

266
2j



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD COMO UNA SEGURIDAD
JURIDICA**

TESIS PROFESIONAL

**QUE PARA OPTAR EL GRADO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
CLARA ELENA HERNANDEZ QUIERT**



CIUDAD UNIVERSITARIA DE EXAMENES ABRIL DE 1996.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.

CIUDAD UNIVERSITARIA, ABRIL DE 1996

**LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD COMO UNA SEGURIDAD JURÍDICA**

**SUSTENTANTE: CLARA ELENA HERNANDEZ OUVIERT.
ASESOR: LIC. ANGEL GUERRERO LINARES.**

**LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO UNA
SEGURIDAD JURÍDICA**

**EL PRESENTE TRABAJO DE INVESTIGACION, LO
DEDICO A TODAS LAS PERSONAS QUE ME HAN
APOYADO EN TODO EL TRANCURSO DE MI VIDA
E HECHERON POSIBLE QUE LLEGARA A ASPIRAR
AL TITULO DE LICENCIADA EN DERECHO, SIN
OLVIDAR Y AGRADECER A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO LA OPORTUNIDAD
DE PERTENECER A ELLA.**

GRACIAS

NEMO PLUS IURIS AD ALIUM TRANSFERRE POTEST, QUAM IPSE HABERE.

NADIE PUEDE TRANSFERIR A OTRO UN DERECHO MAS EXTENSO DEL QUE EL TIENE.

NEMO DAT QUOD NON HABET.

NADIE DA LO QUE NO TIENE.

**GAYO: II, 62. ULPIANO: DIO. 41,1,20.
P. ULPIANO: DIO. 50,17,34.**

INDICE

	Págs.
INTRODUCCION	1

CAPITULO PRIMERO.

GENERALIDADES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

1.- CONCEPTO DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.	
I.- DENOMINACIONES	4
A).- DERECHO HIPOTECARIO	4
B).- DERECHO INMOBILIARIO	5
C).- DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	6
D).- DERECHO PUBLICITARIO	6
E).- DERECHO REGISTRAL	7
F).- DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	8
II.- CONCEPTO DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	9
III.- FINALIDADES DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	13
IV.- CONCEPTOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL	14
V.- DISTINCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON OTROS REGISTROS	16
VI.- DIFERENCIAS ENTRE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO	17
VII.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO UN ORGANO TECNICO	19
1.- CONCEPTO DE REGISTRO	19
A.- EL REGISTRO COMO INSTITUCION JURIDICA	19
B.- EL REGISTRO COMO OFICINA	21
C.- EL REGISTRO COMO UN CONJUNTO DE LIBROS, ARCHIVOS O MEMORIAS	22

VIII.- ELEMENTOS DE LA INSTITUCION	23
1.- ORGANISMO	23
A.- EL DIRECTOR	25
B.- EL REGISTRADOR	26
2.- LA FINCA	27
3.- FOLIOS Y ASIENTOS EN GENERAL	29
A.- FOLIOS	29
B.- ASIENTOS	30
a) INSCRIPCION	31
b) IMMTRICULACION	31
c) ANOTACION PREVENTIVA	32
d) NOTA MARGINAL	32
e) ASIENYO DE PRESENTACION	32
f) CANCELACION	33
4.- DERECHOS Y TITULOS REGISTRABLES	
A.- DERECHOS	33
B.- TITULOS REGISTRABLES	34
IX.- PRINCIPIOS REGISTRABLES	35
A.- PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL	37
B.- PRINCIPIOS DE INSCRIPCION REGISTRAL	38
C.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL	38
D.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO REGISTRAL	38
E.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL	39
F.- PRINCIPIO DE ROGACION REGISTRAL	39
G.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL	40
H.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL	40
I.- PRINCIPIO DE CALIFICACION REGISTRAL	41
J.- PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL	41
X.- TERCEROS REGISTRALES	42
A.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL	42
B.- TERCERO REGISTRAL	42
C.- TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO	45

CAPITULO SEGUNDO.

HISTORIA DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA.

1.- ORIGEN Y EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA	46
A.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL PUEBLO HEBREO ...	47
B.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN GRECIA	47

C.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EGIPTO	49
1.- EPOCA PTOLEMAICA	49
2.- EPOCA DE DOMINACION ROMANA	50
D.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN ROMA	51
1.- PERIODO PRIMITIVO	51
A.- LA MANCIPIATIO	52
B.- LA IN IURE CESSIO	52
2.- PERIODO CLASICO	53
3.- PERIODO JUSTINIANO	54
2.- LA EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN ALEMANIA	55
A.- PERIODO PRIMITIVO	55
a).- LA GEVERE	56
b).- LA AUFLASSUNG	57
B.- PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA	60
C.- PERIODO DE SUPERACION O NACIONAL	60
3.- EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL DERECHO ESPANOL	61
A.- ESPAÑA PRE-ROMANA	61
B.- PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA	62
C.- LA PRAGMATICA DE 1760 O FASE DE REGISTRACION	64
D.- LEY HIPOTECARIA DE 1861	65
4.- EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL DERECHO MEXICANO	66
1.- MEXICO INDEPENDIENTE	68
2.- MEXICO CONTEMPORANEO	69

CAPITULO TERCERO

LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL DERECHO COMPARADO.

I.- LOS SISTEMAS REGISTRALES	74
a).- SEGUN LA FORMA	76
b).- SEGUN LA EFICACIA	77
II.- EL SISTEMA CONSTITUTIVO ALEMAN	77
1.- FORMAS DE LLEVAR EL REGISTRO	78
2.- PROCEDIMIENTO	78
3.- FONDO	79

III.- EL SISTEMA FRANCES DECLARATIVO	80
1.- LA FORMA	80
2.- EL FONDO	81
IV.- EL SISTEMA AUSTRALIANO	82
1.- INMATRICULACION	82
V.- EL SISTEMA HELVETICO SUIZO	84
VI.- EL SISTEMA ESPAÑOL	84
1.- FORMAS DE LLEVAR EL REGISTRO	85
2.- PROCEDIMIENTO	86
VII.- EL SISTEMA MIXTO MEXICANO	88
1.- FORMAS DE LLEVAR EL REGISTRO	88
2.- PROCEDIMIENTO	89
3.- FONDO	91

CAPITULO IV.

LA EMPLANTACION DEL SISTEMA REGISTRAL ALEMAN COMO UNA SOLUCION A LA SEGURIDAD JURIDICA QUE PROPORCIONA NUESTRO SISTEMA REGISTRAL.

I.- LA NECESIDAD DE IMPLANTAR EN NUESTRA LEGISLACION EL REGIMEN DE PUBLICIDAD ALEMAN	94
II.- ESBOZO DE LA APLICACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD INMOBILIARIO ALEMAN EN EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO	101
III.- CONSECUENCIAS DE SU REGLAMENTACION	109
IV.- LA SEGURIDAD JURIDICA PROPORCIONADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	110
 CONCLUSIONES	 112
 BIBLIOGRAFIA	 115

INTRODUCCION

La ciencia jurídica a través de los siglos ha evolucionado a medida que surgen nuevas formas de vida, métodos y sistemas en las relaciones comerciales, financieras, sociales y familiares.

La evolución cultural, económica y social ha repercutido en el derecho, con la aparición de diversas ramas la especificación de cada una de estas ha motivado que se ramifique el tronco común, hasta tomar vida propia y caracteres particulares, ya sea del derecho privado o del público.

La clandestinidad en que se encontraban las ventas de los bienes inmuebles en las primeras épocas, creó la necesidad de determinar en forma indubitable quién era el verdadero propietario de un inmueble. Así aparecieron desde la época antigua diversas disposiciones, en distintas legislaciones, respecto a los derechos sobre los inmuebles y sus gravámenes. Todas estas disposiciones fueron aglutinándose hasta crear los sistemas jurídicos registrales contemporáneos.

La evolución de los elementos que pretendieron proporcionar seguridad jurídica a la transmisión, por medio de la publicidad respecto a la situación de los bienes inmuebles; su aparición en otras legislaciones y el anhelo de perfeccionar las transmisiones por medios jurídicos, hace que las leyes evolucionen primero como mera costumbre, después como reglamentos imperfectos, y posteriormente como leyes especiales.

Los derechos reales y específicamente el derecho inmobiliario registral son la base fundamental de todo los sistemas jurídicos a los que se encuentran sujetos las cosas o los bienes; y es el Estado el encargado de crear la institución del registro de la propiedad con la finalidad de inscribir la adquisición, transferencia, modificación y extinción de los derechos sobre la propiedad inmueble, con el propósito de darlos a conocer mediante un registro público.

El dinamismo constante en que se encuentran los bienes inmuebles en la actualidad, crea la necesidad de que el sistema registral establecido proporcione una realidad jurídica de la situación en que se encuentran los bienes inmuebles en nuestro país; buscando la necesidad de implantar un sistema propio y adecuado a los principios jurídicos y registrales.

Es por eso que surgió la inquietud de proponer una alternativa a la problemática por la que atraviesa nuestro sistema registral, con la finalidad de que sea más confiable y lo inscrito en él se apege a la realidad en que se encuentran los bienes muebles e inmuebles y las personas morales sujetos a su inscripción en el registro público.

El presente trabajo ha sido dividido para su estudio en cuatro capítulos; al primero lo denominaremos "Generalidades de Derecho Inmobiliario Registral", en el que se analizarán los principales conceptos de la institución del registro público de la propiedad; también tratamos de dar un concepto de la publicidad y detallamos cómo funciona en el derecho inmobiliario registral.

En el segundo capítulo, tratamos los antecedentes históricos de la institución del registro público de la propiedad, dando un panorama de la transformación que a través de los siglos ha sufrido

esta institución a causa de las necesidades de la sociedad, hasta cómo fue acogida dicha figura en nuestro sistema registral.

En el tercer capítulo del presente trabajo haré un estudio comparado del funcionamiento y efectos de la publicidad en los sistemas registrales implantados en Alemania, Francia, Australia, España, Suiza y el Sistema Mexicano.

Por último en el cuarto capítulo se propone la implementación del régimen de publicidad registral alemán en el sistema mexicano en aras de lograr una máxima seguridad jurídica en el registro público de la propiedad buscando una publicidad acorde a las exigencias de la realidad de nuestro país ya que considero acertado el sistema alemán.

CAPITULO PRIMERO.

GENERALIDADES DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

1.- CONCEPTO DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

El Derecho Inmobiliario surge cuando el tráfico comercial aumenta exageradamente y crea la necesidad de determinar quién es el verdadero propietario de un inmueble, pretendiendo proporcionar seguridad jurídica por medio de la publicidad, respecto a la situación de esos bienes inmuebles y así evitar la clandestinidad.

I. DENOMINACIONES.

A esta rama de la ciencia jurídica se le ha designado a través del tiempo de diversas maneras (y considerando el lugar); entre los autores que se han ocupado de esta materia, existen discrepancias y coincidencias en cuanto a la denominación correcta que debe asignársele. Las denominaciones más frecuentes que se le han dado a esta rama son: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho del Registro de la Propiedad, Derecho Publicitario, Derecho Registral, Derecho Inmobiliario Registral; enseguida nos avocaremos al análisis de cada uno de estos conceptos.

A.- DERECHO HIPOTECARIO. Sobre esta conceptualización de Derecho Hipotecario la doctrina nos señala: "...Esta denominación es la más extendida en la doctrina española y goza de gran arraigo entre los juristas alemanes, auspiciada por Jerónimo González. La denominación "Derecho Hipotecario" está justificada por dos motivos: Primero. Por haber nacido esta disciplina de la necesidad

y el apremio del derecho real de hipoteca, el cual por varias razones jurídico-económicas y sociales, es el derecho real que más necesidad tiene de un régimen publicitario formal. Segundo. Por la razón histórico-formal, en España, por el hecho de titularse "Ley Hipotecaria" a la ley fundamental reguladora de la publicidad registral inmobiliaria (1.861); y la misma terminología ha venido empleándose en las posteriores leyes y en sus correspondientes reglamentos, circunstancias que explica y sirve de apoyo, y aún impone, el empleo del título Derecho Hipotecario...¹ Para otro sector de la doctrina, la denominación Derecho Hipotecario resulta excesivamente restrictiva, ya que debe entenderse que tal derecho tiene por contenido exclusivo la regulación del derecho real de hipoteca; esta figuración no es exacta, esta disciplina abarca la regulación de los actos modificativos de los derechos reales sobre inmuebles (y no sólo la hipoteca), en relación con el registro de la propiedad.²

B.- DERECHO INMOBILIARIO. La denominación Derecho Inmobiliario, de acuerdo con lo que señala en su obra el jurista Jerónimo González, el primero que utilizó esta denominación fue Funchs y también es la predilecta de los alemanes como Enneccerus, RippWolff y Hedeman³. El título Derecho Inmobiliario resulta demasiado amplio, más de lo que la materia bajo esa rúbrica quiere abarcar, ya que el llamado Derecho Inmobiliario no se refiere a todos los bienes inmuebles, sino a los bienes que por naturaleza son de ésta índole, o sea, los predios. Por otro lado, el derecho inmobiliario no se ocupa del aspecto estático (la estructura y contenido) de los derechos reales sobre inmuebles, sino tan sólo del aspecto dinámico (la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales)⁴.

* CRISTOBAL MONTES, Angel. *El Derecho Inmobiliario Registral*. N.50.Año 13. Ed. Rev. del Ministerio de Justicia. Caracas-Venezuela, Julio-Sept., 1964. pp. 41-42.

** Cfr.: CRISTOBAL MONTES, A. *Ob. cit.* p. 43.

*** GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. *Estudio de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. Sim. Edic. 1.1. Madrid-España, 1949. p. 129.

**** CRISTOBAL MONTES, A. *Ob. cit.* p. 44.

Sin olvidar la objeción que nos señala Hernández Gil, referente a la confusión que ocasiona la denominación Derecho Inmobiliario, este término se refiere también al Derecho Agrario y al llamado Derecho de Arrendamiento y nada tienen de común con el que es objeto de este estudio*.¹ Esta concepción se encuentra abandonada por los tratadistas, pero contribuye eficazmente al logro del alto grado de desarrollo que actualmente tiene esta disciplina. En México esta denominación no es adecuada, ya que no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles y a la creación de personas morales y sus modificaciones.

C.- DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Esta denominación es la posición más moderna propugnada por el profesor español Ignacio de Casso Romero, señala que "...No puede hablarse propiamente de un derecho, ni de un Registro Inmobiliario, al poder ser objeto de inscripción, no sólo derechos reales sobre inmuebles, sino también el de hipoteca sobre cosas muebles. El nombre Derecho del Registro de la Propiedad o registro jurídico real evita limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales inmobiliarios, y por otro lado el que se pueda entender restringido al derecho real de hipoteca y el que se le atribuya una función definidora de los derechos reales, en vez de la puramente publicitaria de los mismos...".² La denominación Derecho del Registro de la Propiedad pudiera prestarse al mal entendido de que el mismo se limita a la consideración y reglamentación del registro en su mera acepción de oficina y de que no se ocupa de los principios materiales o sustantivos registrales (régimen registral).³

D.- DERECHO PUBLICITARIO. El término "Derecho Publicitario" es demasiado amplio; la publicidad es la actividad dirigida a la

* Cf.: HERNÁNDEZ GIL, Francisco. *Introducción al Derecho Hipotecario*. Edic. 2a. Ed. Rev. de Derecho Privado. Madrid-España, 1970. p. 19.

** CASSO ROMERO, Ignacio de. *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Edic. 4a. Madrid-España, 1951. p. 7.

***CRISTOBAL MONTES, A. *Op. cit.* p. 47.

exteriorización o divulgación de una situación, también se le denomina así a una rama de la mercadotecnia. Esta concepción, analizando la palabra publicidad, es tan extensa que abarcaría otras ramas del Derecho, verbigracia, la publicidad en las leyes, en los edictos, etc. Esta denominación ha sido abandonada por los tratadistas que la han llegado a utilizar argumentando que es detestable.*¹

E.- DERECHO REGISTRAL. El vocablo "Registral" no ha sido aceptado como palabra para las autoridades lingüísticas, pero en el léxico jurídico ha sido aceptado y se entiende como todo lo concerniente a la registración de personas, bienes, actos, hechos, documentos y derechos a fin de que lo registrado produzca los efectos y las consecuencias jurídicas previstas por la ley.

El término Derecho Registral no sólo se limita a la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, así como a los derechos y documentos susceptibles de inscribirse en esa institución y producir efectos jurídicos frente a terceros, sino que el derecho registral es más amplio e incluye también en nuestro país todas las disposiciones concernientes al registro del estado civil de las personas, el Registro de Comercio, el Registro de Crédito Agrícola, el Registro Federal de Causantes, el Registro de Inversión Extranjera y muchos más, entre los que se incluye, desde luego, el Registro Público de la Propiedad.**²

Sin duda, de acuerdo con lo que señala Hernández Gil, "...la denominación Derecho Registral, puede ser válida para delimitar la materia relativa al estudio unitario de los órganos establecidos

* LOPEZ DE ZAVALLA, Fernando J. Curso Introductorio al Derecho Registral. Edic. Victor P. de Zavilla. Buenos Aires-Argentina, 1983. pp. 16-17.

** DIAZ GONZALEZ VERGARA, Rodolfo. Curso de Derecho Registral. Sin Edic. 11a. Ed. Porrúa. México D. F., 1989. p. 211.

por el estado para el cumplimiento, a través de la registración, de fines diversos (fiscales, administrativos, publicitarios)...".*¹

Carral y de Teresa se inclina por el calificativo Derecho Registral, aun cuando sea por exclusión y no por convicción, pues dice: "...El Derecho Inmobiliario se acerca más a lo que se quiere connotar, pero como el registro público de la propiedad incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral, aunque no se alcance a ver por completo el registro de inmuebles y menos el registro de derechos sobre bienes muebles...".**²

F.- DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Esta denominación es la que propone Roca Sastre, aún cuando titula su obra "Derecho Hipotecario", afirma que esta acepción es la que mejor delimita la materia y menciona que el Derecho Inmobiliario en estricto sentido no pretende que el Derecho Inmobiliario Registral comprenda o abarque toda la materia referente al dominio y a los derechos reales limitados sobre inmuebles, sino exclusivamente la parte del mismo relativa a la movilidad, mutación, cambio o dinamismo de dicho dominio o derecho real, porque a éste no le interesa directamente la estructura y contenido de los mismos, sino únicamente su dinámica, esto es, su adquisición y pérdida. Más que la anatomía del dominio y derechos reales inmobiliarios, le interesa su biología, por no preocuparle al derecho inmobiliario registral los problemas relativos a las facultades integrantes del dominio o el contenido de los mismos, sino únicamente su dinámica, esto es, su adquisición y pérdida. Y aun en este terreno, no atafe a su cometido todo este proceso de mutación o cambio jurídico real

* HERNANDEZ GIL, F. *Ob. cit.* p. 18.

** CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Edic. 11a. Ed. Porrúa. México-D.F., 1989. p. 211.

inmobiliario, sino tan solamente en cuanto pueda tener reflejo, constancia o publicidad en el registro de la propiedad inmueble.*¹

Al Derecho Inmobiliario corresponde la regulación de las formas de publicidad de los derechos reales, y que, aún siendo dichas formas históricamente muy variadas, en la actualidad prepondera en los países de ordenamientos jurídicos más desarrollados su realización o efectuación a través de un específico medio técnico: el registro de la propiedad. En nuestra estructura jurídica pueden distinguirse dos denominaciones: primero, La existencia de un derecho registral inmobiliario por cuanto a la registración de los derechos reales sobre bienes inmuebles ha sido la más desarrollada en México y en segundo lugar, la denominación derecho registral por la existencia de otros registros importantes.

La denominación que usaremos será Derecho Inmobiliario Registral, aún cuando debo señalar que ninguna alcanza a connotar todo lo que regula esta disciplina, ya que en nuestro país el registro no sólo regula a los bienes inmuebles (por naturaleza las fincas), sino también algunos bienes muebles y la creación de personas morales y sus modificaciones, pero aún por lo antes expuesto me incliné por esta connotación.

II.- CONCEPTO DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles y la existencia de regímenes jurídicos diversos reguladores de las relaciones que tienen a unos u otros por objeto, ha propiciado que doctrinariamente se estudie por separado, dentro del género Derecho de Cosas, y, podemos definirlo como el conjunto organizado de las normas jurídicas relativas a los bienes inmuebles (Derecho

* Cfr.: ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. 1.ª Edic. 6a. Barcelona-España, 1968. p. 12.

Inmobiliario) y el referido a los bienes muebles (Derecho Mobiliario). La existencia de una división del derecho de cosas escinde en muebles e inmuebles, que va acompañada de toda una normativa diferenciada respecto a una y otra, tanto por lo que respecta a los derechos reales sobre las mismas constituyentes, como por lo que atañe a los momentos y efectos de la constitución, adquisición, modificación y extinción de aquéllos, y por la distinta significación que, como medios legitimadores de las situaciones jurídicas, tienen la posesión en los muebles y el registro de la propiedad en los inmuebles.*¹

En este sentido Bienvenido Oliver define al Derecho Inmobiliario como "...Un conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble..."**²

Respecto a la definición antes citada, señala Marín Pérez que Oliver se refiere total y exclusivamente a las relaciones jurídicas que el hombre mantiene en las cosas inmuebles. Para determinar el contenido de este derecho, distingue cuatro partes: primero; la constitución de la propiedad territorial y demás derechos reales sobre los inmuebles; segunda, la inscripción en el registro; tercera, el derecho hipotecario; cuarta, el registro de la propiedad.***³

De la definición transcrita de Oliver y de las palabras subsiguientes se deduce que corresponde al derecho inmobiliario la elaboración y regulación de toda la materia relativa a derechos reales sobre bienes inmuebles, tanto del lado de su conformación sustantiva, hasta el de su configuración formal, es decir, el

* CRISTOBAL MONTES, A. *Op. cit.* pp. 27-28.

