en la otorgación del acto contrato, ni han participado en el instrumento habido en virtud del Estado jurídico a que están sometidos los titulares o sus derechohabientes. Dentro de este concepto, el tercero está íntimamente ligado con el de prioridad, por cuanto el tercero es el que tiene un derecho para disputar con otro titular de un derecho real sujeto a inscripción, en cambio en el orden jurídico registral, el tercero son todos los Titulares que han inscrito el documento que acredita sus derechos. Así es incuestionable que los actos y contratos a que se refiere el reglamento del registro, no surten efectos contra terceros, sino desde la fecha de la " inscripción " también es cuestionable que el embargante no es el tercero, porque los terceros son exclusivamente los titulares de derechos. De lo anterior y en base al reglamento del registro Público de la Propiedad y el Código Civil, puedo decir que los actos jurídicos no inscritos carecen de existencia respecto a terceros.

Al respecto cabe mencionar lo que la Jurisprudencia de la corte establece en los criterios y tesis jurisprudenciales que enseguida transcribo:

" REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE".

Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del Registro, prevalece sobre los derechos de la persona que tiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la fe pública registral, y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenantes no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las consecuencias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrales, pues si no existe continuidad en los títulos de

las personas que aparecen en el Registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. VI, Pág. 143. A.D. 1936-56. Sucesión de Carlos Guido. Mayoría de 3 votos.

TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE. (INTERPRETACION DEL ARTICULO 3007 DEL CODIGO CIVIL).

Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente aparecería como dueña en los asuntos del registro no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron había a su vez adquirido de quien tenía el legítimo derecho, dado que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación Pública y auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos y los abusos, evitar la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos

traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el Registro y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramiento que sufra. Surge así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes, raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas (artículos 3009 del Código Civil). Como se advierte, de acuerdo con el artículo 3007 del mismo Código, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto, o contrato, tiene en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o

contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la Ley prohibitiva o al interés público.

Sexta Epoca, cuarta parte: Vol. XXV. Pág. 266 A. D. 6024/58. Dionisio Díaz Rivera. 5 votos.

**REGISTRO PUBLICO, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TERCERO
PARA LOS EFECTOS DEL.**

Por llenar el registro, como es sabido, una necesidad de publicidad de los actos que deben inscribirse precisamente como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de los mismos, su historia, sus mutaciones, etc. a fin de evitar los fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales actos, resulta incuestionable que este fin satisface en toda su

plenitud cuando, no obstante la falta del registro, de cualquier manera se llega al conocimiento cabal del acto de que se trata, con la ventaja de que, con la aceptación de la solución que se propone, el respeto debido a la seguridad registral, se concilia con elementales e ineludibles exigencias éticas. Es evidente que no puede alegarse buena fe, cuando extra registralmente se ha llegado al conocimiento de los actos que deben ser objeto de la registración, por que ésta solución no se acepta, se aprovecharían de la falta de registro personas que, de todos modos, se hallan enteradas de los actos registrales, haciendose, de esta suerte, nugatorios los fines de protección a la buena fe, uno de los fundamentos de la organización jurídica de la sociedad; además de que, para los efectos registrales la Suprema Corte de Justicia ha decidido que, por tercero, debe entenderse el titular de derechos reales inscritos, y que éste no haya intervenido en acto que se omitió registrar.

Quinta Epoca:

**Tomo CXXXI. Pág. 170. A.D. 2139/56. Josefina Manzur de Hamue.
Unanimidad de 4 votos.**

REGISTRO PUBLICO. TERCEROS DE BUENA FE.

La inscripción en el Registro Público desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad, de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción en el Registro, de los gravámenes y de todos los actos traslativos de la propiedad y de las restricciones y modificaciones de esta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe formar una cadena ininterrumpida, de tal manera que la inscripción última debe derivar de

la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y esta de la que inmediatamente se precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2835 del Código Civil, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo tiene, en relación con la cosa ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se hablo y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público. Porque siendo injusto y contrario a la buena fe, que goce de la protección del Registro, aquel

que por sí mismo ha llegado al conocimiento cabal de las condiciones del acto de que se trate, aunque este no se halle inscrito, con mayor razón es injusto que goce de esa protección, quien, en razón de los principios de publicidad y de tracto sucesivo, debe de conocer el acto, sus antecedentes y consecuentes, en virtud de las inscripciones respectivas. En tales condiciones, esto es, cuando el vicio aparece del propio Registro, de una inscripción anterior, debe de aceptarse que la posterior carece de la virtud, por que sería contrario a la buena fe registral, de legitimar las subsecuentes inscripción que consecuentemente participan, en aplicación de los multicitados principios de publicidad y tracto, del vicio de la inscripción antecedente.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. VII, Pág. 250. A.D: 555/57. Francisco Porras y Coags. Unanimidad de 4 votos.

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.

Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del Registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o sub adquirentes. En cambio, tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una institución inscrita en el Registro Público de la propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:
Vol. XXVIII, Pág. 280. Queja 37/58. Jorge Muciño M. Unanimidad de 4 votos.

TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES.

Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales que esten también inscritos en el Registro de la Propiedad.

Quinta Epoca:

Tomo CXXII, Pág. 513. A.D. 5770/55. Cristina Arizmendi.
Mayoría de 3 votos.

TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE.

Se puede considerar tercero adquirente de buena fe, conforme al artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal, al que adquiere conforme a los datos del Registro, sin ninguna causa de nulidad aparece claramente en dicho Registro.

Quinta Epoca:

Tomo CXXVIII, Pág. 285. A.D. 949/54. Villa Cortes, S. de R.L. y C.V.
Unanimidad de 4 votos.

TERCERO PERJUDICADO, QUIENES TIENEN ESTE CARACTER EN EL AMPARO ADMINISTRATIVO.

En el juicio de garantía en materia administrativa es tercero perjudicado, de conformidad con el artículo 5°, fracción II, inciso c), de la Ley de Amparo, quien haya gestionado en su favor el acto que se reclama. Tiene asimismo esta calidad la persona que, si bien no gestionó en su propio beneficio el acto combatido, intervino como contraparte del agraviado en el procedimiento se haya desenvuelto en forma de juicio ante la autoridad responsable, con arreglo al precepto que se cita en su inciso a). Por otra parte, admitiendo que, dados los términos del artículo 14 constitucional, los anteriores supuestos no agotan todos los casos en que debe reconocerse a una persona la calidad de tercero perjudicado, cabe establecer que para tal reconocimiento se requeriría indispensablemente que la misma persona fuera titular de un derecho protegido por la Ley, del cual resultara privada o que se viera afectado o menoscabado, por virtud de la insubsistencia del acto reclamado que traiga consigo la concesión del amparo, sin que baste, por tanto, que quien se dice tercero sufra,

con ocasión del otorgamiento de la protección federal, perjuicios en sus intereses económicos.

Sexta Epoca, Tercera Parte:

Vol. XCV, Pág. 34. Recl. en el A. R. 4485/64. Puente de Reynosa, S. A. 5 votos.

Vol. CVIII, Pág. 67 A. R. 5683/64. Felipa Soto Vda. de Dauriett. 5 votos.

Vol. CXXXVIII, Pág. 35. Recl. en el A.R. 4831/64. Comisariado Ejidal de " El Tren ", Ciudad Hidalgo, Mich. 5 votos.

Vol. CXXXVIII, Pág. 35. A. R. 1235/66. Comisariado Ejidal del Poblado Casimiro Castillo, Mpio. de su nombre, Jal. 5 votos.

De los anteriores criterios transcritos se establece claramente que los derechos de tercero que adquiere de buena fe, están protegidos por la garantía del Registro, de la fe registral y de los asientos por la garantía del Registro, de la fe registral y de los asientos que constan por la estricta observancia del tracto sucesivo, así como también se reafirma lo que he venido diciendo en la

exposición de éste tema, con respecto a lo que deba entenderse por tercero para los efectos del Registro Público de la Propiedad, pues el criterio uniforme de la Jurisprudencia de la Corte, es en el sentido de que " El Tercero " para los efectos registrales es el titular de derechos reales que esten también inscritos en el Registro Público de la Propiedad y por tal motivo quedan protegidos esos derechos por la fe registral; y también los diversos conceptos de la palabra tercero, pues no es lo mismo hablar de tercero perjudicado en un juicio de amparo, o tercer adquirente de buena fe, tercero en discordía, o tercero opositor en los juicios civiles que se plantean ante los juzgados correspondientes y que originan confusiones en el concepto de tercero y que son materia de amparo en donde se define que debe de entenderse por la palabra tercero según sea el caso y el juicio que corresponda, de tal manera que el tercero para los efectos del Registro Público de la Propiedad no puede considerarse en los mismos términos de los demás terceros a que se refiere el Código de los demás terceros a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles o el Código Civil, concepto que en mi opinión se debe de incluir en la Legislación a efecto de definir

claramente este concepto y aplicarlo correctamente en los juicios en donde se afecten los derechos del tercero, pero exclusivamente a la persona que ha adquirido y esos derechos están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