** OLIVER, Bienvenido. *Derecho Inmobiliario Español*. t.I. Sin Edic. Madrid-España, 1935. p. 879.

*** Cfr.: MARTIN PEREZ, Pascual. *Introducción al derecho Registral*. Sin. Edic. Edit. Revista de Derecho Privado. Madrid-Madrid, 1948. pp. 177-78.

tráfico jurídico de aquéllos tutelados por la institución del registro de la propiedad.¹

Para poder acercarnos al concepto estricto del Derecho Inmobiliario es necesario partir de una serie de consideraciones elementales. En primer lugar, esta disciplina no abarca el estudio de toda la materia jurídica relativa a inmuebles, y no comprende toda su amplitud, sino que tan sólo se ocupa de la parte referente a la movilidad, cambio o dinamismo de los derechos reales inmobiliarios. Por otra parte, en el Derecho Inmobiliario se incluyen con mucha frecuencia relaciones jurídicas obligacionales y otras que por su propia naturaleza no resultan fácilmente catalogables como derechos reales o de crédito. El tratadista Alfonso de Cossío define al Derecho Inmobiliario como "...un derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble..."² Esta movilidad que en los derechos rigidamente formalistas, se concibe como un sistema constitutivo del derecho real dirigido a causar la publicidad del mismo. Se destacan para De Cossío, dos notas características del derecho inmobiliario: forma y publicidad.

Para Roca Sastre el Derecho Inmobiliario Registral es "...Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales..."³

El tratadista Cristóbal Montes⁴ considera que las notas características que determinan el ámbito del derecho inmobiliario registral que facilitan su encuadre en el marco general de las

* CRISTOBAL MONTES, A. *Op. cit.* pp. 28-29.

** COSSIO DIEGO DE *Cit. por PASCUAL MARIN PEREZ. Op. cit.* pp. 181-182.

*** ROCA SASTRE, Ramón María. *Op. cit.* t.I. p. 11.

**** CRISTOBAL MONTES, A. *Op. cit.* p. 30, 40.

diversas disciplinas jurídicas son de la siguiente manera: 1.- El Derecho Inmobiliario está integrado por un conjunto de normas de sustancia o naturaleza civil. Por tanto, no cabe la construcción del mismo como una rama jurídica autónoma, desvinculada del derecho civil. 2.- El Derecho Inmobiliario regula las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión o extinción de los derechos reales sobre fincas. 3.- El Derecho Inmobiliario sólo atiende a la regulación de los derechos reales sobre fincas, ocasionalmente extiende su normación a determinados derechos reales, personales o de crédito, al objeto de dotarlos de cierta garantía real o de precisar las eventuales consecuencias que en relación al dominio y demás derechos reales puedan ocasionar. 4.- El Derecho Inmobiliario da cumplimiento a sus fines de publicidad a través de un instrumento técnico: el registro de la propiedad inmueble.

Según sea uno u otro el valor y eficacia que se dan a los asientos en el mismo practicables, será mayor o menor el ámbito de aplicación de las reglas del Derecho Inmobiliario. En los sistemas inmobiliarios en que la inscripción registral es constitutiva (no hay más derechos reales que los que el registro proclama), todas las fincas caen bajo la férula de las normas inmobiliarias; por el contrario, en los sistemas en que la inscripción es meramente declarativa y voluntaria (los derechos reales se constituyen extraregistralmente), sólo les son aplicables las normas del Derecho Inmobiliario a aquellas fincas que han sido inscritas en el Registro por sus propietarios, mientras que en relación a las que no se sometieron al régimen de publicidad continúa aplicable en toda su integridad el sistema normal del Derecho Civil, no siéndoles aplicables al derecho inmobiliario.

Por otra parte, analizando el contenido de las definiciones antes mencionadas, podemos destacar fundamentalmente las siguientes notas características del Derecho Inmobiliario: Primero. Son normas

interrelacionadas íntimamente con el Derecho Civil. Segundo. Regulan los derechos reales sobre bienes inmuebles por naturaleza, o sea, las fincas. Tercero. Regula la dinámica: la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Cuarto. Se garantizan esos derechos mediante la publicidad del Registro Público de la Propiedad.

Por lo que podemos definir al Derecho Inmobiliario Registral como el conjunto de normas derivadas del Derecho Civil que van a garantizar la publicidad de los actos de constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas, así como también, la creación y modificación de personas morales y la inscripción de algunos bienes muebles ante el Registro Público de la Propiedad.

III.- FINALIDADES DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

La finalidad del Derecho Inmobiliario Registral es robustecer la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario mediante normas encaminadas a la publicidad de la situación jurídica de las fincas. Esa finalidad la logra el Derecho Inmobiliario Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, dándole una apariencia jurídica de la legitimidad y fe pública.

Los efectos que se le atribuyen en cada país al Derecho Inmobiliario Registral contundentemente son de acuerdo al sistema que se adopte en la legislación. Todas las legislaciones tienen en común el efecto de hecho, que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Este efecto limita a los registros de carácter meramente informativos, aunque es básico; ya que sin él no podría existir un registro útil, jurídicamente es el menos

trascendental, ya que no produce efectos por sí mismos. El Registro Público lucha también contra la clandestinidad, lo oculto y la simulación de los actos jurídicos y las diversas operaciones fraudulentas, que causan perjuicios a las personas en su patrimonio.

Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba. Más que de fines, ha de hablarse de un sólo fin del Derecho Inmobiliario Registral, y que es el dirigido a proporcionar plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Podrán señalarse otros fines secundarios (informativos, estadísticos, fiscales, etc.).

IV.- CONCEPTO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.

En sentido estricto y técnico, por publicidad debemos entender el sistema de divulgación encaminada a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico de bienes inmuebles. En este último sentido, la publicidad puede alcanzarse por diversos medios, de los cuales el más perfecto es la publicidad registral. Los diversos procedimientos a través de los que se puede lograr el conocimiento de la titularidad de derechos subjetivos y sus modificaciones, son en primer lugar las anotaciones hechas en el registro público de la propiedad que tienen como objeto un bien inmueble, esta forma de publicidad ha sido empleada durante mucho tiempo; es un medio por el cual se hace cognoscible un acto jurídico celebrado en relación a un inmueble.*¹

El jurista López de Zavala realiza un examen del concepto de publicidad, para lo cual hace una indagación sobre el sentido de

* Cf.: CACCIATORI, Miguel Angel. *Publicidad Registral*. N. 64. Ed. Rev. de la Asoc. de Escribanos. Montevideo-Uruguay, 1978. p. 481.

los vocablos "público" y "publicidad", distinguiendo, respecto de este último y a partir de las definiciones de Rodríguez, Conrado, Moisset de Espanés y Villaro¹, tres sentidos diversos. Agustín Rodríguez señala que la publicidad es un medio por el cual se pone en conocimiento al público de un estado jurídico². Para Corrado la publicidad es una declaración señalativa, proveniente de órganos públicos, dirigida a hacer patente la verificación de hechos idóneos para producir modificaciones jurídicas que puedan interesar a la generalidad de los ciudadanos.³

Fernando Lopez de Avalia citando a Moisset de Espanés señala que la publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica⁴. Señala el autor que cualquiera de las tres definiciones se encuentran en el fondo vinculadas y sintetiza las tres definiciones de la siguiente manera: **Primer Sentido.**- Publicidad registral es la cognoscibilidad permanente general de hechos jurídicos en base a la declaración señalativa de un órgano competente, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley. **Segundo Sentido.** Publicidad registral es la declaración señalativa de un órgano competente, que dota de cognoscibilidad permanente y general a hechos jurídicos, puesta a disposición del público por los medios previstos por la ley. **Tercer Sentido.** Publicidad registral es la puesta a disposición por los medios previstos por la ley, de una declaración señalativa del órgano competente, que dota de cognoscibilidad permanente y general a determinados hechos jurídicos.

La publicación registral es considerada como un servicio del estado (una función de tipo administrativa), de interés público y le interesa al Estado crear el medio adecuado para que todos puedan

* Cfr.: LOPEZ DE AVALLA, F. *Op. cit.* pp. 55.

** Cfr.: RODRIGUEZ, Agustín *cit. por* FERNANDO LOPEZ DE AVALLA. *Op. cit.* pp. 56-57.

*** Cfr.: CORRADO *cit. por* FERNANDO LOPEZ DE AVALLA. *Op. Cit.* p. 58.

**** Cfr.: DE ESPANES, Moisset *cit. por* FERNANDO LOPEZ DE AVALLA. *Op. cit.* p. 59.

conocer la verificación de determinadas situaciones o relaciones jurídicas, y con ello lograr la seguridad del tráfico económico, o lo que es lo mismo la seguridad jurídica. Junto al interés público, aparece también el interés privado.

La publicidad registral es una exteriorización de situaciones jurídicas que solamente se consiguen por medio de órganos públicos, que son extraños a la verificación del evento publicado y dispuestos para ese fin específico.

Para que los derechos reales queden sujetos a un régimen de publicidad deben recaer sobre bienes en los que concurren los siguientes requisitos: 1º Que sean de fácil individualización, identificables y diferenciables. La aptitud para ser identificados fácilmente puede derivar de su propia naturaleza (inmuebles) o de circunstancias extrínsecas (automóviles, naves). 2º Que tengan existencia duradera y, por tanto, sean susceptibles de uso continuado. Concurren estos requisitos en los inmuebles (generalmente por naturaleza: las fincas), en algunos bienes muebles (automóviles, naves, aeronaves) y en los llamados bienes inmateriales (propiedad intelectual y propiedad industrial).

V.- DISTINCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON OTROS REGISTROS.

El Registro Público de la propiedad y del Comercio se distingue de todos los demás registros, porque los actos jurídicos que se inscriben en él surten efectos jurídicos y son oponibles a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos. En cambio otros registros sólo lo son de actos que se inscriben sobre bienes o personas, simplemente y sólo pueden considerarse como catálogos,

y la falta de inscripción sólo origina una sanción administrativa; verbigracia, el Registro Federal de Automóviles, el Registro de Crédito Agrícola y Ganadero, el Registro de Propiedad Inmueble Federal, el Registro Civil, Desarrollo Urbano y Rural, el Registro Público Nacional de la Propiedad Forestal, el Registro Cooperativo Nacional, el Registro de Profesiones, el Registro Federal de Contribuyentes, el Registro Nacional de Valores, el Registro Federal de Estadística, el Registro de las Cámaras Nacionales de Comercio e Industria, el Registro de la Propiedad Industrial, el Registro de Patentes y Marcas, el Registro de los Derechos de Autor, el Registro Federal de Electores, etcétera.

VI.- DIFERENCIAS ENTRE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO.

El Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio tienen la finalidad de proporcionar publicidad jurídica a los actos que se inscriben y surten efectos frente a terceros. En algunos países, como en México, en el Distrito Federal, coinciden en ser dirigidos por un mismo director, y están ubicadas las oficinas en un mismo inmueble, pero se distinguen por las siguientes características:

PRIMERO.- El registro de la propiedad está regulado por una ley local, que se rige por las disposiciones contenidas en el título segundo, de la tercera parte del Código Civil para el Distrito Federal y su Reglamento respectivo, encontrándose en vigor el expedido con fecha 6 de mayo de 1980. El Registro Público de Comercio tiene el carácter federal y se rige por las disposiciones contenidas en el capítulo segundo, título primero, libro primero del Código de Comercio, y su Reglamento respectivo, encontrándose en vigor el expedido con fecha 22 de enero de 1974.

En materia registral está regulado por el artículo 121 Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece: " ...en cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

II.- Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación...".

Al respecto el artículo 124 Constitucional, indica que las facultades legislativas no reservadas a la federación, deben ser asumidas por la Cámara de Diputados de los diferentes estados; situación que en el Distrito Federal no existía un órgano legislativo de carácter local que regula respecto a la materia registral hasta la creación de la Asamblea de Representantes, por lo que dicha materia se encuentra regulada en el citado Código Civil. Por su parte el artículo 73, en la fracción X de la Constitución Mexicana, señala como facultad del Congreso de la Unión, legislar en materia mercantil, y por lo tanto, sobre el registro de comercio.

SEÑALADO.- El registro público de la propiedad tiene como finalidad proporcionar publicidad sobre la situación jurídica de las cosas y los derechos reales. En efecto, deben inscribirse los títulos por los cuales se crea, declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles.

En cambio, en el registro público de comercio se inscriben los comerciantes; la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles, los poderes generales para actos de administración y dominio; los poderes para pleitos y cobranzas y para otorgar o suscribir títulos de crédito, los buques y aeronaves; las fincas incluidas en el haber de la

empresa de que se trate, emi y contrafianzas, contratos de comisión mercantil, declaraciones de quiebra o de suspensión de pagos, los embargos, sentencias y providencias judiciales.

VII.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO UN ORGANISMO TECNICO.

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

1.- CONCEPTO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

De acuerdo con el tratadista Roca Sastre el concepto del registro público de la propiedad puede contemplarse desde tres puntos de vista: a.- Como institución jurídica. b.- Como oficina. c.- Como un conjunto de libros¹. A continuación analizaremos cada uno de los puntos mencionados.

A.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO UNA INSTITUCION JURIDICA. Esta acepción es la más importante, como señala Roca Sastre es "...La institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, siendo el instrumento básico del derecho inmobiliario registral. Este carácter instrumental del registro de la propiedad es evidente. De él se vale el derecho inmobiliario registral para lograr su fin de

1

dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma. El hecho de encontrarse inscrito en el propio registro las titularidades inmobiliarias sirve al derecho inmobiliario registral para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de protección firme de los terceros adquirentes que reúnan las circunstancias necesarias para tal protección. A la vez, el propio registro permite que los que tengan interés legítimo acerca de su contenido puedan informarse del mismo...".¹

El registro público de la propiedad es una de las formas básicas y típicas de la organización del derecho privado. Pertenece pues el registro de la propiedad a lo que Díez Pícaso señalando a Zanobini nos dice que este autor ha llamado la administración pública del derecho privado. Se trata de un organismo administrativo llamado a producir efectos sobre los derechos de los particulares.²

El Artículo Primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, contiene un intento definitorio del registro público de la propiedad al expresar que "...Es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros...".

Hoy en día, unánimemente se considera al registro público de la propiedad como el único medio adecuado para conseguir la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificaciones y extinción del dominio y derechos reales sobre las fincas, bienes muebles y personas morales.

¹ *Idem.* p. 17.

² *Cf.:* DIEZ PICASO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. V. II. Ed. Tecnos. Sin. Edic. Madrid-España. 1978. pp. 231-232.

B.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO OFICINA. Así como el concepto anterior es un concepto jurídico, por tanto abstracto, que parte de la idea de unidad de la inscripción, en cambio el concepto del Registro Público de la Propiedad como oficina es un concepto concreto que admite sin mengua del anterior, la pluralidad. La oficina del registro puede ser única o múltiples, según convenga al mejor desarrollo del registro *.¹ Los registros sólo pueden ser locales determinados a una circunscripción territorial determinada, ya que por la inmensidad de bienes inmuebles que existen hace imposible la existencia de un registro general.

El registro de la propiedad es el lugar donde de acuerdo al sistema registral que adquiera cada legislación, es decir, el sistema de libro ó folio, se hacen los correspondientes asientos de los diversos actos jurídicos. El registro como acepción meramente material o de localización, nos da idea de una relación con el público, una permanencia o una reglamentación. Aunque es importante distinguir el ámbito de esta oficina pública de otras que también lo son, incluso autenticadoras, como la notaría.**²

En México, como en cada una de las entidades (Distrito Federal y Estados) tienen un registro público de la propiedad, cuya jurisdicción se encuentra determinada por los límites de sus respectivos territorios; también en algunas entidades federativas como el Estado de México prescribe en su constitución particular que debe existir una oficina de registro por cada distrito judicial cuando menos.

El jurista Cano Llopis define al Registro de la Propiedad como "...Una oficina pública donde se conservan los libros y documentos que se relacionan con la propiedad de las cosas; y se llevan a cabo

* Cfr.: SANZ FERNANDEZ, A. *Op. cit.* t. I. p. 33.

** Cfr.: LOPEZ MEDEL, J. *Op. cit.* p. 164.

los asientos y mudanzas, que, a petición de las partes, se practican, todo ello bajo la responsabilidad y autorización del registrador, que actuará siempre en forma que sea posible en todo momento conocer la situación jurídica de cada bien inscrito en la misma...".*¹

C.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO UN CONJUNTO DE LIBROS, ARCHIVOS O MEMORIAS. Esta acepción se relaciona a su vez con la definición material de oficina pública. Nos da el contenido tangible, externo y gráfico de lo que es el registro, lo que representa y lo supone, aun cuando, de otra parte, sean en esos libros donde se condensen los actos, contratos o hechos susceptibles de inscripción de la cual esos libros son el soporte material, y por ellos se hace posible esa publicidad, que es solicitado por el público.**²

En este sentido, Núñez Lagos lo define como un registro de títulos***.³ El Registro de la Propiedad también puede ser concebido como un conjunto de libros, es decir, una reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados existentes en cada oficina pública del registro, en los que se extienden conforme a la ley los asientos correspondientes de los actos inscribibles.

En México, del sistema de registración de libros se cambió al sistema de folio, que es el que está vigente y regulado, aunque actualmente y con el avance de la tecnología se empieza a implantar el sistema de cómputo, con la finalidad de en un futuro el servicio que preste el registro a sus usuarios llegue hacer más eficaz.

* CANO LLOPIS, Manuel. *La Hipoteca en el Derecho Comparado*. Edic. I.a. Panamá-panama, 1952. p. 196.

** Cfr.: LOPEZ MEDEL, J. *Op. cit.* p. 163.

*** Cfr.: NUÑEZ LAGOS, Manuel. *El registro de la Propiedad español*. N. 250-251. Ed. Rev. Critica de Derecho Inmobiliario. Madrid-España, 1949. p. 150.

El artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala que el sistema registral se integrará por registro inmobiliario, registro mobiliario, registro de personas morales. Los asientos que se practicaran en estos registros se realizarán en folios reales de inmuebles, folio real de muebles, folio de personas morales y folio auxiliar.

Después de las tres acepciones antes expuestas, procederemos a dar una noción del Registro Público desde un punto de vista ius privatista, sin olvidar qué es un servicio público y oficina; lo que más interesa es destacar su carácter de institución. Consecuentemente defino al registro de la propiedad, diciendo que es la institución jurídica que, como instrumento de la publicidad tiene por objeto dar seguridad a la registración de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas; algunos bienes muebles y a la creación de personas morales y sus modificaciones.

VIII.- ELEMENTOS DE LA INSTITUCION.

1.- EL ORGANISMO.

En el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, y en los Estados de la República depende del Ejecutivo Local, a través de los respectivos órganos conducentes. De acuerdo con el Artículo 38 del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, son funciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio: I.- Recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomienden las leyes. II.- Expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos. III.- Conservar y actualizar los

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

Actualmente el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, está estructurado de la siguiente manera: consta de una Dirección, Subdirección, Sección de Cuerpo de Auxiliares, Sección o Área Jurídica, Sección Administrativa y de Control, Área de Oficialía de Partes, Sección de Calificación e Inscripción (áreas de inmuebles de la letra "A" a la "F"), Sección de Archivo de Folios y Libros, Sección de Certificados de Gravámenes, Sección de Boletín y Estadísticas, mismas que estudiaremos a continuación.

En el Director del Registro Público se deposita la fe pública registral la que ejerce a través de los registradores y demás personal que integra la institución, y además, coordina todas las actividades registrales, gira instrucciones y circulares para unificar la práctica registral y como aspecto importante, concede el recurso administrativo de revisión, en aquellos casos en que exista inconformidad, en relación con lo resuelto por los registradores.

El Subdirector, auxilia al director en el ejercicio de sus funciones, controla y supervisa las áreas de inscripción, suple al director en sus ausencias temporales.

El Cuerpo de Auxiliares, se encarga de revisar las labores de inspección y control, en las diversas dependencias de la Dirección General, revisa estudios encaminados al mejoramiento del sistema y colabora en aquellos asuntos que en forma discrecional le turne el director. La atribución de esta sección es muy importante, esta sección se encarga de emitir su opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio, con los dictámenes de

la sección jurídica, en concreto el recurso administrativo de inconformidad que nos señala el artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, del cual puede hacer uso los interesados contra las resoluciones en las que se suspenda o denieque el servicio registral.

A.- EL DIRECTOR. El Registro de la Propiedad está a cargo de un Director General que tiene carácter de servidor público y sus actos son considerados de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo. El Director del Registro de la Propiedad tiene las siguientes facultades, de acuerdo con lo que establece el Artículo 6° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal:

" I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores de la institución. II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del registro público. III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalan las leyes. IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución. V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento. VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público. VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código Civil y de este Reglamento del Registro. VIII.- Encomendar a los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertibles en que la misma sea parte. IX.- Encargar en

los servicios públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente. X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento. XI.- Las demás que le señalen el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables".

Los requisitos para ser director son los siguientes: ser ciudadano mexicano, con título de licenciado en derecho debidamente registrado en la Dirección General de Profesiones, con cinco años de práctica en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida probidad (Artículo 5° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal).

B.- EL REGISTRADOR. Constituye un cuerpo dentro de la administración pública. El registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro. Para ser Registrador se requiere ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; haber ejercido por mínimo tres años la profesión de licenciado en derecho en materia registral o notarial y haber aprobado el examen de oposición correspondiente; el examen antes mencionado consistirá en una prueba teórica y una práctica que se realizará el día y hora que oportunamente señala el Coordinador General Jurídico del Departamento. La prueba teórica versará sobre cualquier aspecto en materia registral. La prueba práctica consistirá en la elaboración de cualquier dictamen respecto a la procedencia o improcedencia de documentos para su inscripción en el Registro Público, y ante un jurado integrado por tres miembros propietarios y estarán integrado por: el Coordinador General Jurídico del Departamento quien fingirá como presidente, el

Director General y el Director General Jurídico de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal.

El registrador en el ejercicio de sus funciones tiene como facultades las siguientes: realizar un estudio integral de los documentos que los sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido, así como también de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables; determinar en cantidad líquida los impuestos correspondientes con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir por efectos de inscripción; dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación; ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su forma y cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que le transmita el Director General. Los registradores podrán excusarse de ejercer la función calificadora, cuando tengan algún interés en el asunto sobre el documento a calificar, por ser propio de su cónyuge o de algún pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, en este caso la Dirección General designará aun registrador para que califique el documento y lo despachará.

El registrador en el ejercicio de sus funciones puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal.

2.- LA FINCA. Sin la figura de finca no se puede construir el derecho inmobiliario registral; es un elemento que integra el concepto de dicha materia registral así como también el concepto del registro público de la propiedad; y, los principios registrales giran en torno a la entidad "finca".

El concepto Finca es una noción elemental y ofrece dificultades. Los bienes muebles están perfectamente delimitados por su naturaleza; tienen contornos precisos que los concretan e individualizan, en un sentido especial; sus límites físicos son fácilmente perceptibles por los sentidos. En cambio, los bienes inmuebles por naturaleza y particularmente "las fincas", carecen de esa individualización o delimitación natural, sus contornos son mera creación del derecho, no constituyen entidades individualizadas en el espacio. De ahí el problema de crear un concepto sobre la "finca". Siendo este un concepto básico del derecho registral, el Código Civil no se ocupa de él, sin embargo el citado Reglamento señala que la finca "es la unidad básica registral" (Artículo 54 del Reglamento del Registro de la Propiedad). La doctrina trata de fijar el concepto y a tal efecto habla de finca en dos sentidos: material y formal.

Por finca en sentido material, debemos entender toda superficie o trozo de terreno, con límites determinados, que constituye una unidad en el tráfico que pertenece a un propietario o varios en común.

Por finca en sentido formal se entiende todo a lo que se le abre una hoja en el registro, aunque puede darse el caso de que haya fincas sin base real, sin existencia física.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el artículo 55, dispone que se inscribirán como una sola finca: 1.- La perteneciente a una sola persona comprendida dentro de unos mismos linderos. 2.- La perteneciente a varias personas en copropiedad. 3.- La edificada que perteneciendo a un mismo dueño, tenga entradas diferentes para dar acceso a los departamentos altos y bajos. De acuerdo con lo que establece el artículo 56 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad no se considerará como una sola finca:

1.- Las contiguas que, en virtud de diversas adquisiciones, llegaran a pertenecer al mismo dueño, si cada una tiene su propio folio real. 2.- Las sujetas a régimen de propiedad en condominio.

Cuando se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio según lo establece el artículo 57 del Reglamento del Registro público de la Propiedad.

Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una nueva, se procederá a cancelar los asientos originales conservándose en el registro público como antecedentes y se harán nuevos asientos vigentes. En los folios de las fincas modificadas por fusión o división, harán constar las variantes producidas y el número de los nuevos folios que resultaren, como lo señala el artículo 58 del Reglamento antes citado.

3.- FOLIOS Y ASIENTOS EN GENERAL.

A.- FOLIOS. El sistema registral que rige en el registro público de la propiedad en México siguiendo al derecho germánico mismo, que esta organizado fundamentalmente a base del sistema de folio real destinado para cada finca según lo dispone el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal. Cada finca, desde que se inscribe por primera vez (Inmatriculación), tiene un número diferente y correlativo (apertura de folio). Esta primera inscripción será necesariamente de dominio y todas las demás que se refieran a la misma finca, figuran también en el Registro con numeración correlativa y especial, (artículos 18, 19, 20 y 22 del citado Reglamento).

Folio es el nombre que recibe el documento de carácter público expedido por el Departamento del Distrito Federal; a través del registro público de la propiedad de lo cual el dicho documento debiera contener las disposiciones legales que señalen los artículos 21 el 28 del citado reglamento; en el cual el registrador va a inscribir los actos jurídicos que la ley determina que sean inscribibles e efecto de hacer publicidad ante terceros.

B.- ASIENTOS. Las anotaciones practicadas en los folios del registro reciben el nombre de asientos¹. Por asiento se entiende "...La constatación o expresión formal y solemne hecha en los folios respecto a los hechos, actos y contratos que por su naturaleza pueden tener acceso al registro..."²

El artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad enumera las clases de asientos registrales, a saber: asientos de presentación (inscripciones propiamente dichas), anotaciones preventivas, notas marginales, inscripciones y cancelaciones; el artículo 3023 del Código Civil también menciona la rectificación como asiento de error material o de concepto, y el artículo 3046 del Código Civil también nos menciona a la inmatriculación como un asiento registral.

La doctrina por un lado, clasifica a los asientos en principales o accesorios, según tengan virtualidad o contenido propios o se refieran a otros asientos, desarrollando, complementando o aclarando determinadas circunstancias de ellos, y por otro lado, reduce todos los asientos a sólo tres tipos diferenciados y autónomos: inscripciones en sentido estricto, anotaciones preventivas y notas marginales.

¹ Cfr.: HERNANDEZ GIL, F. *Op. cit.* p. 117.

² Cfr.: SANZ FERNANDEZ, J. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. T.II. Sin Edic. Madrid-España, 1953. p. 472.

Lacruz Berdejo afirma que el asiento de presentación carece de autonomía, no excluye la práctica de la correspondiente inscripción, anotación preventiva o nota marginal, y no tiene otra misión que prepararlas y suministrar la fecha de protección del registro. A su vez, la cancelación carece igualmente de sustantividad, reduciéndose a ser una inscripción, anotación o nota marginal de tipo negativo, dejando sin valor, en todo o en parte un anterior asiento de tipo positivo y de la misma clase.*¹

a).- **INSCRIPCION.** La palabra inscripción tiene varias acepciones a veces en sentido amplio y comprensivo se usa como sinónimo de asiento en general. Otras, en sentido más específico, equivale a una clase concreta de asiento: el de inscripción como acto final del proceso de registración o como resultado de este proceso. Inscripción en sentido estricto es la anotación en los libros del registro, de los actos constitutivos, declarativos o modificaciones del derecho real inmobiliario. En una noción más amplia se puede incluir también a los actos o títulos extintivos de derechos, por que el asiento de conclusión, al igual que los de presentación, carece de autonomía.

La cancelación no es sino un asiento de inscripción con eficacia extintiva. Las inscripciones sólo se extinguen por otra de cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona (artículo 3028 del Código Civil para el Distrito Federal).

b).- **INMATRICULACION.** Etimológicamente el término inmatriculación proviene del latín "in" que significa no y de "matricula" que proviene del acto de registro oficial o en listar algo que no consta inscrito. Jurídicamente se le denomina a la figura de inmatriculación la primera inscripción de la propiedad o

* Cfr.: LACRUZ BERMEJO, José Luis. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Fasc. 1º. 5ta. Edic. Zaragoza-España, 1957. p. 139.

posesión de una finca en el registro público de la propiedad que carece de antecedentes registrales (artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal). Para que se siga un procedimiento de inmatriculación se requiere como requisito previo que el Registro Público de la Propiedad expida un certificado que acredite que el bien de que se trate no consta inscrito, y posteriormente se puede obtener esta inscripción por dos vías: 1.- Por resolución judicial (artículo 3047 al 3049 del Código Civil para el Distrito Federal). 2.- Por resolución administrativa (artículos 3050 al artículo 3054 de mencionado Código Civil); una vez obtenida la inmatriculación por cualquiera de las dos vías antes citadas se procede hacer la inscripción en el registro público sobre dominio ó posesión de un inmueble, previo el pago de los derechos de inscripción respectivos.

c).- **ANOTACION PREVENTIVA.** Es el asiento provisional de un derecho eventual y transitorio que garantiza provisionalmente la eficacia de un derecho respecto una finca inscrita (artículo 3016 del código Civil y 34 del mencionado reglamento). Este asiento puede versar sobre derechos reales o personales o meras expectativas, siendo un asiento de carácter temporal y de eficacia registral limitada.^{e1}

d).- **NOTA MARGINAL.** Consiste en un asiento que se extiende sobre el mismo folio que ocupa otro principal (al margen de éste); es decir, es la inscripción que se asienta en el folio en la que se menciona el antecedente registral inmediato de donde proviene una finca.

e).- **ASIENTO DE PRESENTACION.** Es el asiento que se practica en la tercera parte del folio, en el acto de ser presentado cualquier título que deba producir en el registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación. Tiene por finalidad fijar la

* Cfr.: DIEZ-PICASSO, L. *Op. cit.* V. II. p. 403 y ss.

fecha de otros asientos registrales, así se considerará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha de asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma (artículos 39, 40 y siguientes del Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Las anotaciones preventivas caducan a los tres años de su fecha, (artículo 3035 del citado Código Civil).

f).- **CANCELACION.** Consiste en un asiento negativo que se practica para extinguir la eficacia registral de otro. Este puede referirse a asientos de inscripción, anotaciones preventivas y asientos de presentación.

El Código Civil para el Distrito Federal considera a la cancelación como un asiento que extingue derechos, Artículo 3036 del precepto antes mencionado.

4.- DERECHOS Y TITULOS REGISTRABLES.

A.- **DERECHOS.** Conforme al sistema registral vigente en México, en el Registro de la Propiedad no se inscriben los derechos, sino los actos o contratos por los que se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales. Es decir, el sistema registral en nuestro país no es un registro de derechos, sino de títulos (en sentido material). Los actos o contratos ingresan en el registro a través del vehículo que constituye el documento (título en sentido formal).

El Código Civil habla unas veces de actos y contratos (artículo 3006 del precepto antes citado) y otras de títulos (artículo 3005 del Código Civil) con ello nos da a entender que en el Registro no se inscribe la finca ni el derecho, sino el acto

(título en sentido formal), y que debe versar sobre derechos reales susceptibles de inscripción.

Según el artículo 3042 del Código Civil, en el Registro de la Propiedad se inscribirán: 1.- Los por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles. 2.- La constitución del patrimonio familiar. 3.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años; y 4.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirá las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellos conste expresamente que se cumplió en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

De lo antes citado resulta que son títulos inscribibles los declarativos, constitutivos, traslativos, modificativos, extintivos o adjudicativos de derechos reales sobre bienes inmuebles.

El artículo 3042 del mencionado Código enumera los derechos reales y actos inscribibles, adoptando el sistema de "numerus apertus".

B.- TÍTULOS REGISTRALES. Los títulos en sentido formal son los documentos que recogen los actos susceptibles de inscripción. Para que puedan ser inscritos los títulos en sentido material, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial, en la forma que prescriban las leyes correspondientes, artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal.

IX.- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales son las normas básicas y fundamentales organizadas de la publicidad inmobiliaria, no tienen el rango de principios generales del Derecho. Son reglas de derecho positivo, cambiantes y variables como los medios de que el ordenamiento jurídico puede servirse para la realización de la seguridad del tráfico inmobiliario.

Los principios registrales están siempre entre sí en correlación e interdependencia. Es la ley suprema, lógica y científica, que los rige en su verificación y consecuencias. Los principios registrales se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del registro de la propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.¹

Para Roca Sastre los principios "...Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases jurídico registral..."²

Carrel y de Teresa manifiesta que "...Los preceptos del registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales..."³

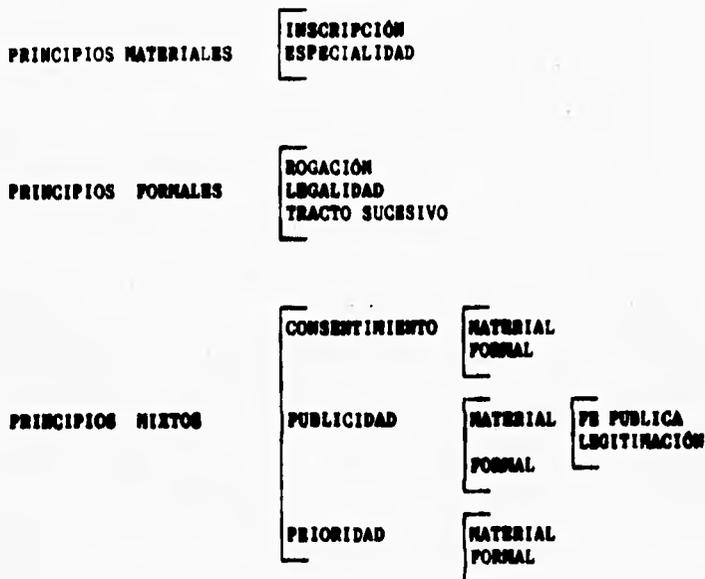
¹ AGUIRRE, Agustín. *Principios Históricos*. N.2. V.XXXII. Ed. Rev. Jurídica de la Universidad de Puerto Rico. Puerto Rico, 1963. pp. 131-132.

² AGUIRRE, Agustín. *Principios Históricos*. N.2. V.XXXII. Ed. Rev. Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, 1963. pp. 131-132.

³ CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Op. cit.* p. 241.

Todo sistema de publicidad inmobiliaria está formada principalmente por tres grupos, dependiendo del grado en que aquéllos sean admitidos en el régimen legal instaurado; los tres principios registrales matrices son: el principio de publicidad, el de especialidad y el de legalidad.*¹

El jurista Bernardo Pérez en su obra Derecho Registral, da la clasificación de los principios del autor Celestino Cano Tello**,² mismos que a continuación mencionaremos:



* Cfr.: AGUIRRE, A. *Ob. cit.* p. 132.

** Cfr. por PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, B. *Ob. cit.* p. 72.

A continuación analizaremos los principios registrales en la siguiente forma: principio de publicidad, principio de inscripción, principio de especialidad, principio de consentimiento, principio de tracto sucesivo, principio de rogación, principio de prioridad, principio de legalidad, principio de calificación, principio de buena fe.

A.-PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. Este principio es el fundamental del Derecho Registral sin el no se concibe el Registro de la Propiedad, a su alrededor funcionan los demás principios. La publicidad tiende a crear un estado de cognoscibilidad general, o sea, la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer la verificación de hechos o actos jurídicos que interesen a la generalidad, respecto de los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

La publicidad formal de los Folios del Registro Público está ampliamente desarrollada en nuestro Código Civil. El artículo 3001 del mencionado Código dispone que los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos; los registradores tienen obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones que obren en los folios del Registro, estando obligado también a expedir copias certificadas de los asientos.

En países de sistemas constitutivos o sustantivos, lo no registrado, no existe; sin embargo en nuestro país rige el sistema declarativo lo no registrado si existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. El registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce efectos a favor de terceros, aunque éste podrá no aprovecharse del acto, si le conviniere (artículo 3007 del Código Civil).

B.-PRINCIPIO DE INSCRIPCION REGISTRAL. En los sistemas registrales la publicidad tiene realidad practica mediante la inscripción (extracto del titulo) del acto en los folios del Registro. En México el acto nace fuera del registro público ante el notario (escritura), artículo 2320 del Código Civil. La inscripción es voluntaria pues no hay obligatoriedad de efectuar en un plazo determinado, ni se impone sanción alguna por no realizarse; solamente se inscribe a petición de parte (rogación), sin embargo, los efectos de la inscripción la hacen necesaria pues de otra manera el titular del Derecho no podría hacerlo surtir efectos frente a los demás.

C.-PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL. El principio de especialidad denominado también de especificación o determinación, tiene como finalidad determinar perfectamente el bien o bienes objeto de inscripción. Este principio registral se funda en la entidad finca: "es la base física de la inscripción"; exigiendo la determinación exacta del objeto de los derechos reales inscribibles. La finca debe ser descrita con precisión para su fácil individualización; artículo 63 del Reglamento Citado.

D.-PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO REGISTRAL. La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, sino es un acto potestativo y rogado. Para que en los asientos del registro de la propiedad exista una modificación en los folios, es necesario la voluntad del titular registral o de quien los sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso.

El principio de consentimiento se desdobra en dos principios registrales: Primero.- El material o sustantivo; y, Segundo.- El formal.

El principio de consentimiento material, para transmitir la propiedad o producir cualquier otro cambio o modificación real, es necesario que medie un negocio de disposición, independiente del negocio obligacional, es decir, un acuerdo dirigido sólo a verificar la modificación real, con independencia o abstracción de su causa. Las partes declaran su voluntad para que se produzca concretamente el negocio traslativo o la modificación jurídico real pretendida, sin expresar los motivos. El acuerdo, por sí sólo no produce efectos traslativos ni modificativos, siendo necesario a tal fin que vaya seguido de la inscripción en el registro.

En el principio de consentimiento formal viene formulada la transmisión, modificación o extinción de los derechos reales hasta que la persona a quien pueda perjudicar la constitución, modificación o extinción consienta que se practique en el registro un asiento determinado. El consentimiento formal excluye a la realidad; es suficiente la inscripción, por sí sola, consintiendo la persona a quien pudiera perjudicar para que aquélla surta plena eficacia.

E.-PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL. Para que el registro dé a conocer la verdadera situación jurídica de las fincas, es necesario que exista una continuidad en la titularidad registral, o sea, que los distintos actos relativos a un mismo objeto se encuentren inscritos en correlación y orden sucesivo. Esta regla también se denomina Principio de Previa Inscripción. Ambas denominaciones responden a la misma idea: rechazar interrupciones en los asientos registrales, los cuales deben reflejar, sin saltos, los cambios de titularidad de los derechos reales inmobiliarios. Toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.

F.- EL PRINCIPIO DE ROGACION REGISTRAL. El registrador no actúa de oficio, sólo debe proceder a la inscripción de un acto

registrable a instancia de parte o a requerimiento de una autoridad judicial o administrativa; responde a la misma idea que el llamado principio dispositivo en el proceso civil: el juez nunca procede de oficio, sino a instancia de parte. El registrador se encuentra en una posición semejante a la del juez en el proceso; aunque tenga conocimiento de la existencia de derechos inscribibles que están fuera del registro, no puede, por iniciativa propia, registrarlos ni exigirle a los interesados que promuevan la inscripción, esta es voluntaria. Este principio prohíbe al registrador practicar inscripciones *ex mutuo proprio*. Alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado: ser parte en el acto o el notario autorizante de la escritura o el juez.

G.-EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. A este principio también se le denomina de prelación, es uno de los pilares de la seguridad jurídica que proporciona el registro público de la propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente*.¹ El derecho real que primero ingresa en el registro tiene preferencia excluyente o superioridad respecto a los derechos constituidos ó que habiéndose constituidos antes hubiesen ingresado con posterioridad en el Registro, en materia registral se aplica la máxima " *Prior Tempore Potior Iure* ", el que es primero en registro es primero en derecho.

H.-PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL. A este principio de legalidad también se le denomine de legitimación, este es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es, el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. El registrador antes de inscribir o anotar un título, debe realizar un examen previo del documento, a fin de determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley para proceder a inscribir en el registro el acto, con

* Cfr.: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, B. *Ob. cit.* pp. 81-82.

ello realiza una actividad de investigación e interpretación jurídica, evitando que ingresen en el registro títulos nulos, anulables, o derechos que deban quedar al margen de la propiedad registral. Es a través de la función calificadora se consigue la legalidad de los títulos.

Carral y de Teresa señala en su obra que, "...lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica...".¹

I.-PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL. A este principio también le ha denominado la doctrina de legalidad y consiste en que todo documento que ingresa al registro inmobiliario dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si la escritura satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos procederá la inscripción del documento, sino se le denegara la inscripción en el registro hasta que cumpla con los requisitos establecidos por la ley.

J.-EL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL. El principio de buena fe es un presupuesto para que el tercero registral sea amparado por la fe pública registral. Entendiendo por Buena Fe la situación en que se encuentra el que confía en la exactitud registral. La salvaguarda de la buena fe y el mantenimiento de la confianza constituyen la base del tráfico y en particular de toda vinculación jurídica individual.

¹ CARRAL Y DE TERESA, L. *Op. cit.* p. 241.

X.- TERCEROS REGISTRALES.

Al estudiar la noción de tercero primero debemos diferenciar la noción de tercero en el orden civil; y, tercero para efectos del registro o tercero registral.

A.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL. El concepto de tercero civil es propio del Derecho Civil. Se deduce en sentido contrario del análisis del artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal respecto del concepto de tercero civil, lo siguiente: "...Los contratos desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según, su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...", es decir, los que no son parte en el acto o contrato son llamados terceros. Las personas integrantes de una relación jurídica son aquellas partes en virtud de que la manifestación de su consentimiento persiguen el efecto jurídico deseado, el cual se produce de modo necesario entre los meredores de esa voluntad, pero sin que afecte de un modo fundamental a los extraños en la relación jurídica obligacional. Estos extraños son innominados, lo integran el resto de la colectividad social, los cuales son terceros, que tienen un deber general de respeto o abstención respecto de dicho acto. Este tercero no interesa para los efectos del registro público de la propiedad, es decir, no interesa porque no utiliza el registro.¹

B.- TERCERO REGISTRAL. Debe entenderse por tercero registral aquel ó aquéllas personas que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato es pecíficamente determinado, no inscrito, ontra en relación con alguno de los contratantes, pero en relación con el mismo bien que fue materia del primer acto e inscribe su derecho. El tercero registral es aquella persona jurídica oficial

¹ JURISPRUDENCIA, SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE. V. XXVII, p. 280. Qneja 37/58.

particular que, no siendo parte, resulta de alguna manera, por tener algún derecho o interés jurídico concreto relacionado con lo inscrito, de cualquier clase; los efectos de lo inscrito, legitimado como verdad legal, por ser de interés general o de orden público, se produce ineludible e inexorable frente a todo el mundo y contra cualquier persona que tenga algún derecho absoluto o relativo, privado ó público, no registrado o registrado con posterioridad a lo inscrito.