CONCLUSIONES

1.- Persona es todo individuo, en cuanto al sujeto de derechos y obligaciones.

2.- En la vida jurídica, existen dos clases de personas, personas físicas y personas morales.

3.- Las personas físicas y morales requieren de un domicilio legal, y toda persona física y moral debe ser registrada.

3.- Las personas físicas se registran en el Registro Civil, las personas morales se registran en el Registro Público de Comercio.

5.- Los Actos Jurídicos que realizan las personas físicas y morales, se registran en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es la Institución creada para dar publicidad y seguridad jurídica de los actos que realizan las personas físicas y morales, con relación a sus bienes o derechos reales, para que surtan efectos frente a terceros.

7.- La Oficina del Registro, para su funcionamiento, es necesario la designación de una persona que dirija la oficina y sea la responsable de los actos que se inscriban, o de las certificaciones que haga constar de lo que exista en libros o constancias y al cual se le llama REGISTRADOR, el cual es dotado de FE PUBLICA REGISTRAL y quien vigilará las secciones correspondientes para cada acto.

8.- La inscripción de un documento, se rige por un procedimiento registral, el cual se traduce en principios jurídicos y que son:

Principio de publicidad, inscripción, especialidad, trato sucesivo y continuo.

9.- El Procedimiento Registral, es una serie de actos que se realizan en la oficina registral desde que inicia o ingresa un documento, hasta que se entrega al solicitante de la inscripción.

10.- Solo los documentos que de acuerdo con el reglamento del registro Público y otras leyes dispongan, son inscribibles.

11.- Solo los documentos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad producen efectos contra terceros.

12.- Para la previsión de derechos es importante que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

13.- De acuerdo con la Ley, es obligación de los federatarios la inscripción del documento que otorgan con relación a los actos jurídicos, en donde afectan los derechos reales.

14.- Toda persona interesada puede pedir la inscripción en el registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos.

15.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de un documento viciado de nulidad no produce su convalidación y no constituye derechos.

16.- Se debe de ejercitar en juicio la acción rescisoria para poder disponer del bien inmueble en un contrato de compraventa a plazos cuando no esta inscrita en el registro Público de la Propiedad la Cláusula rescisoria por falta de pago.

17.- Al inscribirse un acto jurídico, no produce ningún efecto legal contra terceros, solo produce efecto entre los contratantes.

18.- TERCERO.- Es toda persona ya sea física o moral ajena a un derecho creado, en un contrato y que no ha concurrido al otorgamiento de aquel y que por ser extraña a él, ni se aprovecha ni se perjudica.

19.- Existen diferentes conceptos de "tercero" que salen a relucir en el campo del derecho, como son:

Tercero adquirente, tercero de buena fe y mala fe, tercero poseedor, tercero en discordia, tercero opositor, tercero perjudicado y tercero registral.

20.- Tercero para los efectos del registro Público es, todo titular que ha inscrito al documento que acredita sus derechos y que tiene preferencia frente a otro que no lo ha inscrito o que lo inscribió pero posterior a él y es oponible a otro titular que presenta disputar el derecho que adquirió.

PROPUESTAS DEL PONENTE DE ESTA TESIS.

PRIMERA PROPUESTA.