La Suprema Corte de Justicia sostiene que el tercer adquirente de buena fe que haya adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asuntos del registro no pueden alegar buena fe si no hay cesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquieren había, a su vez adquirido de quien tenía el legítimo derecho; dado que la inscripción en el registro público, desempeña una función 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, abusos y evita ocultación de los gravámenes, manifestando éstos la situación en que se encuentran los inmuebles así como los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad se manifiesta a través de la inscripción de los gravámenes en el registro, o de todos los actos traslativos de la propiedad, sus restricciones y modificaciones que limitan su valor y circulación, se encuentra de tal manera arrojada que 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 registrables, deben 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 esta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente.^{e1}

El tercero registral para ser protegido por la Fe Pública registral debe cumplir determinados requisitos que el Código Civil establece:

1.- Haber adquirido de buena fe. Debe entenderse por buena fe, el desconocimiento de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido en lo que el registrador refleja de inexacto, o simplemente, el desconocimiento crea el sujeto la creencia de que el registro coincide con la realidad jurídica. Si existe un derecho, inscribible no inscrito, y sea conocida su existencia por el adquirente, se encuentra en el supuesto de que hay mala fe.^{e2}

La Suprema Corte de Justicia sostiene el criterio, que la buena fe no puede considerarse violado el artículo 3007 del Código Civil, cuando una información testimonial adolece de varias irregularidades que aparecen en el registro, dicho artículo establece que el adquirente no puede invocar la buena fe registral cuando las causas de nulidad de los títulos de su causante o de sus antecedentes aparezcan claramente en dicho registro.^{e3}

2.- Haber adquirido del titular según el registro. Adquirir del titular registral que aparezca con facultades para transmitir; quien con su título adquisitivo provoca una primera inscripción no es tercero registral, ni goza de la protección de la fe pública registral, puesto que antes de la inmatriculación no hay tal contenido registral, pues sólo constata que la finca no está inmatriculada. Existe el principio de legitimación que faculta o presume que el derecho registral existe y pertenece a su titular; es requisito indispensable que el transferente sea precisamente el

^e JURISPRUDENCIA. Sexta Época. Cuarta Parte. V. XXV. p. 266. A.D. 6024/58.

^{e2} Cfr.: DIAZ GONZALEZ VERGARA, R. *Op. cit.* p. 100.

^{e3} JURISPRUDENCIA. Sexta Época. Cuarta Parte. V. LIX. p. 210. A/D! 6997/61.

titular registral. Esta apariencia justifica la confianza del adquirente y lo mueve a contratar.

3.- Registro del derecho del adquirente. La protección registral únicamente debe alcanzar al que inscribe, el que sólo haya inscrito su derecho puede atribuirse la cualidad privilegiada de tercero registral.

C.- TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO. Los terceros registrales pueden resultar beneficiados porque su interés no sea contrario a registro, o perjudicados porque siendo su derecho no inscrito o inscrito con posterioridad y contrario a registro, por la omisión de inscribir un derecho en el registro público de la propiedad o por su negligencia o abandono de su propio interés. El registro público no protege al falso titular sino al verdadero, quien es protegido por el principio de legitimación y el principio de tracto sucesivo, derivado del principio de consentimiento, que protege al titular registral contra todo título posterior que no haya sido consentido por él. La ley protege al adquirente de buena fe, aquel a quien se le oculta el fraude quien tendrá que responder por el saneamiento para el caso de evicción y los delitos. La seguridad jurídica es uno de los más altos valores en materia registral, pero también la justicia es un alto valor jurídico que la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 14 y 16 de la carta magna dan pauta a la justicia y establece: "...Nadie puede ser privado de sus propiedades o posesiones sin ser oído en juicio...". En materia de derecho registral las partes o sujetos interesados que intervienen en el acto público administrativo del registro son: 1.- El estado como autoridad. 2.- El sujeto acreedor de derechos inscribibles como particular, en la forma ya expresada. 3.- Los terceros registrales obligados por la Ley a respetar los efectos que produce el acto inscrito son aquellas personas, oficiales o particulares que tienen algún derecho o interés jurídico concreto, protegido por la Ley.

CAPITULO SEGUNDO

HISTORIA DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA.

1.- ORIGEN Y EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA.

Tanto como nos remontemos en la historia del derecho observaremos que la transmisiones de la propiedad se encuentran envueltas de publicidad y sujetas a formas solemnes.*¹

Existe un encadenamiento entre las antiguas formalidades de las enajenaciones, aunque no ha tenido el mismo significado en los diferentes periodos de su desarrollo histórico, ya que entre el formalismo de las primeras edades y el de los tiempos modernos, se aprecia una oposición sensible de principios.

Sobre los orígenes de la publicidad de los derechos reales se ha escrito mucho; sin embargo, no existe unanimidad en la concreta determinación de los mismos; siguen siendo oscuros y pocos precisos, principalmente como ya se mencionó ésta figura no ha tenido la misma significación en los diferentes periodos históricos.

Menciona Roca Sastre* en su obra "Instituciones de Derecho Civil" que el tratadista Besson señala que en la historia de la publicidad de las transferencias inmobiliarias se encuentra dividida en tres fases: Primera. Las formas solemnes de las enajenaciones aparecen como una medida de publicidad y no como testimonio del dominio eminente de la comunidad o del señor

* Cfr. por ROCA SASTRE, Ramón. *Op. cit.* p. 20.

* Cfr. ROCA SASTRE, Ramón. *Op. cit.* P. 20.

territorial. Segunda. Empieza con la desaparición de los últimos vestigios del colectivismo primitivo, con el fin predominante del formalismo de proteger las transmisiones a terceros contra cualquier fraude. Tercera. La publicidad de las transferencias no es considerada exclusivamente desde el punto de vista del interés individual de los terceros adquirentes o acreedores, sino también, y sobre todo, como un elemento de la riqueza general y del bienestar de la sociedad. A continuación nos avocaremos al estudio de la evolución de la publicidad inmobiliaria en las legislaciones que tuvieron más auge.

A.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL PUEBLO HEBREO.

Algunos autores españoles encuentran los orígenes de la publicidad inmobiliaria en el derecho hebreo, apoyándose en el texto de Génesis (Capítulo XXXIII: 15, 16, 18.), Levítico (capítulo XXV: 24) y Rut (Capítulo IV: 7-9), los cuales mencionan las formas o modos solemnes de la transmisión de la propiedad. Verbigracia, en el libro de Rut menciona como se realizaban las ventas de inmuebles celebradas a la puerta de la ciudad ante los ancianos y todo el pueblo como testigos, para que la cesión fuese válida se quitaban un calzado y se lo daba a quien le cedía los derechos del bien.*¹

B.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN GRECIA.

En el Derecho Griego se encuentran fundados preceptos de formas primitivas de publicidad inmobiliaria. En las ciudades griegas se encontró un sistema de publicidad, que no solamente funcionó como noticia para los terceros, sino que además contó con la existencia de registros. Las situaciones más remotas del fenómeno publicitario las encontramos en la costumbre de celebrar

* Cfr.: ROCA SASTRE, R. *Ob. Cit.* t. I. pp. 22-23.

las ventas en mercados públicos. En Grecia no existía una manifestación uniforme en los medios de publicidad, ya que variaban en las diversas regiones y ciudades las situaciones de publicidad que frecuentemente se realizaban y exigían la publicidad en las transmisiones siguientes:

a.- Las ventas que se realizaban ante tres personas como testigos de la transmisión, las cuales recibían públicamente una moneda del vendedor según unos, y del comprador, según otros, en memoria y testimonio del acto.

b.- La venta que era anunciada por medio de un pregonero público durante cinco días, con el propósito de alertar a terceros o mediante la exhibición pública de carteles. Posteriormente en el anuncio de las transmisiones inmobiliarias intervenía el magistrado, transformándose el acto en una especie de investidura pública a favor del adquirente.

La grabación en placas de mármol de los actos de transmisión o constitución de derechos reales eran puestos sobre los inmuebles.

La inscripción en registros públicos de los contratos y actos relativos a los bienes inmuebles, por los cuales puede saberse si los bienes están libres y sin cargas, y si el vendedor los enajenaba regularmente. Según algunos autores, el propósito de estos registros era meramente fiscal, de tal modo que la inscripción daba testimonio del pago del impuesto que gravaba la transmisión de los inmuebles. En Rodas las inscripciones de las ventas de inmuebles era requisito necesario para su validez del acto.*¹

* Cf.: DIAZ GONZALEZ VERGARA, R. *Ob. cit.* pp. 22-24.

C.- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EGIPTO.

El pueblo egipcio conoció formas de notoriedad de tipo registral que se pueden distinguir en dos períodos registrales: uno correspondiente a la época del reinado ptolemaico (305 A.C.) y el otro al período de dominación romana (30 A.C.), mismo que analizaremos enseguida.

1.- EPOCA PTOLEMAICA. Comienza este período aproximadamente en el año 305 A.C., al reorganizarse Egipto siguiendo las instituciones griegas; con la expansión del helenismo consecuencia de las conquistas territoriales de Alejandro Magno, dio lugar a una gran difusión de la idea griega de registración que se refleja en la influencia de la misma en los ordenamientos legales de las monarquías macedónicas de oriente y en los de casi todas las ciudades griegas fundadas por Alejandro y sus sucesores. Durante esta época las transmisiones inmobiliarias se documentaban en determinadas oficinas públicas (grafeia en los medios rurales y agoranomia en las ciudades) a cargo de funcionarios notariales (agoranomos). Entre los documentos públicos procedentes de unas y otras oficinas se daba la diferencia de que los redactados en las segundas (agoranomia) tan sólo eran autorizados por el agoranomos previa acreditación de la legitimación de la titularidad del enajenante. Tales documentos eran objeto posteriormente de toma de inscripción en el registro fiscal (Tamiai, era el pago del impuesto gravatorio de las transmisiones reales inmobiliarias). Dichos contratos quedaban expuestos al público, realizando así el registro una indiscutible función publicitaria. El documento privado extendido por los contratantes se presentaba al registro, y una vez pagado el impuesto la oficina redactaba el documento público. La inscripción presuponia el reconocimiento público de una persona como propietaria o titular del derecho. Los documentos otorgados por el agoranomos constituían verdaderos documentos públicos de compraventa inmobiliaria, que implicaban el reconocimiento oficial de una persona como propietaria del inmueble objeto de la

enajenación mediante su inscripción en el registro fiscal. Por tanto, los registros fiscales de la época ptolemaica realizaban dos funciones: una función meramente fiscal y otra de carácter publicitario, puesto que no sólo tienden a la formación de un documento solemne con fines probatorios, sino a la creación de un título formal.

2.- EPOCA DE DOMINACION ROMANA. Durante la dominación romana encontramos en Egipto dos clases de oficinas con carácter público: la Bibliothekē Demosion Logon y la Bibliothekē Enkteseon, mismas que analizaremos a continuación.

LA BIBLIOTHEKE DEMOSION LOGON (archivo de negocios Públicos). Esta institución carece de importancia para nuestro estudio, algunos tratadistas consideran que sus funciones y fines fueron exclusivamente fiscales, ya que estaban destinados a proporcionar la base para el cálculo y recaudación de impuestos. En un principio, la biblioteca o archivo de adquisiciones es sólo una sección de la bibliothekē demosion logon a cargo de un único funcionario. La fecha de una separación e independencia de ambas oficinas públicas es difícil determinarla, pero parece hallarse comprendida entre los años 70 y 90 D.C.

LA BIBLIOTHEKE ENKTESION. Esta figura iniciaba con una instancia dirigida al encargado del registro o archivo, el cual, registraba la propiedad privada inmobiliaria y los derechos reales limitativos de la misma. El procedimiento de inscripción de enajenaciones y gravámenes era severamente formalista y precisaba la previa instancia o solicitud del interesado. También cumplía la función de esencia notarial o supre notarial. Una vez obtenida la autorización, se extendía un documento en el que se formalizaba la transmisión de los bienes llamados "katagraphe", este documento se presentaba en la "bibliothekē" para practicar la oportuna inscripción. El registro o archivo se llevaba por orden alfabético de propietarios o titulares inscritos y en cada oficina había un

índice registral llamado "diastromata", que reflejaba todos los derechos inmobiliarios pertenecientes a una persona.*¹

D- LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN ROMA.

En el Derecho Romano se encuentran algunos precedentes de publicidad inmobiliaria, aunque no existió un sistema de publicidad especial para los bienes inmuebles, las formas solennes de transmisión eran comunes tanto para los bienes muebles como por los inmuebles. Explica Roca Sastre que en la publicidad de la transferencia inmobiliaria en el derecho romano se distinguieron tres etapas: el primitivo, el clásico y el justiniano**;² mismos que a continuación estudiaremos.

1.- PERÍODO PRIMITIVO. Durante el período de la Roma arcaica no existió la propiedad individual, libremente enajenable y transferible por herencia. Los modos de transmitir el dominio y demás derechos reales se clasifican en modos del derecho civil (ius civile) de carácter formal y solenne y, modos del derecho de gentes (ius gentium) o natural (naturalis), desprovistos de toda solemnidad y requisitos formales. El tratadista Bonfante nos expresa en su obra, que la transmisión en el derecho civil (ius civile) tenía un carácter formal, siendo aplicable al pueblo romano, mientras que la transmisión en el derecho de gentes (ius gentium) tenían aquella configuración de la naturaleza del dominio que la conciencia interna requiere, y pueden considerarse comunes a todos los pueblos***.³ Los modos civiles de adquirir la propiedad durante este período eran: la mancipatio, la in iure cessio, la usucapio, la adjudicatio y la assignatio; y los modos naturales de

* Cfr.: CRISTOBAL MONTES, Angel. *La Publicidad Inmobiliaria en el Derecho Egipcio*. Ed. Rev. del Ministerio de Justicia. N. 49. Año XIII. Abril-Junio. Caracas-Venezuela, 1964. pp. 48-60.

** Cfr.: ROCA SASTRE, R. *Ob. cit.* t.I. p. 23.

*** Cfr.: BONFANTE, Pedro. *Instituciones de Derecho Romano*. Traduc. de la 8a. Edic. Ed. Instituto Reus. Madrid-España, 1925. p. 46.

la transmisión de la propiedad son la traditio y la ocupatio, los cuales analizaremos a continuación.

A.- LA MANCIPATIO. Era el modo solemne más antiguo de transmitir el dominio quiritarario de las cosas Mancipi (tenían este carácter los fundos itálicos, las primitivas servidumbres rústicas impuestas sobre las mismas, los ganados mayores de tiro y carga, y los esclavos). Consistía en una venta simbólica (existen dudas sobre si originariamente fue una permuta o una venta al contado), la transferencia del dominio quiritarario tenía lugar mediante el cumplimiento de ciertas formalidades preestablecidas, a cargo del transferente (mancipio dans) y del adquirente (mancipio accipiens), ante una especie de agente público o fiel contraste (libripens) y en presencia de cinco testigos (testis classicis), ciudadanos romanos y púberos. El adquirente declaraba solemnemente que la cosa era suya y que la había comprado con aquel cobre y con aquella balanza, el adquirente ponía la mano sobre la cosa enajenable y golpeaba la balanza que sostenía el libripens con el raudus culum (barra de bronce no amonedado) y lo presentaba al transferente como precio. Los testigos tenían que ser testes rogati (testigo a petición del comprador) y estaban presididos por uno de ellos u otra persona (antestatus), encargada de velar y asegurar el estricto cumplimiento de las solemnes formalidades precisas para la validez del acto.

La mancipatio sólo ofrecía un simple medio de prueba de la transmisión efectuada.*¹

B.- LA IN IURE CESSIO. Esta figura consistía en la adaptación simulada del proceso contencioso de reivindicación a la transferencia de bienes con allanamiento del demandado, entablada entre el adquirente de la cosa (vindicans) y el transferente (in

* Cfr.: ARANGIO RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano. Traduc. de la 10a. edic. Italiana por José M. Caramés Ferbo. Ed. Depalma. Buenos Aires-Argentina, 1986. pp. 36-39.*

iure cedens), ante el pretor (o el gobernador de la provincia) y con sujeción a los ritos y formalidades propias de la *legis actio sacramenti in rem*. Comparecían ante el magistrado portando la cosa materia del acto el adquirente, asumiendo ficticiamente la cualidad de reivindicante, demandaba la reivindicación, afirmando que la cosa es suya y tocando con una varita (*vindicta*) que constituía la manifestación del dominio. El transmitente, en lugar de oponer la *contravindicatio*, se allanaba (*cedit*) dando un paso hacia atrás, que se entendía como el abandono o dejación de la cosa, y el magistrado aplicaba la regla general en materia de allanamiento a la pretensión del demandante, se consideraba confeso al demandado en el juicio. Al verificarse la transmisión de los bienes ante el tribunal, se cumplía con la función de dar publicidad al acto.

La figura de la *mancipatio* e *in iure cessio* fueron necesarias en el período primitivo romano, desapareciendo paulatinamente presionadas por la nueva forma de la *traditio* en el período clásico romano, mucho más sencilla y fácil para realizar la figura de la compraventa consensual; proceso que se acentúa en el S. III, al caer en desuso las formas e instituciones civiles, perdiendo todo significado y relevancia la distinción entre dominio *quiritario* y dominio *bonitario* o natural.

Otras formas publicitarias que se dieron en la transmisión de los bienes en el derecho romano pero con menos trascendencia, fueron la *audicatio* y la *assignatio*, que sólo tuvieron aplicación en los juicios divisorios, con intervención del juez, y en las lícitudes públicas.

2.- PERIODO CLÁSICO. En este período romano se contempla el abandono progresivo de las formas solemnes de transmisión y, onsecuentemente, la pérdida de las formas de publicidad en las transmisiones en general. La *mancipatio* y la *in iure cessio* ven restringida su aplicación, mientras que la *traditio* (simple entrega de la cosa enajenada, como actuación complementaria de una justa

causa precedente) cada vez más practicada, alcanza plena primacía como figura transmisiva de toda clase de bienes.

La traditio (acto no formal) constituyó un modo de adquisición aplicable sólo en el ámbito de las cosas nec mancipi. La traslación del dominio de las cosas mancipi debía verificarse mediante la mancipatio o in iure cessio (actos formales y públicos) o a través de la usucapio (que implicaba el transcurso en la posesión durante tiempo a objeto de hacer posible su cognoscibilidad general).

3.- PERIODO JUSTINIANO. Durante el período justiniano (se incluyen en él: el derecho romano postclásico y el propiamente bizantino), las formas de publicidad que existían de la época clásica decaen todavía más, hasta el punto de que se ha hablado de desaparición total del régimen romano de publicidad y de su sustitución definitiva por el de la clandestinidad. La figura de la in iure cessio deja de mencionarse en las fuentes hacia el año 293; la mancipatio (de escaso empleo en las provincias por no ser susceptible de aplicación para la transmisión de fundos no itálicos).

La desaparición de las formas solemnes en las transmisiones se debe a una tendencia de simplificación publicitaria debida a las nuevas necesidades que el creciente tráfico jurídico planteaba, y por otra parte, el interés fiscal debió propiciar la publicidad de las transmisiones de dominio.

El derecho justiniano, más innovador y realista, establece para las transmisiones inmobiliarias el requisito del documento escrito (scriptura) y favorece en forma singular la práctica, surgiendo la obligatoriedad que tales transferencias fuesen anotadas (insinuación o toma de razón) en los gesta, a fin de dotar a las declaraciones transmisivas de formalidades solemnes y valor del acto público. Tal práctica fue reconocida oficialmente en el S.

IV cuando la registraci3n de dichas declaraciones tuvo lugar en los archivos de los gobernadores provinciales.**¹

2.- LA EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN ALEMANIA.

Las formas de publicidad inmobiliaria adaptadas en los pueblos primitivos germanos eran de tipo primario. Para la mayoria de los tratadistas los antecedentes hist3ricos del moderno registro de la propiedad inmobiliaria se encuentra en el derecho medieval alem3n, pues deriva del testimonio judicial.**²

Comparando el sistema romano y el germ3nico en materia de publicidad inmobiliaria, en la primera 3poca de su derecho ambos coinciden en adoptar plenamente las formalidades en las transmisiones de la publicidad pero en lo sucesivo se distancian ambos sistemas a consecuencia de que el derecho romano evolucionaba en el sentido de eliminar la publicidad en las transmisiones de inmuebles, mientras que el derecho germ3nico se mantiene fiel a esta publicidad, sin abandonar la forma externa en las transferencias. En la evoluci3n de la publicidad inmobiliaria en el derecho germ3nico, tambi3n cabe distinguir tres 3pocas caracteristicas: en primer lugar la 3poca primitiva, en segundo lugar el periodo de influencia romana y por 3ltima la 3poca de superaci3n nacional***.³ A continuaci3n nos avocaremos al estudio de los periodos antes mencionados.

A.- PERIODO PRIMITIVO. La transmisi3n de bienes inmuebles en el sistema Alem3n adopta un car3cter fundamentalmente formalista, que no llega a desaparecer en ning3n momento con la recepci3n del

* Cfr.: CRISTOBAL MONTES, Angel. *La Publicidad Inmobiliaria en el Derecho Romano*. Ed. Rev. de la facultad de Derecho. N. 33. Caracas-Venezuela, 1966. pp.35-33.

** Cfr.: WOLFF, Martin; KIPP, Theodor; ENNECCERUS, Ludwig. *Derecho de Cosas*. t.III. V.I. 8a. revisi3n. Barcelona-España, 1944. p. 133.

*** Cfr.: ROCA SASTRE, R. *Op. cit.* t.I. pp. 30-31.

derecho romano¹. La transmisión de los bienes inmuebles se efectuaba mediante dos actos realizados en forma solemne y ante testigos, que son: a.- El negocio de transmisión (sala o salunga).

Consistía en un acuerdo (Einigung) dirigido a la transmisión de la propiedad, íntimamente unido al contrato obligacional. b.- La Gewere (Investidura) con dos momentos: 1.- Entrega (Traditio) de la finca. Esta entrega se hacía mediante el recorrido de los linderos de la finca y la puesta en posesión del adquirente por el enajenante. Después en el período franco la entrega era simbólica. 2.- Desposesión o abandono de la finca por el enajenante y finalmente "Auflassung" que luego dio nombre a la totalidad del negocio traslativo.

El derecho germánico en esta época primitiva conoce dos formas solemnes de publicidad semejante a las instituciones romanas de la mancipatio y de la in iure cessio que son la gewere y la auflassung, que nos avocaremos a su estudio a continuación.²

a).- LA GEWERE. La palabra Gewere deriva de la raíz "were" (antiguo alto alemán, "wern", "werjan", gótico "wasjan"), equivale al verbo latino "vestiré" o "investiré", a nuestro sustantivo investidura y al francés "saisine".³

En el período primitivo, la gewere tenía que practicarse de una manera real, sobre el inmueble mismo, como vestidura real y para algunos autores se trataba de la investidura en la posesión de un inmueble y de vestidura de la persona de la cosa. La figura jurídica de la gewere funcionaba de una forma solemne de transmisión inmobiliaria, efectuada con determinadas fórmulas y ritos ante la asamblea popular o consejo vecinal (Thing o Mallus), formado por hombres libres (Rachimbourgs) y presidido por un jefe (Thingman). El transmitente y el enajenable comparecían ante esta asamblea o

¹ Cfr.: *Idem* p. 31.

² Cfr.: HERNANDEZ GIL, F. *Op. cit.* p. 41.

³ *Idem* p. 42.

tribunal popular, a base de un convenio anterior (sala o salunga) exteriorizado por las partes previo requerimiento, se efectuaba la entrega o tradición del inmueble mediante fórmulas simbólicas variadas. Dichas fórmulas simbólicas consistían en la entrega al adquirente de un puñado de tierra, una rama de árbol llamada (festuca), la cuerda de la campana, un árbol, un arbusto, etc.; la desposesión formal se efectuaba por vía declaración solemne que se declaraba: "Per fes tucam, o ex festucatio"¹. Este acto implicaba la investidura a favor del adquirente; con el transcurso del tiempo esta figura va desapareciendo y por ende el simbolismo material: posteriormente en el período franco aparecen formas de una investidura simbólica, que se hace fuera del inmueble y que comprende dos actos: primero el acto de transmisión de la posesión y, segundo el acto de desposesión consensual, que se verificaba entregando determinados símbolos y partes del inmueble, tales como una rama del árbol o un terrón.

La Gewere llegó hacer la forma necesaria de todo derecho real; y mediante ella se concretaba y se le atribuía el derecho real al adquirente o titular. Esta institución jurídica tenía un valor propio y gozaba de protección jurídica, produciendo determinados efectos.²

b) LA AUFLASSUNG. En el derecho germánico otra forma solemne de carácter judicial es la figura de la auflassung, de gran analogía con la in iure cessio romana, y que merced a su desenvolvimiento posterior cristaliza en la fuerza germánica moderna de transmisión regitral³, las características principales de la figura de la auflassung son:

Primero. La auflassung consiste en el acto de desposesión o abandono del inmueble por el transmitente. Después este acto fue

¹ ROCA SASTRE, R. *Op. cit.* t. I. pp. 31-32.

² Cfr.: MARIN PEREZ, P. *Op. cit.* pp. 67-69.

³ Cfr.: ROCA SASTRE, R. *Op. cit.* t. I. p. 32.

sustituido por una declaración de voluntad y la entrega simultánea de una vara o "festuca" presuponía la investidura simbólica de la "gewere". La entrega o tradición tenía lugar ante la autoridad judicial a base de un juicio o contención procesal generalmente ficticia, la cual se transforma después en un acto de jurisdicción voluntaria.

Esta intervención judicial de las transmisiones inmobiliarias representa un avance frente a la forma antes indicada. La antigua asamblea popular fue posteriormente reducida mediante la substitución de los vecinos por un consejo de escabini y después se pasó a la intervención del Juez.*¹

En época más avanzada del derecho germánico la transmisión se efectuaba por medio de la entrega de los documentos justificativos del negocio celebrado, a semejanza de la "traditio per cartam" del Derecho romano.

La Auflassung era judicial o extrajudicial; la auflassung judicial se operaba a través de las declaraciones de transferents y adquirente, consistía en la manifestación del abandono del inmueble por parte del transferente (reosignatio, devest) y la investidura que la titularidad del mismo proclamaba el juez (auflassung, vest); no se requería entrega de ningún elemento simbólico (festuca), ya que la transferencia se operaba "ors et manu". Lo importante era la decisión del tribunal que declaraba adquirido el derecho. Incluso se realizaba exfestucatio (la festucatio, vara que simbolizaba el poder de dominio) se entregaba simbolizando la transmisión. Ya antiguamente se emitían títulos justificativos de la investidura judicial. La sentencia producía eficacia doble: daba lugar al nacimiento de la gewere jurídica y de la gewere ideal.

* HERNANDEZ GIL, F. *Op. cit.* pp. 43-44.

Estas dos fórmulas, la judicial y la extra judicial, adquirieron gran difusión en los diferentes países germánicos pero en ambas se adoptó el uso de tomar nota del acto de transferencia en los archivos judiciales o del consejo municipal. Los primeros libros fueron deficientes, puesto que se consignaban los actos de acuerdo con el orden cronológico de su acaecimiento.

Más tarde se transcribieron en un libro registro, verdaderos antecedentes del futuro registro de la propiedad. Estos libros o secciones especiales se dedicaron o abarcaban cada distrito municipal, luego a cada calle; por último, para cada casa.

El declive de la institución de la *auflassung* comienza al generalizarse la costumbre de inscribir en libros públicos las enajenaciones de bienes inmuebles. En un inicio las inscripciones registrales se realizaban sobre los negocios relativos a inmuebles en libros oficiales, posteriormente el negocio se acostumbraba celebrarse en el propio registro, y siguiendo un proceso de evolución, pasa a convertirse la inscripción registral en un acto indispensable para la perfección del propio negocio dispositivo. Los efectos del acto de registración aumentaron en el transcurso del tiempo hasta llegar a significar un medio de protección de terceros, e incluso un requisito constitutivo para la existencia de la transmisión de la propiedad.¹

En los primeros tiempos, el procedimiento en estos actos de transmisión inmobiliaria fue oral, para el siglo XII se acostumbraba consignarlos en libros especiales (*Gerichtsbücher*, *kopialbücher*, *traditionsbücher* o *tabulae e terae*). La inscripción en estos libros se hacía sin guardar orden alguno, pero pronto se adoptó el sistema de folio registral abierto a cada finca.²

* Cfr.: CRISTOBAL MONTES, Angel. *Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria: Sistema Alemán*. Rev. del Ministerio de Justicia. N. 45. Año XII. Abril-Junio. Caracas-Venezuela, 1963. pp. 45-48.

** Cfr.: ROCA SASTRE, R.: *Ob. Cit.* I.I. p. 33.

B.- PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.

La recepción del derecho romano en Alemania en el s. XVI, vino a turbar el desenvolvimiento del derecho inmobiliario alemán, puesto que la forma de transmisión y el gravamen de los inmuebles se efectúan del mismo modo que los muebles y la transmisión sólo podía verificarse por la traditio (por la mera entrega de la cosa), y los gravámenes pasaron hacerse tácitamente y a constituirse en derecho común. La traditio no solamente estaba desprovista de toda formalidad externa de intervención de testigos o de autoridad pública, sino que prescindía de toda distinción entre mueble e inmuebles en cuanto a los actos de transmisión y gravamen, quedando reducidos a la categoría de negocio particular.

El predominio del derecho romano no fue igual en todos los territorios alemanes, sólo tuvo auge donde el poder central era fuerte (países situados al oeste de Alemania), en el resto fue nulo en varias legislaciones particulares de las ciudades hanseáticas como: Munich, Sajonia, Bohemia y Moravia, siguieron las formas de publicidad antigua (antes de la dominación romana). En los demás territorios o estados, prevaleció un sistema de alación, constituido por elementos romanos y germánicos (prusia, etc).¹

C.- FASE DE SUPERACION NACIONAL.

En el siglo XVII se inicia un movimiento de recuperación del derecho nacional germano, en materia de transmisiones inmobiliarias se dirigió a intensificar el sistema de publicidad mediante la intervención de la autoridad y consiguiente inscripción en registros especiales, dotando a éstos de efectos protectores energéticos, abandonando la traditio romana y restaurándose en Sajonia, Hamburgo y Lubeca a mantener la fuerza probante del registro con carácter absoluto. Se produce este retorno al derecho

¹ Cf.: CRISTOBAL MONTES, A. *Op. cit.* N. 45, pp. 48-49.

nacional por la decadencia del derecho romano durante el S. XVIII, por no ofrecer seguridad al tráfico inmobiliario ni a la constitución de garantías inmobiliarias. La hipoteca romana, que podía constituirse sin sujeción a forma por el mero contrato, estaba en pugna con la concepción germánica tradicional que hacía gravitar la garantía sobre la finca y no sobre el crédito personal del deudor.

Este retorno tiene su primera manifestación en la Ley Prusiana del 20 de diciembre de 1783 (Ordenanza Hipotecaria), que atribuye a la inscripción un carácter sustantivo y establecía la organización del registro inmobiliario; instaurado el régimen inmobiliario registral vigente mediante el Código Civil del Reich del imperio del 18 de agosto de 1896, que puede decir es el baluarte de la publicidad registral, sin el sistema registral inmobiliario germano no podría tener México el sistema registral adoptado, mismo que nos llegó a través de España.

3.- EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL DERECHO ESPAÑOL.

A.- ESPAÑA PRE-ROMANA.

Señalan la mayoría de los tratadistas (Díez-Picazo, Roca Sastre, López Medel, Jerónimo González, etc.) que durante esta época primitiva se carecen de datos que nos puedan señalar el régimen publicitario, sin embargo se cree que como en todos los pueblos de la antigüedad la transmisión y gravámenes de los inmuebles estaban sujetos a formalidades y solemnidades. Durante la época visigótica en España existen pocos datos sobre publicidad, los únicos datos que se tienen son los que señala González y Martínez de la Ley Malacitana, dada por Domiciano por el año 84 J.C. a la ciudad de Málaga, relativo a la existencia de un régimen municipal de contratos y un derecho de prediatura como tipo

primitivo de garantía inmobiliaria. Con la invasión de los visigodos se robustece la publicidad de la fase preromana, y en el Código Visigótico no se encuentra precepto alguno que favorezca la clandestinidad de la transmisión de los bienes inmuebles.

En la Reconquista se confirma este fortalecimiento de las formas de publicidad, generalmente manifestadas en costumbres. Destacándose especialmente la fórmula de la roboratoria, que era la confirmación de una transmisión hecha por carta, cuya exigencia se encuentra en los Fueros de Alcalá de Henares, Sepúlveda, Plasencia, Ledesma, Alba, Cuenca, Molina, Baeza, Alcázar, el mismo Fuero Viejo de Castilla, Fuero de Vizcaya, etc., supliendo así el silencio del Fuero Juzgo, que como visión romancesada de la Lex Wisigothorum, se inspira en ella.¹

En esta época existieron varios tipos de publicidad inmobiliaria, en el reino de Aragón la escritura pública era muy frecuente, la cual llegó a ser un elemento constitutivo de la transmisión. En Cataluña y Baleares fueron esporádicas las manifestaciones de publicidad, pero siempre se mantuvo la figura de la "In sinuatio" en materia de donaciones, cuyos donantes habían de reflejarse en la curia o juzgado.

B.- PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.

La recepción del derecho romano sucedió lentamente, eliminando las formas solemnes de publicidad de las transmisiones inmobiliarias en los distintos regímenes jurídicos de España, perdurando únicamente la institución de la insinuatio de las donaciones, a través del corpus, en Baleares, Cataluña y Navarra o bien directamente a través del Código de las Partidas en Castilla y Vizcaya.

* Cfr.: CRISTOBAL MONTES, Angel. *El Sistema Español de Publicidad Inmobiliaria*. Ed. Rev. de la Facultad de Derecho. N. 27. Caracas-Venezuela, 1963. pp. 19-21.

El Código de las Partidas concebía el sistema clandestino romano en la transmisión de inmuebles, en los cuales intervenían los escribanos, por que se exigía escritura pública aunque no era un requisito esencial de publicidad.

La ausencia de publicidad en los actos de transmisión en los bienes inmuebles, con el transcurso de los siglos provocó la necesidad de que se adoptaran otros medios de publicidad inmobiliaria con la intensificación de las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el comercio en general. Durante la época de dominación romana en España se encontraba en apogeo la clandestinidad y las hipotecas estaban ocultas al interesado, surgiendo así la necesidad de adoptar medidas de publicidad en las enajenaciones de los inmuebles. Fue hasta 1528, en las Cortes de Madrid, donde los procuradores pidieron al rey se obligase a presentar en las secretarías de los ayuntamientos, dentro de un término de treinta días, todos los contratos de imposición de rentas y tributos, limitándose Carlos V a establecer la obligatoriedad de manifestarlos.

Una nueva propuesta se hizo en 1539 en las cortes de Toledo, que fue sancionada por el emperador, cuya ejecución fue reiteradamente solicitada a Felipe II en las cortes de 1548, 1555 y 1558, ordenando el consejo del reino el establecimiento de los registros de censos y tributos. Felipe V ordenó, en la Pragmática de 1713, que aquellos registros se instalaran en las casas capitulares, a cargo de justicias y regidores, y que el cargo de registrador fuese ejercido por los secretarios del ayuntamiento y nombrados por las corporaciones locales. Por tanto, no sólo eran circunscripciones jurisdiccionales, sino también municipales. Tampoco tuvo éxito esta medida para la efectividad de los registros de censos y tributos, las quejas por la inaplicación de estas disposiciones llevaron a que Carlos III diera las instrucciones el 14 de agosto de 1767, por el cual se creaba los oficios de

Hipotecas, denominados después Contadurías de Hipotecas, con lo que se inicia una nueva fase a partir de su entrada en vigor el 31 de enero de 1768.

C.- LA PRAGMÁTICA DE 1768 O FASE DE REGISTRACION.

La pragmática de 31 de enero de 1768, fue promulgada con el carácter de ley hecha en cortes y obligatoria para tal reino, excepto Navarra. Fueron creados los oficios de hipotecas (denominadas después contadurías de hipoteca), en todos los pueblos cabeza de partido, estando a cargo de los escribanos de ayuntamiento. Las contadurías de hipotecas estaban caracterizadas por tres notas fundamentales: primero eran registro de hipotecas de derechos reales; segundo eran un registro de títulos, los actos registrales eran constitutivos (títulos); tercero eran un registro de inmuebles. También establecía la toma de razón de los siguientes actos y contratos:

Primero.- La imposición de venta y redención de censos o tributos. Segundo.- Los contratos de venta y fianza en que se pactaron hipotecas especial de bienes inmuebles. Tercero.- La fundación de mayorazgos y obras pías. Cuarto.- Los actos que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen con expresión de ellos, o su liberación y redención.

"...El registro era público estaba sometido a la vigilancia e inspección de la autoridad judicial. La toma de razón se practicaba normalmente mediante la presentación de la primera copia del instrumento matriz expedida por el escribano autorizante del mismo y sus efectos eran meramente negativos, es decir, la falta de toma de razón de un acto o contrato que no fuera registrado, carecía de valor ante los tribunales: no hagan fe dice el texto legal dichos

instrumentos en juicio ni fuera de él para efecto de perseguir las hipotecas ni para que se entiendan gravadas las fincas...".¹

En esta fase se inicia el regimen de publicidad; todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes; aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenaciones de inmuebles.

El sistema registral instaurado recibió un fuerte estímulo por obra de la legislación fiscal, poniendo fin a la clandestinidad. Por real decreto de 31 de diciembre de 1829 se creó el llamado impuesto de hipotecas, el cual debería pagarse en el momento de tomar razón de los contratos en el oficio de hipotecas, señalándose diversos plazos dentro de los cuales debían presentarse los documentos de los actos a tal impuesto sujetos, la no presentación de los documentos se castigaba con penas pecuniarias, y se declaraban nulos aquellos documentos, estando prohibida su admisión en juicio; posteriormente fúe el impuesto de derechos reales (todo acto traslativo de bienes en propiedad o en usufructo, a las transmisiones de herencia, a las adquisiciones por el estado, a los arriendos, a los mandamientos de embargos y a contratos de establecimiento a primeras cepas, tales actos deberían constar en documento público o privado); los cuesles quedarían sometidas al Ministerio de Hacienda en lo relativo a la liquidación y recaudación del impuesto.

D.- LEY HIPOTECARIA DE 1861.

A comienzos del S. XIX se sentía la necesidad de que las antiguas leyes fueran reformadas, toda vez que la que se encontraba en vigor que resultaba incapaz de proporcionar plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; consolidando el regimen de

¹ HERNANDEZ GIL, F. *Op. cit.* pp. 38-39.

publicidad registral con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Instauradora del régimen inmobiliario registral que sustancialmente ha subsistido en esencia en España hasta nuestros días.

4.- EVOLUCION DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL DERECHO MEXICANO.

Con la conquista de los españoles, las leyes que se empezaron a aplicar en la Nueva España fueron las de Castilla (el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación, disposiciones que fueron sustituidas paulativamente por leyes locales dictadas específicamente para las colonias como son la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España).¹

Todas las disposiciones antes mencionadas contemplaban una transmisión de la propiedad y por ende una publicidad inmobiliaria de acuerdo a los intereses de la corona por lo que eran un vicio al ocultamiento de los gravámenes que tenían los bienes inmuebles y era objeto de constantes fraudes, razón por la cual, la corona española instituyó los Oficios de Hipotecas aprobado el 27 de septiembre de 1764, que contenía 27 puntos en los cuales se daban instrucciones para el establecimiento de oficios de hipotecas y su anotación, realizadas por los escribanos en todas las ciudades y villas de la Nueva España fueran o no cabezas de jurisdicción serían en calidad de vendibles y renunciables. En las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba la función de los escribanos de los ayuntamientos sería distinta a la de los anotadores de hipotecas. En los demás pueblos cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían

¹ Cfr.: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Ob. cit.* pp. 22-23.

unidos a los escribanos públicos; los oficios eran vendibles y renunciables, por lo tanto, se pregonaban y el importe de la venta era remitido a la super intendencia general de la real hacienda.

Los escribanos, anotadores y justicias receptoras tenían un libro, o los que fuesen necesarios, para llevar el registro, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su distrito, las anotaciones debían hacerse por años para facilitar la consulta.

El documento que se presentaba debía ser el original, es decir, el primero que fue expedido por el escribano o juez; las anotaciones debían contener lo siguiente: fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se otorgó, calidad del contrato, número o provincia, nombre de los otorgantes y su vecindad, tipo de operación (compraventa, fianza, hipoteca u otro gravamen, era obligación señalarse los bienes raíces gravados ó hipotecados, con expresión de sus nombres), ubicación y linderos, debía entenderse por bienes raíces las casas, heredades y otros inherentes al suelo, los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipoteca. Anotados todos los datos antes mencionados el escribano anotaba el instrumento exhibido y la nota siguiente: tomada la razón en el libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy, y concluía con la fecha: la autorizaba con firma entera; los jueces receptores firmaban con testigos de asistencia.

Para facilitar la consulta de los libros, había libro índice o repertorio general, el cual estaría por orden alfabético y constaría en el folio del registro referente a la hipoteca, persona y territorio. También se fijaba la tarifa que cobraría el escribano anotador por los actos que realizara.

El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no hacían fe en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni tampoco para que se tuvieran como

gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.

Posteriormente, por bando de fecha 16 de julio de 1789 se publico una Real Cedula sobre anotaciones de hipotecas, complementando las instrucciones de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España, la aprobación sobre las providencias que debían adoptarse para la creación de oficios de anotadores de hipotecas para los: intendentes y justicias, la Real Audiencia, la Real Sala del Crimen, los Fiscales de lo Civil, el Asesor General, los señores Obispos, Tribunales seculares y Eclesiásticos y Direcciones Generales y Juzgados de la Capital, quedaron entendidos de esa determinación.

1.- MEXICO INDEPENDIENTE.

Durante la época de México Independiente continuó vigente la legislación española. Sin embargo, posteriormente se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente fueron separando al Derecho Español del Mexicano.

Realizada la independencia debido a las tendencias liberales de la época, el régimen político de los Estados Unidos Mexicanos fluctuó entre el federalismo y el centralismo, cuando el sistema mexicano fue federalista la legislación registral fue local, cuando el régimen fue centralista las disposiciones registrales fueron de aplicación general en todo el territorio nacional.

Establecida la República Centralista y estando en la presidencia Don Antonio López de Santa Anna, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, este ordenamiento regulaba la venta del oficio de hipotecas a particulares como oficina vendible y enajenable, el ayuntamiento por medio de su secretario debería de vigilar el despacho del escribano, también se fijaba el arancel que debía de cobrar por los

derechos del oficio de hipotecas salvo a las personas que no tuviesen bienes, ni rentas en común, se exceptuaban de pagar esos gastos y solo pagarían el costo del papel y lo escrito. Un año después se dictó un decreto el 4 de febrero de 1854, que establecía como oficios vendibles y enajenables el de escribanía y de hipotecas. Posteriormente constituido México en una república federal, en el Estado de Veracruz se dicta un decreto el 3 de junio de 1861 el cual regula las bases de los oficios públicos vendibles y renunciables en las cabeceras de los cantones donde no los hubiera, se trasladaran a ellos los protocolos.