Después de haber desarrollado este trabajo, en donde el concepto de " **TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD** ", es la base y tema de esta tesis y que como toda tesis lleva implícita una propuesta o aportación y en virtud a la investigación realizada considero necesario proponer lo siguiente:

RESPECTO A LAS PERSONAS; La falta de información que tienen los archivos del Registro Civil de los Estados de la República y Municipios, para la identificación correcta, no solo en las personas físicas, sino también en personas morales y con el fin de que el público en general y nuestras Instituciones tengan una información actualizada del nacimiento, modificación y extinción de las personas que habitamos en la República Mexicana, propongo se cree un Registro Público General de Personas en donde se encuentre concentrada toda

la información de los Estados y Municipios del nacimiento, modificación y extinción de personas físicas o morales de tal forma que cuando una persona física o moral o sus modificaciones, tanto en el Estado Civil como en sus modificaciones en sus Estatutos en este caso último caso tratándose de personas morales; recurra a este Registro y se le dé la información correspondiente, con el fin de prever algún acto de mala fe o que sea sorprendida una persona, en ese sentido en dicho Registro también estaría registrada la firma de la persona en existencia o su huella digital a efecto de que sea una firma registrada y válida ante cualquier persona y por tal motivo se eviten juicios superfluos con respecto a la demostración de una firma.

A su vez sería de gran utilidad para los Agentes del Ministerio Público, en las averiguaciones que se hiciera y para todo el Público que requiera de alguna información cuando contratara con alguna otra persona, así como las Instituciones Bancarias, Instituto Federal electoral y en general todo aquel que tenga interés y le afecte a sus derechos.

Y para regular esta Institución se crearía un reglamento del Registro, incluido también como una parte adicional al Código Civil.

SEGUNDA PROPUESTA.

CON RESPECTO AL REGISTRO PUBLICO: Al desarrollar el tema en el capítulo segundo expuse una breve historia del origen del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, su organización y funcionamiento, el procedimiento que se sigue para la inscripción de los diferentes actos y documentos, su importancia de la Publicidad Registral y de los documentos y actos que se inscriben.

Actualmente el sistema de registración del Registro Público de la Propiedad, ya es obsoleto pues todavía se viene utilizando el sistema establecido desde la época del Emperador Maximiliano y de Don Benito Juárez y, aunque se ha incluido mayor personal para cumplir con su función, aún así

considero que debe actualizarse en sus sistemas, pues tanto la población como el tráfico inmobiliario ha aumentado bastante y como consecuencia los documentos a inscribir por tal motivo debemos actualizarlos y máxime que ahora se cuenta con grandes avances tecnológicos en el campo de informática y computación, que hacen posible que sea mas fácil y rápido llevar a cabo cualquier trámite, por otra parte aunado al antiguo sistema de registración, todavía se viene concentrando en un solo registro todas las inscripciones de todo un lugar como es el caso del Distrito Federal y los Estados de la República, originando con ello una concentración de personas que acuden ante estas oficinas y por lo cual muchas veces no es posible cumplir a todas esas personas la entrega de sus documentos debidamente registrados, por tal motivo propongo:

A fin de hacer más pronto y expedito la inscripción de los documentos que los Notarios otorgan, se propone que ellos mismos una vez firmada la escritura por los otorgantes directamente inscriban el documento sin mayor trámite a fin de proteger los derechos de sus clientes y sin acudir a las oficinas

lleven a cabo la inscripción, a su vez el mismo Notario cubriría y enteraría los impuestos a las diferentes Tesorerías por la inscripción de los documentos o de los derechos que cause la inscripción así como de los impuestos federales o estatales y esto se lograría con la implantación del sistema de informática y computación, en donde una computadora central tendría el archivo de todos los predios y personas y al igual que en los Bancos, esta enviaría información a todos los Notarios de la República, obviamente cada Notario tendría la obligación de adquirir una computadora conectada a la Red Central o en su caso cuando quisiera consultar o realizar trámite tuviera su Código de Acceso exclusivo para su Notaría y para evitar cualquier problema de que se borren archivos, este estuviera protegido mediante un informe diario de que se guardaría en un archivo impreso.

Con este sistema se evitaría lo siguiente:

- 1.- Retraso para la entrega de testimonio a cualquier otro documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- 2.- Entero de impuestos inmediatamente después que firme una

escritura el Notario y todas las partes que intervienen en el acto; impuestos que se enterarían a las diferentes oficinas Estatales y Municipales o de Hacienda y Crédito Público Federal.

3.- Corrupción en todos los trámites que se hicieren ante las Oficinas Estatales y Municipales.

4.- Información rápida y eficaz ahorraría al Estado, la contratación de más personal.

5.- El uso de locales cada vez mas amplios para guardar los libros del Registro y de los Notarios.

TERCERA PROPUESTA.