3.- MÉXICO CONTEMPORANEO.

Durante el siglo XIX se dieron diversos proyectos de codificación, algunos fueron incompletos y otros solo fueron esbozos que culminaron con la elaboración del Código Civil de 1870, se vieron cristalizados todos estos esfuerzos el primero de Marzo de 1871 que entró en vigor bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California. Este código regulaba en el libro tercero del título vigésimo tercero lo relativo a disposiciones generales sobre el Registro Público, señalaba que en toda población donde hubiera un tribunal de Primera instancia se establecería un oficio denominado registro publico, también establecía las secciones que comprendía el oficio: registro de títulos traslativos de dominio, registro de hipotecas, registro de arrendamientos y registro de sentencias (artículos 3324 al 3332 de mencionado código); el segundo capítulo establecía los títulos que eran materia de inscripción: todos los contratos o actos entre vivos que transmitían la propiedad de los bienes; los arrendamientos que fuesen por mas de seis años; los bienes que no excedieran de quinientos pesos; los testamentos en los que se transfiriere a la propiedad de bienes inmuebles; los títulos en que se constituían usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales o cualquier

otra semejante; las capitulaciones matrimoniales y las que constitúan dote, las sentencias que causaran ejecutoria (artículos 3333 al 3346); el capítulo tercero regulaba la organización del registro y el procedimiento de inscripción (artículos 3347 al 3355); y el último capítulo contemplaba la extinción de las inscripciones (artículos 3356 al 3363). En relación con la hipoteca, se dictaron otras disposiciones en el título octavo del libro tercero, en el capítulo cuarto se establecía el registro de hipotecas y extinción de las mismas.

El 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Título vigésimo tercero del Código Civil del Distrito Federal y California, el cual constaba de ochenta y seis artículos, integrado de cinco títulos denominados: título primero, de las oficinas del registro público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse; segundo, de los títulos sujetos a inscripción; tercero, de la forma y efectos de la inscripción; cuarto de la rectificación de los actos del registro; quinto, de la publicidad del registro; este reglamento ordenaba se instalara la oficina denominada Registro Público de la Propiedad en Tlalpan y en el Territorio de California; dirigido por un director, oficiales encargados de las secciones y escribientes, el registro dependía del Ministerio de Justicia, para cada finca se habría un registro en los libros, los asientos se enumeraban progresivamente, las hipotecas se inscribían en su registro especial y se anotaba en el registro de la propiedad.

En el Distrito Federal se inició el tomo primero del volumen décimo de la sección primera, mismo que comprendía de cuatrocientas ochenta y tres partidas. Primero se instaló la oficina de la ciudad de México y después la de Tlalpan. Posteriormente al irse creando los juzgados de primera instancia funcionaron a cargo de los jueces respectivos los registros públicos de la propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacan y Tacubaya. Posteriormente entro en vigor el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de California el

primero de junio de 1884 siguió casi textualmente al Código Civil de 1870 antes mencionado.

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884 establecieron el sistema declarativo, aunque la hipoteca nació a partir de cuando esta se había inscrito en el registro público de la propiedad y hasta entonces producía sus efectos jurídicos.

Durante el gobierno de Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificaciones y sólo producía efectos contra terceros a partir del momento de que se inscribía en el registro público de la propiedad, lo cual se constituía válidamente, independiente de su registro.

La organización instituida en los anteriores ordenamientos jurídicos perduraron hasta 1921, año en el que se expidió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 8 de agosto del año en curso, el cual constaba de 164 artículos, ordenados en catorce capítulos que eran los siguientes: Primero "del registro en general y del personal de la oficina; Segundo, de las secciones del registro; Tercero, libros del registro; Cuarto, de las inscripciones en general; Quinto, del procedimiento y forma para verificar las inscripciones; Sexto, de la rectificación de los actos del registro; Séptimo, de las inscripciones de la sección primera; Octavo, de las inscripciones de la sección segunda; Noveno, de la sección tercera; Décimo, de la sección cuarta; Décimo Primero, del archivo; Décimo Segundo, de la extinción de la inscripción; Décimo Tercero, de las certificaciones; Decimo Cuarto, del departamento de entradas.

En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil por medio de una comisión integrada por los Licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Tellez, que fue aprobado el primero de septiembre de 1932. La organización del registro público de la propiedad se reguló en el libro cuarto, tercera

parte, dividido en cuarenta y seis artículos y seis capítulos denominados: primero de las oficinas del registro; segundo, de los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro; tercero, del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción; cuarto, del registro de las informaciones de dominio; quinto, de las inscripciones de posesión; sexto, de la extinción de las inscripciones; continuando vigente el sistema registral.

Estas disposiciones fueron sustituidas por el Reglamento expedido el 13 de julio de 1940, que constaba de ciento cuarenta y nueve artículos ordenados en ocho títulos. Este ordenamiento señalaba como personal integrante del Registro Público del Distrito Federal: al director, registrado res, jefe de sección administrativa, controladores y oficiales.

Hasta antes de las reformas al Código Civil de 3 de enero de 1979, se había venido manifestando inquietud por lograr nuevos procedimientos que permitiesen agilizar el sistema de inscripción de acuerdo con la época contemporánea. Esta reforma modifica todo el título referente al registro público y otros artículos del Código Civil, como los preceptos 1550, 1553, 1554, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1564, 1594, 1596, 2310, 2313, 2852 y 2853 del citado Código.

Las características principales del registro fueron: el establecimiento del folio real en substitución del ya anacrónico sistema de libros, también se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales. El depósito de los testamentos ológrafos que se realizaría en el archivo de notarias y no en el registro público de la propiedad. Se creó el boletín del registro público de la propiedad y se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa. Este Reglamento fue publicado y entro en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado el 6 de mayo de 1980, por el reglamento del registro de la propiedad de 6 de mayo

de 1980, el cual tenía parecido sustancial al que lo abrogó sólo cambiaba estructuralmente la organización del registro.

El Código Civil fue reformado en la fracción tercera del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos 3046 al 3058; el 7 de enero de 1988, del artículo 3005 fracción tercera.

La última modificación que ha sufrido el Reglamento del Registro Público de la Propiedad es la de fecha 6 de agosto de 1988, que consta de 118 artículos (dividido en tres títulos denominados: primero, de las disposiciones generales; segundo, del sistema registral; tercero, del procedimiento registral), este reglamento se implantó el sistema de folio real y de efectos mixtos y es el que se encuentra aun vigente en nuestro país.*¹

* Cfr.: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, *Bernardo. Ob. cit. pp. 28-30*, y COLIN SANCHEZ, *Guillermo. Ob. cit. pp. 28-30*.

CAPITULO TERCERO.

LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EL DERECHO COMPARADO.

I.- LOS SISTEMAS REGISTRALES.

Los sistemas de publicidad inmobiliaria son numerosos, toda vez que pueden responder a su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo que no podemos clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese inexacta.

Debemos entender por sistema registral aquel conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre inmuebles a través del registro de la propiedad, así como su régimen y organización.

También cabe señalar que no todas las legislaciones atribuyen a dicho registro la misma función y valor en las transmisiones inmobiliarias; en base a esta diferencia la doctrina ha clasificado los sistemas registrales en grupos diversos, mismos que estudiaremos a continuación.

El tratadista Jerónimo González¹ clasifica a los sistemas hipotecarios en orden cronológico y separadamente en cuatro grupos: el sistema francés, el australiano, el alemán y el suizo.

¹ GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. Principios Hipotecarios. Ed. Asociación de Registradores de la Propiedad. Sin Edic. Madrid-España. p. 80.

El autor Roca Sastre² clasifica los sistemas inmobiliarios en la forma siguiente:

NO REGISTRABLES

- Sin solemnidad constitutiva ni protección a terceros adquirentes (Derecho Romano).
- Con solemnidad constitutiva y protección a terceros adquirentes (Derecho Germánico).

REGISTRABLES

Registro con efecto de requisitos de oponibilidad respecto a terceros

- De actos de disposición en general

- De actos de gravamen (oficios de hipotecas)

Con efecto de prevención de exactitud y plena protección a terceros.

- Con inscripción constitutiva.
- Sin inscripción constitutiva.

REGISTRO CON PLENA EFICACIA PUNAL O SUBSTANTIVA.

- Sin título real (antigua legislación Alemana).
- Con título real (Derecho Australiano y Torrens).

* ROCA SASTRE, Ramón María. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. T. I. Edic. 2a. Ed. Bosch. Barcelona-España, 1979. pp. 133.

Para el tratadista Agustín Aguirre³ los efectos de la publicidad inmobiliaria, reúnen los distintos sistemas o legislaciones inmobiliaria en los grupos siguientes: 1.- Adjetivo (derecho francés). 2.- Sustantivo (sistema torrens en Australia) de fuerza probatoria absoluta, el alemán y suizo de fuerza probatoria presuntiva). 3.- Relativo (el derecho y sus seguidores).

El tratadista mexicano Carral y de Teresa⁴ clasifica los sistemas registrales inmobiliarios en dos grupos: Primero, según la forma en que se lleva; y, segundo, según la eficacia jurídica que persigue:

a.- **SEGUN LA FORMA.** Es el sistema registral por el cual el registro realiza los asientos registrales, y los subdivide en las siguientes tres subclasificaciones: A.- El sistema de transcripción es aquel sistema de registro en el cual las inscripciones del documento se transcribe literalmente en los libros del registro. B.- El sistema de folio personal es aquel sistema de registro en el que los libros se llevan por índices de personas, o sea, de propietarios o titulares de derechos reales. C.- El sistema de folio real es aquel sistema de materialización registral se realiza en libros y por fincas, a cada una de las cuales, se le abre un folio en el que se inscriben todos los cambios de gravámenes o transmisiones de propiedad, etc., en relación con dicho inmueble.

* AGUIRRE, Agustín. *Derecho Hipotecario*. Edic. 1ª Ed. Biblioteca Jurídica de Autores Cubanos y Extranjeros. V. LXXII. La Habana, Cuba, 1953. p. 45.

** CARRAL Y DE TERESA, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Ed. Porrúa. Edic. 11a. México-Distrito Federal, 1989.

b.- **SEGUN LA EFICACIA.** Las inscripciones realizadas en el registro produce los siguientes efectos: A.- Efectos de hecho. Todos los registros tienen estos efectos comunes y el asiento existe teniendo un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, existe sin necesidad de producir determinados efectos. B.- Efectos probatorios. Los asientos que se encuentran en el registro de la propiedad tienen efectos de prueba. C.- El registro de la propiedad es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros sistema declarativo o le eficacia de validez misma del acto sistema constitutivo. D.- Inscripción sustantiva. Este sistema es el máximo de eficacia que se le puede atribuir a la inscripción, toda vez que sin registro no existe el derecho, ésta opera sin la necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no existe este sistema, existió en el sistema Australiano (Torrens) y en el antiguo sistema Alemán.

En la enumeración o clasificación de los sistemas registrales, existen entre los autores un fondo de coincidencia; la disparidad es más bien terminológica. Tomando en consideración los diferentes grados de eficacia que otorgan las legislaciones a la inscripción, podemos distinguir fundamentalmente cuatro sistemas: el alemán, el francés, el suizo y los sistemas intermedios como el español, el australiano y el mexicano, mismos que estudiaremos según los tipos de eficacia jurídica que persiguen, aunque también hay que considerar desde el punto de vista de la forma en que se lleva.

II.- EL SISTEMA CONSTITUTIVO ALEMÁN.

El sistema alemán se encuentra regulado en el Código Civil (B.G.B.) desde 1900, y la Ordenanza Inmobiliaria de 1936, ambas reglamentaciones aún vigentes. El Código Civil se ocupa

principalmente del derecho material o sustantivo y la Ordenanza del derecho formal o adjetivo.

1.- FORMA DE LLEVAR EL REGISTRO. En Alemania rige el sistema de Folio Real, es decir, cada finca tiene su propia hoja. La hoja es un cuaderno compuesto de seis folios de doce páginas, donde se inscriben los derechos reales, los cuales sólo tienen acceso al registro el dominio, las servidumbres personales limitadas, el derecho de usufructo, el de hipoteca, los derechos de tanteo y retracto y las cargas reales que obligan al pago de prestaciones periódicas.

El folio esta compuesto por tres secciones destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad, la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y, la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.

La descripción de la finca se basa en datos topográficos y descriptivos suministrados por la oficina de catastro.

2.- PROCEDIMIENTO. El proceso de registración constituye un negocio de jurisdicción voluntaria. La inscripción es un sistema constitutivo, o es obligatoria, es una relación de particular con la autoridad. El registrador sólo actúa a instancia de parte, presentando una solicitud de inscripción (es una demanda al momento de presentarse al registro) que contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (es el titular el que otorga su consentimiento para que pueda afectarse su derecho). Por eso la inscripción es una declaración unilateral de disposición y no es necesario que aparezca el consentimiento del beneficiado por la inscripción. La solicitud de inscripción debe de ir acompañada de los documentos justificativos que acrediten la autenticidad de su contenido.

En toda adquisición por negocio jurídico se distinguen tres elementos: Primero. El acto causal, es el negocio obligacional, el contrato productor de las obligaciones únicamente (una compraventa en que las partes no transmiten la cosa en sí, si no que sólo se obligan a transmitirla y adquirirla, respectivamente), y que actúa sólo de precedente causal personal sin tener trascendencia real alguna. Segundo. El acuerdo real en el derecho alemán, que no es un concreto, si no un negocio de disposición, un acuerdo dirigido inmediatamente a efectuar el cambio de titularidad. En él las partes no se obligan a transmitir o adquirir, sino que efectivamente adquieren (einigung). Tercero. La inscripción, que exterioriza erga omnes el cambio jurídico acordado, provocando el ingreso de la nueva titularidad en el mundo registral (auflessung).

De estos tres elementos, los dos últimos (acuerdo e inscripción) son los suficientes para que operen la constitución, transmisión o modificación acordada. Del acuerdo real y de la inscripción surgen, respectivamente, los dos principios dominantes del consentimiento de la inscripción que son fundamentales en el sistema alemán.

Las decisiones que tome el registrador sobre la inscripción de acto es recurrible ante el tribunal de apelación; contra las inscripciones practicadas en el registro no cabe reclamación. Los registradores no responden civilmente ante los interesados perjudicados por incumplimiento doloso o culposo de los deberes a su cargo, es el Estado el que asume la responsabilidad directa y exclusiva, posteriormente puede dirigirse contra el funcionario culpable, la responsabilidad del registrador resulta etenuada por el seguro de responsabilidad civil.

3.- FONDO. La inscripción en el Registro Alemán determina el rango y tiene una doble eficacia: Primero.- Se presume que los derechos que constan inscritos existen tal como se encuentran

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

registrados. Segundo. La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fé, aunque después resulte que lo inscrito no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en el verdadero titular registral. En Alemania la discordancia es muy rara dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de este.

La protección del registro no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas (menos superficie de la que consta en el registro), ni a las circunstancias personales de los contratantes.

III.- EL SISTEMA FRANCÉS DECLARATIVO.

El sistema francés se encuentra regulado en el Código Civil y en la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855; complementada por disposiciones posteriores: el Decreto de 1935, el Decreto del 4 de enero de 1955, Decreto de 14 de octubre de 1955, Decreto de 7 de enero de 1959 y de 5 de septiembre de 1960.

1.- LA FORMA. En el sistema francés antes se regía por el registro de transcripción de documentos (copia íntegra del acto en los registros), pero desde el año de 1921 el registrador encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado.

Los documentos se encuadernan por orden de ingreso al registro y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. El fichero inmobiliario se lleva doble: 1.- El fichero personal, consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en la cual se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular ; y,

2.- El fichero Real, son unas fichas que se llevan en relación por cada finca y se establecen las características de dichos inmuebles y se encuentran ligados con el catastro. El derecho francés tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma auténtica siendo, naturalmente, básico el documento notarial.

3.- EL FONDO. En el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etc. En el registro de la propiedad francés existe el principio de tracto sucesivo, o sea una secuencia en las inscripciones, en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. En el sistema francés no existe el principio de legalidad el registrador no tiene facultad para juzgar sobre la validez de los títulos, solamente tiene la obligación de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción, debe cerciorarse del derecho del transferente, y de rechazar el documento sino cumple con los requisitos que al efecto hagan falta. En el sistema francés no existe el principio de legalidad.

En el registro francés deben registrarse los actos traslativos, declarativos o modificativos de la propiedad inmobiliaria, al igual que los actos constitutivos de derechos reales y también se exige la inscripción de los actos que son generadores de derechos reales (la promesa de venta), y el arrendamiento por más de doce años o cuando se anticipen las rentas por más de tres años.

La sanción que existe para el que no registra su derecho, es la no oponibilidad del acto a los terceros. Es tercero registral en

el derecho francés el que adquiere del titular registral, cuando lo que se trata de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. El que adquiere un derecho real del titular registral, aun conociendo si existe algún vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para que no sea protegido por el registro es necesario que haya un verdadero fraude.

IV.- EL SISTEMA AUSTRALIANO.

El sistema inmobiliaria australiano es el denominado sistema del Acta Torrens, por ser la inspiración de Sir Robert Richard Torrens. Fue instaurado en Australia por la llamada "Real Property Act" (carta real de propiedad) de 1858.

Este sistema es de inspiración germánica, ésta orientado en el sistema del título real expedido por un registro con plena eficacia formal o sustantiva y se dirige a conseguir gran facilidad y seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

1.- INMATRICULACION. En el Sistema Australiano existían dos clases de títulos; uno, el directo que venía inmediatamente de la corona, que era inatacable, y otro, el derivado de ella, como no existía un sistema de registro, se presentaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de clandestinidad, procuró que todos los títulos proviniesen directamente de la corona; para establecer este sistema se estableció el sistema de inmatriculación, es decir, el ingreso al registro por primera vez, pero una vez inscritas en el registro (inmatriculado), no pueden salir de él, ya que todas las sucesivas transmisiones han de causarse a través del propio registro. Actualmente la inscripción es de carácter obligatorio (sistema sustantivo).

Inscribir una finca en el registro constituye un momento especialísimo en el cual deben concurrir numerosos requisitos a la petición: solicitud, aportación de títulos de propiedad, planos certificados por un topógrafo o perito del registro (que examinará la descripción de la finca y el plano, luego remitirá los documentos a los peritos en derecho para que examinen los títulos presentados); obtenida la inmatriculación las operaciones posteriores son muy simplificadas.

El título expedido por el Registro es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, hasta el punto de que en contra del contenido del título no puede prosperar acción alguna.

El certificado del título es el documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica de un inmueble. Los títulos de propiedad se hacen por duplicados: uno, se queda en el registro; y otro, se entrega al solicitante que tiene un carácter de un título jurídico real, la entrega del documento equivale a la entrega de la propiedad.

El principio de legitimación en el sistema australiano es más reforzado que en ningún otro sistema hipotecario. El certificado del título esta bajo la garantía del Estado y produce prueba plena a favor de la existencia del derecho del titular inscrito. El adquirente de buena fe de titular inscrito, adquiere una titularidad indestructible; la fe pública se extiende no sólo a la situación jurídica de la finca, sino también a los datos físicos o de hechos. Respecto a la publicidad formal cualquier persona está facultada para examinar los libros del registro.

El principio de matriculación de la finca comienza a instancia de la persona interesada, una vez inmatriculada la finca, la inscripción de los actos relativos a la misma es obligatoria para la validez y nacimiento de la relaciones jurídicas inmobiliarias.

Es por ello que el registrador tiene amplias facultades para instaurar el procedimiento de registraci3n.

El seguro inmobiliario en Australia fue creado con el objeto de reparar los perjuicios que pueden derivarse de la inatacabilidad del t3tulo, obligatorio para indemnizar a los que pueden resultar perjudicados. El fondo de seguridad se obtiene mediante el pago de una prima que va del dos al mil del valor de los bienes que se inscriben, a cargo del que solicita la inmatriculaci3n de la finca.

V.- EL SISTEMA HELVETICO SUIZO.

El sistema de registro Suizo est3 regulado en el C3digo Civil de 10 de diciembre de 1907, entr3 en vigor el primero de enero de 1912, y en la ordenanza del Registro de 22 de febrero de 1910.

Este sistema est3 inspirado en la t3cnica alemana, acogiendo la mayor3a de los principios hipotecarios, sustantivos y formales, vigentes en Alemania, pues se lleva tambi3n el registro por el sistema de folio real y es constitutivo.

Los efectos que otorga la inscripci3n, dentro de la clasificaci3n de Roca Sastre, se trata de un registro que otorga a sus inscripciones una presunci3n de exactitud (fe p3blica registral), y es necesario para la transmisi3n del dominio y dem3s derechos reales.

VI.- EL SISTEMA ESPAOL.

El Sistema Espaol se encuentra regulado en el c3digo civil y en la ley hipotecaria de 1861; complementada por las siguientes reformas: la ley de 29 de octubre de 1870; la Ley de 16 de

diciembre de 1909; la ley de 13 de julio de 1927; la ley de 30 de diciembre de 1944; la ley de 17 de marzo de 1959 y leyes complementarias, se le denomina a este sistema mixto o híbrido porque acogieron figuras del sistema Alemán y Francés para su creación.

1.- **FORMAS DE LLEVAR EL REGISTRO.** Al igual que el sistema Alemán el sistema inmobiliario registral español rige el Folio Real (el libro foliado y visado judicialmente), la inscripción no es factor esencial constitutivo, estructural u orgánico, para la constitución o transmisión de los derechos reales inmobiliarios, sino que, por regla general, tiene carácter declarativo: es voluntaria y el acto de cambio jurídico real sobre un inmueble se produce al margen del registro de la propiedad y una vez producido y perfeccionado tiene acceso, voluntariamente al registro de la propiedad. La inscripción es de eficacia constitutiva y es obligatoria de acuerdo con la Ley Hipotecaria en los siguientes casos: 1.- El derecho real de hipotecas; la hipoteca sobre bienes inmuebles, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el registro de la propiedad, la hipoteca no inscrita, no existe como derecho real (la inscripción es un presupuesto necesario para la existencia jurídica de tal derecho), sólo da lugar a un derecho personal o de crédito con efectos meramente obligacionales (artículos 145 y 159 de la Ley Hipotecaria). 2.- Los derechos de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. Estos derechos no constituirán en escritura pública, que deberá ser inscrita en el registro, la omisión de la inscripción priva al acreedor y al pignoraticio de los derechos que le concede la ley (artículo 3º de la Ley Hipotecaria). 3.- Derecho de superficie. Para su eficaz constitución deberá inscribirse en favor del superficiario el derecho de construir edificios en suelo ajeno. 4.- Anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles. Es obligatoria la anotación preventiva en la situación del juicio ejecutivo, goza el acreedor de la preferencia que le da la

anotación en el registro (artículos 43 y 2º de la Ley Hipotecaria).
5.- Vivienda de renta limitada. Los contratos de compraventa de estas viviendas de rentabilidad deben constar en escritura pública y ser inscrita en el registro de la propiedad (artículo 4º de la Ley de 16 de julio de 1959). 6.- Adquisición de fincas rústicas por extranjeros. Los bienes inmuebles de la naturaleza rústica que ésta dentro del territorio, español no podrán ser transmitidos por compra, permuta, licitación pública o privada, donación y en general, cesión por cualquier título "inter vivos", en favor de personas extranjeras, ya sean naturales o jurídicas sin previa autorización gubernativa, deben inscribirse en el registro de la propiedad, la omisión se reputa como nulidad de pleno derecho (artículo 3º de la ley de 22 de marzo de 1962).

2.- PROCEDIMIENTO. El registro en España siempre comienza a petición de parte, el registrador no puede proceder de oficio a la registración de un acto, sino que sólo puede actuar a instancia de parte o por mandato de autoridad judicial o administrativo. La petición de inscripción inicial en el proceso registral, se asemeja a la demanda en el proceso civil. La petición de inscripción puede formularse o el registrarse por escrito constando en el mismo título inscribible (o documento separable) o verdaderamente solicitando a la oficina del registro que desee practicar el asiento.

La inscripción de los títulos sólo pueden solicitarla: el que adquiere el derecho; el que lo transmite; quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o quien tenga la representación de cualquiera de los antes mencionados. La petición de inscripción no es un acto personalísimo; de ahí que se admita la representación legal y voluntaria. La representación voluntaria como representación (simple mandato) puede ser expreso o tácito.

El registrador antes de inscribir un título, debe realizar un examen previo del documento a fin de determinar si se reúnen los requisitos de fondo y de forma necesarios que deben contener toda escritura pública para la inscripción del acto en el registro. Existe un recurso gubernativo que debe promoverse dentro del plazo de cuatro meses mediante escrito dirigido al presidente de la audiencia territorial a que pertenezca el registro calificador, directamente o por medio del juez de primera instancia, en el que se expresaran los hechos y fundamentos de derecho anexándose los documentos calificados por el registrador o testimonio; admitido el recurso el presidente de la audiencia en un plazo de tres días, dictará auto resolviendo el recurso (artículos 112 y 124 del Reglamento Hipotecario), las resoluciones recaídas en vía gubernativa carecen del valor de la cosa juzgada, no impiden ni prejuzgan los resultados del procedimiento con el registrador.

El sistema inobisriio español se formula como la veracidad y exactitud del registro de la propiedad mientras no se demuestre su inexactitud: se presume que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular registral y que el derecho cuyo asiento registral está cancelado no existe, siempre que no se pruebe lo contrario, en ambos casos.

En virtud de la eficacia legitimadora, los asientos del registro prevalecen sobre cualquier título no inscrito; independientemente de cuál sea la realidad, el registro expresa la verdad jurídica.

El rango se considera una cualidad inseparable del propio derecho, que llega a existir cuando el derecho ingresa al registro y que se extingue cuando aquel resulta cancelado. Frente al sistema del rango, el régimen español consagra el rango variable o avance de puestos: cancelado un derecho de rango preferente, el posterior viene a ocupar automáticamente el supuesto.

En España la situación jerárquica es inseparable del propio derecho, no quiere ello decir que tal jerarquía no sea susceptible de alteración por voluntad de los interesados, semejante alteración puede revestir dos formas: consistentes en un cambio o trueque de rango de derechos reales ya inscritos (permuta de puestos), o en la renuncia que un titular hace de la prioridad de su derecho a favor de otra que todavía no está inscrito (por posición de puestos). La reserva de rango consiste en atribuir un puesto de preferencia a un derecho real de constitución futura.

VII.- EL SISTEMA MIXTO MEXICANO.

El Sistema Mexicano se encuentra regulado en el Código Civil para el Distrito Federal de fecha 26 de Marzo de 1928 que entro en vigor el primero de septiembre de 1932, y trata sobre el registro en el título segundo, tercera parte, libro cuarto; y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial el 5 de Agosto de 1938.

En México los efectos de los actos del procedimiento registral son declarativos, es decir, el acto existe extraregistralmente jurídicamente y no requiere del registro para ser perfecto: vale en el mismo y por el mismo, el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral. Mas cabe señalar, que el acto no inscrito vale únicamente entre las partes, pero no surte sus efectos contra terceros sino es registrado.

1.- FORMA DE LLEVAR EL REGISTRO. El sistema registral Mexicano es muy parecido al sistema alemán pues lleva también el registro por el sistema de folio real y la inscripción sólo tiene efectos declarativos (lo contempla el artículo 3008 de Código Civil), toda

vez que únicamente publica la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral; no tiene dicha inscripción un efecto constitutivo como en el derecho alemán donde se hace referencia al acuerdo abstracto de transferencia, si bien la inscripción en el libro territorial genera una presunción *Iuris tantum* de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia e invalidez del mencionado acuerdo abstracto o traslativo.

En nuestro sistema la transmisión tiene lugar entre las partes y aún para beneficio de terceros en virtud del negocio extrarregistral.

2.- **PROCEDIMIENTO.** La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, sino en un acto potestativo y rogado, solamente se inscribe un extracto del título en el folio real y no la transcripción total del mismo como en otros sistemas (artículo 3061 del Código Civil, establece los requisitos que debe contener una inscripción).

En nuestro sistema sólo se registran los siguientes títulos (artículo 3005 del mencionado precepto): I.- Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos. II.- Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica. III.- Documentos privados con firmas autenticadas por Notario, por el Registrador, por Corredor Público o Juez, en los términos de ley. En base a su contenido sólo se registran los siguientes títulos (artículos 3042 y 3043 del precepto antes citado): A.- Los títulos (actos o contratos) por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles. B.- Constitución del patrimonio familiar, contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de seis años o anticipos de rentas por más de tres años. C.- Demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencia

jurídica directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas, decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecta a inmuebles.

En el folio real se realizarán los siguientes asientos: las inscripciones o matriculaciones sobre las propiedades; así como también las cancelaciones; las anotaciones preventivas; las notas marginales; los avisos notariales o preventivos y los asientos de presentación, siendo el folio real un documento público en donde el registrador asentará lo antes mencionado para lo cual el folio constará de tres partes: en la primera se anotan los cambios de propietario; en la segunda los derechos y los gravámenes reales y en la tercera las anotaciones preventivas.

El registrador tiene la facultad de examinar si el notario cumple con los requisitos que señalan las diversas leyes mismos que se presentaran para su inscripción en el registro, dictaminando si el documento es susceptible de inscripción conforme lo que establece la ley (artículos 3005 y 3042 Código civil) sin embargo no tiene facultades para calificar la legalidad de un título como en el sistema alemán; contra la calificación del registrador el interesado puede interponer el recurso de inconformidad que se substanciará ante el director del Registro de la Propiedad (artículo 114, 115 y 116 del Reglamento), y contra esta resolución se procede ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículo 113 del Reglamento) o bien ante un Juez Común de lo Civil, si procede en definitiva la reclamación conserva el documento su prelación desde la fecha de su presentación en el registro, inscribiéndose en la parte respectiva del folio la nota marginal de presentación, cuando se designa servicio y posteriormente se radica el juicio en el juzgado ordena la anotación preventiva en la demanda (artículo 3022 y 3043 del citado Código); toda vez que la inscripción definitiva de un derecho que

ha sido objeto de una inscripción, surte sus efectos desde la fecha de la inscripción preventiva (artículo 3017 del Código Civil).

3.- FONDO. La inscripción determina la prioridad o rango en el Registro Público de la Propiedad y se fundamenta en el apotegma clásico de "Prior Tempore, Potior Jure" primero en tiempo primero en derecho, esto referido a la prioridad que tiene un documento en él inecrito o anotado previamente conforme a la fecha de presentación, va a determinar la preferencia y el rango del documento que ha ingresado al registro; toda vez que dos derechos no pueden ocupar al mismo tiempo un mismo lugar y preferencia.

El artículo 3015 del Código Civil establece "...La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlo para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente...".

Sin embargo existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible (artículo 3005 fracción I) pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos preventivos (artículo 3013 y 3016 del Código Civil).

Se le llama aviso preventivo al que da el Notario cuando va a otorgarse ante él una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de cualquier derecho real sobre bienes inmuebles, pero antes de otorgarse tal escritura debe solicitarse el certificado de libertad de gravamen por veinte años anteriores a la fecha (artículo 34 del Reglamento), este aviso tiene 30 días naturales de vigencia y dentro de los 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura y cuya vigencia se amplía a 60 días naturales más teniendo 90 días naturales. Estos avisos preventivos deben mencionarse la operación de que se trate,

los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral y además en el segundo aviso preventivo se debe mencionar la fecha de la escritura y de su firma y se practicaran las notas de presentación sin que cause derechos; si durante la vigencia del aviso pre-preventivo se da el aviso preventivo y después durante la vigencia de este se presenta al Registro el testimonio para su inscripción, produce este sus efectos en perjuicio de tercero en forma retroactiva, ya que la prioridad se obtiene a partir de la fecha del mencionado aviso preventivo.

También es posible el aviso preventivo en el caso de los documentos privados incribibles cuyo aviso puede dar el notario, corredor público, el juez o el registrador; siempre y cuando se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas (artículo 3005 fracción tercera del mencionado Código).

CAPITULO CUARTO

LA IMPLANTACION DEL SISTEMA REGISTRAL ALEMAN COMO UNA SOLUCION A LA SEGURIDAD JURIDICA QUE PROPORCIONA NUESTRO SISTEMA REGISTRAL.

En el presente capítulo desarrollaremos el planteamiento central del presente trabajo de investigación. En el cual proponemos la implantación del régimen de publicidad inmobiliario Alemán constitutiva, buscando que dicha labor publicitaria otorgue una mayor confiabilidad, garantía y certeza de los actos que se encuentran inscritos en él, con la finalidad de proporcionar una mayor seguridad jurídica a los titulares registrales, o cualquier persona que tenga un interés legítimo y pueda recurrir al registro público de la propiedad a consultarlos.

La transformación económica, política y social por la que atraviesa el país requiere que sus instituciones jurídicas también se actualicen, ante tal panorama el régimen del registro público de la propiedad en México no puede asumir una postura contemplativa, toda vez que el dinamismo constante en que se encuentran los bienes inmuebles crea la necesidad que cual acto de transmisión real inmobiliaria se verifique con publicidad actual y sobre todo eficaz.

Con el propósito de realizar este cometido, el derecho posee los instrumentos necesarios para transformarse y moldearse a la constitución real de ese entorno, requiriendo a la vez mayor especialización para ser comprensivo y efectivo dicho cambio.

En el primer punto de este capítulo analizaremos las causas por las que se necesita implantar el sistema alemán en nuestro país, los pro y los contra; sin negar que el legislador de los Códigos Civiles en México de 1870, 1874 y 1928 se vieron influenciados por los modelos de los sistemas: franceses, españoles y del alemán, adoptando conceptos, principios y normas europeas, más significativos, como componentes de nuestro sistema registral inmobiliario mexicano.

También analizaremos las modificaciones que se deberían de realizar en nuestra legislación y por último la seguridad jurídica que se proporcionaría con la implantación del régimen de publicidad inmobiliario Alemán.

I.- LA NECESIDAD DE IMPLANTAR EN NUESTRA LEGISLACION EL REGIMEN DE PUBLICIDAD ALEMAN.

El registro mexicano de la propiedad, es un sistema como muchos autores lo han denominado híbrido o mixto en cuanto a derechos y obligaciones. Por un lado se asemeja al sistema francés o declarativo, en donde la inscripción de los actos jurídicos que requieran su registro, aunque se este se omita, ya que son plenamente validos, es decir, la propiedad inmueble puede ser enajenada, transferida o hipotecada sin necesidad de registro tal como se desprende del texto de los artículos 3007 y 3008 del Código Civil para el Distrito Federal y territorios federales en el cual se establece que los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicio de terceros; y las inscripciones de actos o contratos en el registro público sólo tendrán efectos declarativos.

Por otro lado pretende imitar del sistema alemán al proteger los derechos de terceros ya que en el artículo 3009 del Código

Civil para el Distrito Federal en el cual se establece que los documentos que conforme a este Código Civil para el Distrito Federal describe que el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley difiere nuestro registro del sistema alemán en lo relativo a que le atribuye al registrador ninguna facultad relevante para evaluar o examinar los títulos en sus elementos esenciales, sino sólo para evaluar su posibilidad de inscripción.

El registro mexicano de la propiedad forma parte de una institución más amplia denominada Registro Público. Al respecto el Artículo 3001 del citado Código señala que el registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro de la Propiedad y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. El cual incluye además un registro de Bienes Muebles relativos a las transacciones que afectan la propiedad mueble; son los siguientes artículos 2310 fracción II, 2312 párrafo 2º, 2857, 2859, 3069, y 3070 del Código Civil; artículos del 66 al 70 del Reglamento del Registro y por lo cual lleva también un registro de personas morales (artículos relacionados con la constitución, modificación y extinción de las personas morales que hacen referencia a los artículos 2670 al 2738 y 3071 al 3074 del citado Código Civil; y, los preceptos 71 al 73 del Reglamento del Registro).

Los registradores son responsables por las equivocaciones o negligencias cometidas en el cumplimiento de su deber conforme al artículo 9 del Reglamento del Registro antes citado, los registradores deberán ser abogados titulados con tres años de

practica en la actividad relacionada con el Registro Público o el notariado. Sin embargo, en la realidad podemos constatar que los registradores no son titulados, la gran mayoría son pasantes sin practica respecto a la materia por lo que el registrador actualmente no se encuentra con las aptitudes para poder dictaminar la procedencia del título materia de inscripción en dicha institución.

Tras la ejecución de una escritura, cualquiera de las partes que tomaron parte en ésta o el notario por su cuenta, presentan ante el registro de la propiedad en el area de oficialia de partes dicho título, será turnado al registrador para realizar la calificación del título, quien puede dictaminar las siguientes resoluciones: la inscripción del documento, la suspensión hasta en tanto sea subsanado o la denegación de inscripción de dicha escritura. Si el título es registrado se hará una anotación marginal a la última inscripción respecto de la propiedad del inmueble. La inscripción en sí misma es una versión condensada de la escritura (o escrituras), constaran también las generales de los otorgantes y demás cláusulas u observaciones realizadas por el registrador. Si el registrador se rehusare a inscribir el documento el interesado puede interponer primero el recurso administrativo de inconformidad que se interpone ante el registrador que conoce del asunto y se substanciará ante el Director General del Registro, y a la resolución denegatorio del servicio registral procede interponer el régimen legal ordinario, ante los tribunales del Estado, los cuales de la misma manera no son especializados en materia registral, dando como fallo en la mayoría de los casos la inscripción en el registro público de dicho acto.

Es importante subrayar que las inscripciones no se hacen por fincas, lotes o números de parcelas, sino por escrituras y en orden cronológico. Anteriormente las inscripciones se hacían de un libro a otro con referencias cruzadas, haciéndose posible y eficaz tal

sistema por el uso de notas marginales en cada inscripción con relación del antecedente registral. Este método aparente es muy molesto, esta compuesto por varias secciones que comprenden lo siguiente: La primera sección. Todas las inscripciones relativas a la propiedad. La segunda. Las hipotecas, prendas y otros gravámenes. La tercera. Los bienes muebles. La cuarta. Las sociedades y asociaciones. La quinta. Indices por cedentes, cesionarios y fincas. La sexta y séptima. Las inscripciones de admisibilidad de escrituras privadas y a decisiones administrativas.

El proceso de registro comúnmente empieza ante un notario público que previamente fue investido por el Estado de cierta fe pública, facultado para autentificar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos; este fedatario es el responsable de la validez formal de las escrituras realizadas con anterioridad a la presentación al Registro Público. Para poder determinar la capacidad de los otorgantes y exactitud de la inscripción de lo que está siendo pactado, el notario debe consignar en el título que el registro le informe previamente que el otorgante es el titular registral. Debemos señalar sin embargo que dicha determinación notarial no es nada más que una verificación de la última inscripción y que está lejos de ser una comprobación cabal de la continuidad y validez del ultimo título en cuestión. La Ley del Notariado señala como requisito de las escrituras, que el notario debe consignar el último antecedente registral del inmueble materia del acto y certificara haber tenido a la vista los documentos que se le hubiesen presentado para la elaboración de la escritura, siempre y cuando se trate de bienes inmuebles, y citará los datos de su inscripción en el registro público de la propiedad o la razón por la cual no se encuentre aún registrada (artículo 62 fracción tercera de la Ley del Notariado para el Distrito Federal).

En la práctica podemos constatar que algunas veces los notarios no se apegan a la regla de consignar el antecedente registral y datos de inscripción en el registro de dicha escritura y tampoco de solicitar el certificado de libertad de gravamen para cerciorarse de quien es el titular registral del inmueble o si se encuentra el inmueble con alguna carga, que en muchas ocasiones sucede que cuando el documento se presenta ante el registrador no coinciden los asientos con dichas escrituras por lo que se debe de tomar una medida al respecto.

El acto celebrado entre las partes y elevado a escritura pública ya tiene validez desde antes de que sea ingresado al registro, y solo es para efectos de publicidad frente a terceras personas.

En la actualidad, si uno desea enterarse de la situación jurídica en que se encuentra "X" propiedad y no se tienen los datos de inscripción en el registro tiene que realizarse primero una búsqueda del inmueble en un índice por calles o colonia que normalmente son deficientes, y de ahí se les remite a las personas a varias secciones para efectuar la averiguación de donde se encuentra inscrito el bien inmueble.

Ulteriormente, se implanto el sistema de folio real, para que existiera una secuencia entre el sistema anterior (de libro) y el de folio real fue asignado un folio de numeración progresiva a cada inmueble en dichos libros; figura que se imitó del sistema alemán, sin tener ningún logro, cuando se empezaba a implantar este sistema, en vez de encontrarse en un archivo todos los folios, estos circulaban por las diversas áreas del registro para el asentamiento de algún acto, siendo difícil controlar el préstamo de los folios para el público por encontrarse facilitado a una área. A la problemática que se estaba aconteciendo se opto por concentrarse todos los folios en un solo lugar de mayor seguridad y vigilancia;

dado a la naturaleza del folio se previno, de que los cartones sueltos u hojas sin encuadernar y sin numerar sería un riesgo por que a la hora de facilitarle al público y al personal sin otra garantía más que con una sola credencial o memorandum sería muy posible la sustitución, alteración, extravío o destrucción de dichos folios debido a la mala organización que prevalece en el registro.

Actualmente sigue siendo deficiente el sistema de folio real, ya que solamente se han materializado los folios asignados que según iban ingresando las operaciones al registro, respecto a la propiedad más aun, todavía hay muchos folios asignados en libros que no se encuentran materializados, agudizando más la problemática existente de años atrás. A medida que va pasando el tiempo la tecnología ha avanzado y hoy en día el registro público de la propiedad se ha modernizado para brindar un mejor servicio a todos sus usuarios con las mismas disposiciones que la ley establece. Con la implantación del sistema de computo, las funciones que debe prestar el registro se han agilizado de cierto modo ya que solamente se digitalizaron los folios que se encuentran materializados, y por lo que solamente funciona para informar a que numero de entrada y area se encuentra cargado dicho folio; encontrandose sin digitalizar todos los folios que tienen por antecedente el sistema de libro, dificultando la situación por la que atraviesa el registro. Además cabe señalar que si se solicita una constancia de folio para su consulta no se puede proporcionar por encontrarse el folio en captura (Area de Informatica y Digitalización del Registro Público) teniéndose que esperar mínimo veinte días, sino es que hasta más, pero más sin embargo deben cubrirse ciertos pagos de derechos por parte de los usuarios para poder solicitar copia simple o certificada de los mismos, por lo que se crean una serie de problemas para los interesados que acuden al registro y por lo cual no se cumple a tiempo la inscripción de la publicidad de los actos jurídicos que lleva la misma institución

para salvaguardar derechos de terceros y teniendo como consecuencia que el registro público sea una institución de inseguridad jurídica.