Al desarrollar el capítulo tercero en el inciso d) se expone un caso práctico para el caso de las compraventas con reserva de dominio en el sentido de si se puede disponer totalmente de la propiedad en caso de que haya incumplido el comprador en la falta de pago y al efecto se analizó el artículo 1,626 del Código Civil para el Estado de México, en donde dice que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; sin embargo también se analizó el artículo dos mil ciento sesenta y cuatro del mismo Código, fracción I, en donde faculta a los

contratantes estipular que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, la rescisión producirá efectos contra terceros siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro público.

Por otro lado debe de tenerse en cuenta la voluntad de las partes que es la que predomina en un contrato, en ese sentido propuse una solución práctica y jurídica para no llegar a un litigio; para poder disponer de la propiedad y para entonces ya paso mucho tiempo creando con ello daños y perjuicios a cada una de las partes que intervinieron.

La proposición que hago también es en el sentido de que al llevarse a cabo este tipo de contratos se acuda necesariamente ante un Notario Público para que el acto sea formal y válido, así como para no caer en vicios por falta de forma de cualquier otro vicio que invalide el acto y que posteriormente se alegue en juicio, en este tipo de contrato se estipularían cláusulas en donde las partes se obligan a depositar los pagos en una Institución Bancaria en determinado día que ellos pactan; término que será fatal si no se cumple con el depósito ante la Institución Bancaria a excepción de causas en donde la Institución Bancaria no haya laborado.

Así mismo se estipularía que independientemente de que no se inscriba la cláusula rescisoria el vendedor pueda disponer de la propiedad si este comprueba que no le ha sido depositado el dinero en la cuenta que se haya

fijado y con la certificación que le de el Banco para comprobar el incumplimiento y por tal motivo la parte compradora no podrá acudir ante un Juzgado para alegar que si cumplió.

Lo anterior traería como consecuencia la reforma al artículo 2,164 del Código civil para adecuar a la realidad la proposición que hago.

Por otra parte se analizó el concepto de tercero para los efectos del Registro público de la Propiedad y se precisó tal concepto a efecto de que se eliminen los diversos criterios que se tienen y para prevenir un posible juicio de amparo en un juicio civil en donde salga a relucir lo que es el tercero para los efectos del Registro Público, pues en ningún artículo del Código Civil y Código de Procedimientos Civiles, se señala este concepto y siempre se habla de tercero pero no se especifica que clase de tercero; por tal motivo propongo que todos los casos en donde se hable de tercero para los efectos del Registro Público de la Propiedad, se deba especificar en este sentido y no solo en el Código Civil sino también en el Código de Comercio, pues también en algunos artículos de éste Código tiene trascendencia.

BIBLIOGRAFIA

1.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDA Y SU PROYECCION EN EL ESTADO DE MEXICO.,
AUTOR.- VICTOR MANUEL SALAS CARDOSO.- DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, PRIMERA EDICION 1975,
EDITORIAL LIBROS DE MEXICO, S.A. DE C.V.

2.- MANUAL DE ORGANIZACION Y PROCEDIMIENTOS DE LA DIRECCION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- AUTOR GUILLERMO COLIN SANCHEZ.- PRIMERA EDICION,
1975; DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO,
IMPRESO EN EL TALLER DE IMPRENTA DE LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.

3.- MEMORIA DEL PRIMER SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO, EDICION
ESPECIAL, 1983, IMPRESO EN LOS TALLERES DE BOLETIN E INFORMACION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

4.- MEMORIA DEL SEGUNDO SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO,
NOVIEMBRE 1985.- PUBLICADO POR LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL,

IMPRESO EN LOS TALLERES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

5.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, EDITORIAL PORRUA, S.A. PRIMERA EDICION, 1972; AUTOR GUILLERMO COLIN SANCHEZ.

6.- DICCIONARIO DE DERECHO NOTARIAL, LIC. FCO. JAVIER GUIZA ALDAY, CELAYA, GTO. 1989, EDICION ESPECIAL DE LA UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE, IMPRESO EN GRAFFOTEC, LUIS GONZALEZ Y 12 DE OCTUBRE ZONA DE ORO, CELAYA, GUANAJUATO.

7.- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, EDICIONES LAAROUSSE, MEXICO 1990.

8.- TRATADO TEORICO Y PRACTICO DE DERECHO NOTARIA, AUTOR ARGENTINO I. NERI, EDICIONES DE PALMA, BUENOS AIRES, 1981.

9.- DERECHO NOTARIAL, BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN; CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, TERCERA EDICION 1984.

10.- DERECHO ROMANO.- GUILLERMO F. MARGADANT S. NOVENA EDICION 1979, EDITORIAL ESFINGE, S.A.

11.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. EDUARDO GARCIA MAYNES. EDITORIAL PORRUA, S.A., MEXICO 1979.

12.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. RAFAEL ROGINA VILLEGAS, TOMO III, SEGUNDA EDICION 1967, EDITORIAL LIBROS DE MEXICO, S.A. DE C.V.

LEGISLACION CONSULTADA

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. SEGUNDA EDICION, JULIO 1993, EDICIONES DELMA, S.A. DE C.V.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SEGUNDA EDICION, FEBRERO 1994, EDITORIAL PAC, S.A. DE C.V.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE MEXICO. COMPILACION LEGISLATIVA DEL ESTADO DE MEXICO 1993. IMPRESA EN LOS TALLERES DE ARTICULOS GRAFICOS DE MEXICO, S.A.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL.
1991 EDITORIAL PORRUA, S.A.

CODIGO DE COMERCIO, EDICION MAYO 1994, EDITORIAL PORRUA, S.A.

LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, EDICION MAYO 1994, EDITORIAL PORRUA,
S.A.

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, EDICION MAYO 1994, EDITORIAL
PORRUA, S.A.

LEY ORGANICA DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MEXICO, PUBLICADA EL 23 DE
SEPTIEMBRE DE 1994 EN LA GACETA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, DECRETO
NUMERO 38 DE LA H. LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO, EDITORIAL PORRUA,
S.A, NOVENA EDICION 1992.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUINTA EDICION 1980, REIMPRESA EN
1986, EDICIONES ANDRADE, S.A.

APENDICE 1917 1985 DE LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE.

TESIS CONSULTADAS: " REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE ". EN LA COMPILACION DE LA SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE VOL. VI, PAG. 143. A.D. 1936/56 SUCESION DE CARLOS GUIDO, MAYORIA DE 3 VOTOS.-

" TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE. INTERPRETACION DEL ART. 3007 DEL CODIGO CIVIL ". SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE, VOL. XXV PAG. 266 A.D. 6024/58, DIONISIO DIAZ RIVERA. 5 VOTOS.

" REGISTRO PUBLICO, LO QUE DEBE ENTENDERSE PARA LOS EFECTOS DEL ". QUINTA EPOCA, TOMO CXXXI, PAG. 170. A.D. 2139/56 JOSEFINA MANZUR HAMUE. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

" REGISTRO PUBLICO. TERCEROS DE BUENA FE ". SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE, VOL. VII. PAG. 250 A.D. 555/5, FRANCISCO PORRAS Y COAGS. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

" TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL ". SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE. VOL. XXVIII PAG. 280 QUEJA 37/58 JORGE MUCIÑO M. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

" TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES ". QUINTA EPOCA. TOMO CXXII, PAG. 513 A.D. 5570/55 CRISTINA ARISMENDI, MAYORIA DE 3 VOTOS.

" TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE ". QUINTA EPOCA, TOMO CXXIII PAG. 285 A.D. 949/54 VILLA CORTES, S. DE R.L. Y C.V. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

" REGISTRO PUBLICO TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE ". SEXTA EPOCA. CUARTA PARTE, VOL. XXVIII PAG. 274 A.D. 2595/59, RODOLFO MOGUEL FARRERA, 5 VOTOS.

" TERCERO PERJUDICADO. QUIENES TIENEN ESTE CARACTER EN EL AMPARO ADMINISTRATIVO ". SEXTA EPOCA. TERCERA PARTE. VOL. XCV PAG. 34. RECL. EN EL A.R. 4485/64. PUENTE DE REYNOSA, S.A. 5 VOTOS.

ASESOR DE TESIS
LIC. FRANCISCO LOZANO BERNAL.
VALLARTA No. 54, DESP. 110.
TLALNEPANTALA, EDO. DE MEX.
TEL. 565-48-22

DOMICILIO CALLE
COPAN No. 3 BE--
LLAVISTA ATIZAPAN
DE ZARAGOZA EDO.
DE MEXICO.
TEL. 572-31-42