Otras de las carencias por las que atraviesa el registro es en materia de desarrollo urbano, se requiere un índice que informe respecto de la situación física (superficie, subdivisión, lotificaciones, relotificación, fusión, régimen de propiedad en condominio, servidumbres, etc.) respecto a cada inmueble y este actualizado en lo relativo a cambios de nombres de calles, colonias y demás demarcaciones territoriales. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica otorga todos los permisos relativos a todos los cambios físicos sin estar enterado el registro de la propiedad; agrupando el registro información obsoleta que no concuerda con la realidad física ni jurídica.

También se requieren índices de compradores en el que se encuentran alfabéticamente toda las transformaciones de dominio, la carencia de este índice hace imposible verificar las ventas subsecuentes de la propiedad del comprador; ampliando tal carencia en el sistema registral las hojas de inscripción, toda vez que las inscripciones no se realizan directamente en los folios reales, sino en hojas sueltas que se les pone en el margen superior derecho el número de folio real, mismas que posteriormente van hacer anexadas al folio real; el lapso de envío de las hojas por las diversas áreas al archivo de folios y son remitidas nuevamente a digitalizarse se extravían no haciéndose responsable nadie al respecto de esta situación, realizándose reposiciones al por mayor en el registro de la propiedad; creando más molestias a los interesados que recurren al registro; resultando los folios hojas sueltas (cartones sueltos) que fácilmente se pueden traspapelar, perderse, adulterarse, modificarse o reemplazarse dejando desprotegidos a interesados y terceros de la seguridad jurídica proporcionada por el registro.

Consideramos que existe una gran necesidad por parte de la ciudadanía de que se cumplan con las finalidades esenciales que debe proporcionar la oficina del registro de la propiedad, de garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles mediante la reestructuración de éste a través de la implantación de un sólo sistema, sin intentar que emular diversas figuras de otros regímenes registrales pareciendo nuestro sistema un rompecabezas.

El Estado Mexicano es el encargado de proveer el servicio público mediante la oficina del registro de la propiedad de proporcionar la publicidad de los actos realizados entre particulares, a fin de otorgar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; es entonces, el Estado el encargado de crear nuevas disposiciones que cumplan con las finalidades del registro antes mencionadas.

II.- ESBOZO DE LA APLICACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD INMOBILIARIO ALEMAN EN EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

La situación jurídica en que se encuentra cada inmueble relativo a la adquisición del dominio la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra sólo a través de la publicidad, y, ésta a su vez depende de la seguridad jurídica para que sean válidas tales operaciones.

Todas estas consideraciones hacen ver el significado y la importancia que tiene el registro de la propiedad, para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervienen en la celebración de éstos.

Por todo lo antes expuesto, consideramos que deberíamos de tomar en cuenta la posibilidad de adoptar en nuestro país el sistema

registral implantado en Alemania, que permita a nuestra propiedad territorial contar con un título seguro como base de transacción y de crédito, que ayude a movilizar el valor de la misma, siempre que se haga la inscripción sobre el título actual para el debido reconocimiento de los derechos creados bajo el amparo de la Ley.

Lo que tendremos que estudiar es, si nuestra legislación actual nos llega a proporcionar completamente la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles, derechos reales que sobre ella se constituyen y nos permita en la medida en que debe hacerlo la movilización del valor de la propiedad territorial.

En caso negativo estudiaríamos las reformas que deben realizarse en nuestra legislación, teniendo en cuenta los elementos más importantes del Código Civil Alemán y su ley complementaria sobre los libros territoriales.

Para poder analizar las ventajas prácticas que proporcionaría el sistema alemán, sin dejar de advertir que nuestro sistema registral vigente extrajo algunas figuras del régimen registral alemán, mismas que podremos distinguir en el transcurso del presente trabajo de investigación.

La principal finalidad que persigue el sistema alemán es garantizar de manera absoluta la estabilidad de las adquisiciones de inmuebles y de las hipotecas, o, en otros términos, lograr la seguridad completa de los bienes inmuebles y de los derechos reales que sobre ellos se constituyen. Al respecto el legislador en nuestro país, señala en la exposición de motivos del Reglamento de fecha 5 de agosto de 1988 señala que los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario requieren de la publicidad adecuada para surtir efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar

los derechos generados por estas; finalidad que no se llega a cumplir con todas las fallas que tiene el sistema.

A este respecto, hay que distinguir reglas de formas y de fondo en el sistema Alemán.

En cuanto a la forma en Alemania existe un libro territorial donde se van asentando las inscripciones en una hoja en la que se encuentran anotados todos los datos que conciernen al estado natural y legal de la propiedad inmueble, agrupándose las inscripciones de todos los actos y hechos traslativos o modificativos de la propiedad y aquellos por lo que se constituyen o modifican los derechos reales sobre los inmuebles.

En el sistema registral mexicano existe un verdadero desorden, anteriormente se llevaba el sistema de libros en el cual se asentaban las inscripciones sin llevar un orden por cada un inmueble, se llevaba el control por un índice de predios, que figuraba cada firma señalando las diferentes inscripciones que se iban practicando con relación a esa finca. Este sistema no fue del todo acertado, ya que propicio la disposición de tales inscripciones en diferentes libros no existiendo una sucesión cronológica, sistemas que muchos autores nacionales lo denominan de "Siga la Flecha", en cada inscripción se dejaba asentada una nota marginal que señalaba el antecedente del libro de donde provenía; pero en muchas ocasiones no remitía a que libro pasaba la siguiente inscripción; con relación a los gravámenes se señalaba en los asientos registrales de propiedad de la primera sección a que libro de segunda sección nos remitía. Actualmente existen muchos antecedentes de inmuebles mutilados o algunas hojas extraviadas a causa de que los libros fueron deshojados para que se microfilaran, esta microfilmación no tiene ningún valor ya que en caso de la situación antes señalada se tiene que presentar el título que dio

origen a ese asiento registral para su reposición y sólo sirve para que la institución recaude más impuestos por efecto de consulta.

Con la vigencia del reglamento antes mencionado se implantó el sistema de folio real, sin embargo son cartones sueltos u hojas dispersas, que fácilmente se pueden perder y en las que se inscriben extractos de escrituras en orden progresivo. Los índices que existen están en el sistema de computo por inmueble o por titulares registrales sin saber cual es realmente el último comprador, para poder enterarse de la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles hay que solicitar una copia de folio que expide el mismo registro, en muchas ocasiones este folio se encuentra incompleto debido a que las ultimas operaciones realizadas no se han anexado al folio.

El Registro en México es facultativo, es decir, las inscripciones sobre cualquier acto sólo se inscriben a solicitud del interesado que tenga interés legitimo respecto del derecho que se va a inscribir o anotar, así lo establece el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, no esta basado en el catastro simplemente se han ido inscribiendo a medida que el interesado tramita su permiso y lo inscriba en el registro.

En México existe un catastro de carácter meramente fiscal que no produce efectos jurídicos. El perfeccionamiento de nuestro registro consistiría en establecer la relación que debe existir entre el catastro y el registro de la propiedad como existe en el sistema constitutivo alemán.

En Alemania la inscripción es obligatoria y existen dos registros: 1.- El catastro. 2.- El libro territorial; que en cualquier momento se le informa al interesado la situación física y el estado jurídico en que se encuentra el inmueble, existiendo una concordancia entre los dos registro antes mencionados. Esta concordancia se

llega a realizar: primero, partiendo de la determinación material del inmueble material del inmueble; y posteriormente del reconocimiento previo de los límites que el inmueble comprende. Es el catastro el que da la exactitud de la delimitación que reúne las garantías de precisión.

Las reglas de fondo en el derecho alemán reposan sobre el libro territorial y sobre las reglas de fondo que son las siguientes: 1.- Todo derecho no inscrito en el libro territorial se reputa inexistente respecto a terceros. 2.- Todo derecho no inscrito en el libro territorial se reputa inexistente aún entre las partes y; 3.- Todo derecho inscrito en el libro territorial se reputa inexistente respecto de los terceros.

Primera Regla. Todo derecho no inscrito en el libro territorial se reputa inexistente respecto de los terceros.

Este principio implica la publicidad completa, por medio del registro público, de todo acto o hecho jurídico que afecte a los inmuebles, ya sea transmisiones de propiedad por cualquier título, de constitución, modificación o extensión de derechos reales inmobiliarios, de causas de resolución que afecten a sus derechos o de cualquier otra restricción del derecho de gozar o de disponer de un inmueble.

El Código Civil consagra este principio en el artículo 3042 señala que deben inscribirse los títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles"; y en seguida aplica el principio también a casos concretos como el patrimonio de familia; contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y haya anticipo de rentas por más de tres años.

¿Quién es el tercero que protege el artículo 3007 de citado Código Civil? como ya lo habíamos mencionado en el primer capítulo todo el que adquiere el dominio u otro derecho real sobre un inmueble y estén inscritos en el registro de la propiedad. Sin duda alguna no es tercero el que ejecuta el acto o celebra el contrato sujeto a registro.

Segunda Regla. Todo derecho inscrito en el libro territorial, se reputa inexistente aún entre las partes.

Ningún derecho real inmueble puede transmitirse, construirse o extinguirse aún entre las partes contratantes, sino por medio de la inscripción en el libro territorial. Este principio no ejerce influencia alguna en la seguridad de las operaciones sobre inmuebles. No se transmite al adquirente el dominio de los bienes reales sobre inmuebles hasta que no se practique la inscripción, desde ese momento y no antes es dueño, no sólo para una persona, sino para todo el mundo (erga omnes) así para el transmitente o causante, como para los terceros.

Mientras que nuestro derecho siguiendo al derecho francés establece que la propiedad se adquiere entre las partes por su consentimiento (artículo 1796 del Código Civil), se transmite el dominio de los inmuebles desde que ha manifestado el transmitente su consentimiento y respecto a las demás personas extrañas se transmite el dominio desde que se practica el asiento correspondiente en el registro. La publicidad no concierne sino a los terceros, es extraña a los contratantes, quienes conocen necesariamente el acto en el que figuran. La inscripción no tiene interés sino cuando hay terceros en juego.

Tercera Regla. Todo derecho inscrito en el libro territorial se reputa existente respecto a los terceros.

En Alemania es la principal consecuencia de lo que se llama el principio del valor probatorio del registro, que tiene por antecedentes el principio llamado de legalidad. Este principio exige que la operación registral vaya precedida de un examen jurídico que hace el registrador con vista a los datos que tiene el registro y de los que aportan los interesados para hacer constar la prestación del consentimiento real para solicitar dicha inscripción. El papel del registrador es muy importante y está obligado a discutir el valor de los títulos, cuya inscripción se le pide, a verificar la legitimidad de los derechos que se invocan y a no proceder a la inscripción, sino hasta que se compruebe la existencia de esta legitimidad. Esta decisión equivale a una sentencia de primera instancia y no puede ser atacada sino interponiendo un recurso ante el tribunal regional.

El registrador puede denegar la inscripción provisionalmente sin embargo se le puede solicitar una anotación preventiva a la que no puede rehusarse a realizar.

Cada transmisión necesita una nueva investidura subordinada a la redacción de un instrumento; al respecto el derecho alemán menciona que ninguna inscripción en el registro podrá hacerse en el libro territorial sino es en virtud de títulos auténticos.

Nuestro Código Civil de 1928 también consagra el principio de legalidad, el registrador tiene la función atribuida de realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados y dictaminar si es de los documentos que pueden inscribirse conforme a los artículos 3005; 3021 frac.I; 3042 y 3043 del citado Código Civil; y si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y fondo que debe para proceder a su inscripción (artículo 3061 del Código Civil); el Código Civil también contempla la anotación preventiva (artículos 3043 y 3044 del Código Civil).

En Alemania el principio de la fuerza probatoria del libro territorial se aparta mucho de ser absoluto, para evitar tales injusticias el legislador y la jurisprudencia han puesto muchas limitaciones y excepciones que restringen particularmente su alcance que son las siguientes: Primero. El derecho inscrito en el libro territorial se reputa existente sólo en favor del tercero que ha tratado con el que tenga su derecho registrado, pero no puede invocarse contra él; el tercero conserva la facultad de probar que el derecho inscrito no es válido. Segundo. El derecho inscrito no se reputa existente sino en favor del tercero de buena fe y la mala fe puede probarse por todos los medios, esta fuerza no protege sino al que adquiere un derecho por un acto jurídico, celebrado con el que tenga el derecho inscrito.

En México el registro carece de fuerza probatoria, es decir, sólo es de mera publicidad el registro, la inscripción tiene por efecto hacer el acto inscrito oponible a los terceros, pero no conferir al que lo inscribe un derecho más fuerte que el de su autor; y la adquisición queda sometida a todas las causas de evicción que hubiesen podido afectar al enajenante, el registro no prueba la validez de la transmisión. La propiedad y los demás derechos reales están amenazados por condiciones resolutorias expresas, tácitas ó por causas de nulidad que afectan a los títulos de propiedad y que no aparezcan inscritas en el registro público.

Nuestro Código Civil señala que la inscripción en el registro de la propiedad no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes (artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal).

III.- CONSECUENCIAS DE SU REGLAMENTACION.

El dinamismo (declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos) constante en que se encuentran los bienes inmuebles crea la necesidad que el sistema registral proporcione una mayor seguridad al tráfico de la propiedad, pre supuesto que debe ser real y efectivo en los actos concretos, de lo contrario, aquella seguridad referida en la ley sería solamente teórica. Es por eso, necesaria la intervención del Estado representado por su órgano competente el registro de la propiedad, que proporcione a través de la publicidad los efectos completos de los actos concretos realizados.

Como ya lo habíamos planteado en el punto anterior, si el sistema registral mexicano vigente, no provee de certeza jurídica a la propiedad inmueble y a los derechos reales que se encuentran inscritos en él, surge la necesidad de implantar un sistema registral más efectivo y funcional que cumpla con la finalidad con que supuestamente fueron creados. Después de todo lo desarrollado en los dos primeros puntos de este capítulo podemos constatar que nuestro régimen registral de publicidad inmobiliaria proporciona una insuficiente seguridad jurídica, apremiando a la ciudadanía, el menester de implantar un procedimiento registral de efectos constitutivos que obligué a los contratantes que no transmita el dominio de los bienes reales sobre inmuebles hasta que no se encuentre inscrito el derecho de propiedad donde se transmita, modifique o extinga.

La aceptación de admitir el procedimiento registral alemán, amoldando los conceptos fundamentales al sistema registral mexicano, traería en nuestro derecho como principal consecuencia la reforma en las diversas normas que se relacionan con el derecho registral, modificando las siguientes legislaciones: el Código Civil

para el Distrito Federal y para toda la República en materia Federal; el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal; así, como también la postura de la doctrina en relación a la teoría de la propiedad: " La inscripción en el registro de la propiedad como un elemento de existencia del contrato, siendo inexistente el acto no inscrito ".

IV.- LA SEGURIDAD JURIDICA PROPORCIONADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

La seguridad jurídica en general es un valor de primer lugar en el derecho, garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y la consiguiente protección del individuo y de sus cosas.

El principio de seguridad registral significa que el adquirente de un bien inmueble o derecho real inmobiliario puede confiarse en las inscripciones del registro público de la propiedad; por tener los registros fe pública o publicidad oficial, y contener la verdad respecto a la situación jurídica en que se encuentran los bienes inmuebles, siendo además exactos y completos, excepto cuando por sentencia que causa ejecutoria se declare la falsedad o la inexactitud del asiento registrado; con la consiguiente responsabilidad del registrador.

Con la implantación del sistema registral alemán se pretende que la publicidad oficial respecto a los actos relativos al dominio y a los demás derechos reales que proporcione el registro de la propiedad como instrumento del Estado de a conocer a la comunidad la situación real jurídica de los bienes inmuebles, tratando con

ello dar seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El sistema mexicano registral es inseguro y poco confiable toda vez que no cumple con la finalidad de otorgar la certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que tengan un interés jurídico.

SEGUNDA.- De la movilidad constante en el tráfico económico y jurídico inmobiliario, surge la necesidad de tener un sistema registral que proporcione una óptima seguridad en los medios de publicidad. En tal evento se debe implantar un sistema registral que proporcione una eficacia constitutiva y de presunción exacta en la que el acto de derecho se perfeccione, y hasta que dicho acto se encuentre inscrito en el registro competente como un elemento del contrato, con el primordial objetivo de otorgar seguridad jurídica en las titularidades para efectos frente a terceros.

TERCERA.- Las inscripciones en el sistema registral inmobiliario mexicano no han cumplido con su cometido, por lo que se debe adoptar un sistema de libro en el que se encuentre anotados todos los datos naturales (situación física) y legales (toda la historia jurídica) de la propiedad inmueble; existiendo una estrecha concordancia entre los registros.

CUARTA.- El instrumento donde se debe inscribir los actos en la institución del Registro Público, debe ser un sistema de folio compuesto de libros que este integrado por varias secciones y destinado a una sola finca; y dicho folio debe contener datos topográficos y descriptivos suministrados por otras oficinas catastrales, que llegue a concordar lo real con la situación jurídica en que se encuentre cada inmueble.

QUINTA.- Los derechos reales referente a los inmuebles deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad resultando inexistentes aún entre las partes si no se registran y teniendo fuerza probatoria plena su antecedente registral.

SEXTA.- Al registrador debe facultársele ampliamente para realizar la calificación integral del documento que se desee inscribir en el registro, y , contra la denegación de inscripción en dicha institución procede recurrir ante los tribunales de justicia correspondientes que ordenarán en su caso la inscripción de dicho acto.

SEPTIMA.- Es necesario derogar el recurso de inconformidad acostumbrado que sólo se presta a vicios de inscribir actos que no proceden su inscripción pretendida.

OCTAVA.- En nuestro sistema registral alguien debe responder civilmente por los daños y perjuicios que se les cause en su titularidad registral por incumplimiento del registrador en los deberes a su cargo y así como también indemnizar a todas las personas que resultaran perjudicada, y al Estado le corresponde asumir la responsabilidad directa a través de la creación de un seguro inmobiliario en el que se reparen los daños a cualquier perjudicado y posteriormente pueda dirigirse contra el funcionario culpable.

NOVENA.- El registrador, para que pueda ejercer tales funciones, debe ser perito en la materia y ser sometido a exámenes académicos que garanticen su capacidad científica y tecnológica en la materia.

DECIMA.- La agudizante problemática por la que atraviesa el sistema registral de la propiedad en México se encuentra radicada en la circunstancia de que cuando todavía no se termina de implantar un sistema registral, ya se está implantando otro, sin dejar que se termine de implantar el que ya está funcionando.

DECIMO PRIMERA.- En la implantación del sistema de cómputo que es el que hoy en día está rigiendo en el Registro Público, de una u otra manera ha entorpecido su funcionamiento, en virtud de que dicho sistema es moderno y las gentes que operan en las computadoras para la digitalización de los folios tardan hasta más de lo debido, sin embargo los usuarios antes de solicitar sus constancias de folios deben cubrir ciertos pagos de derechos, siendo entonces el registro un recaudador de impuestos sin cumplir con la finalidad por la que fue creado.

DECIMO SEGUNDA.- El sistema de digitalización de folios no es una solución veraz a la problemática por la que atraviesa el registro, toda vez que en las áreas al momento de realizar alguna inscripción en los folios no se proporciona la información jurídica real respecto de los inmuebles a los interesados, además de que los registradores continúan realizando las inscripciones en hojas sueltas, enviándose posteriormente al área del archivo de folios, mismas que se transpapelan y se hacen perdedizas, por lo que al momento de enviarlos a digitalizarse, se encuentran incompletos creando con ello, una inseguridad jurídica respecto de la información que proporciona la institución; por lo que propongo que a cada registrador se le proporcione un sistema de cómputo para que bajo su responsabilidad realice las inscripciones.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS.

- 1.- Aguilar Gutiérrez, Antonio y Derbez Muro, Julio. Panorama de la Legislación Civil de México. Ed. UNAM. Sin Edic. México-Distrito Federal, 1960.
- 2.- Aguirre, Agustín. Derecho Hipotecario. Edic. 1a. De. Biblioteca Jurídica de Autores Cubanos y Extranjeros. V. LXXII. La Habana-Cuba, 1933.
- 3.- Arangio Ruiz, Vincenzo. Instituciones de Derecho Romano. Traduc. de la 10a. Edic. Italiana por José M. Caramés Ferban. Buenos Aires-Argentina, 1986.
- 4.- Barassi, .Instituciones de Derecho Civil. Traduc. Española. T.I. Sin Edic. Barcelona-España, 1955.
- 5.- Bienvenido, Oliver. Derecho Inmobiliario Español. Sin Edic. Madrid-España, 1935.
- 6.- Bonfante, Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Ed. Reus. De. Raus. Traduc. de la 8a. Edic. Italiana por Luis Bacci y Andrés Larrosa. Madrid-España, 1925.
- 7.- Borja Soriano, Manuel. Los Sistemas de Registro Público. Edic. 1a. México-Distrito Federal, 1920.
- 8.- Camarota, Antonio. Derecho Hipotecario Argentino. Ed. Librería Nacional. Sin Edic. Buenos Aires-Argentina, 1929.
- 9.- Campillo G., Antonio. La Juridicidad, el Derecho Notarial y los Registros Públicos. Sin Edic. Veracruz-México, 1980.
- 10.- Cano Llopis, Manuel. La Hipoteca en el Derecho Comparado. Ed. Talleres de la Imprenta Nacional. Edic. 1a. Panamá, 1952.
- 11.- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Ed. Porrúa. Edic. 11a. México-Distrito Federal, 1989.

- 12.- Casso Romero, Ignacio de. Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Edic. 4a. Madrid-España, 1951.
- 13.- Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español, Común y Foral T.II. Edic. Madrid-España, 1951.
- 14.- Castro Marroquin, Martín. Derecho de Registro y su Organización y Unificación. Edic. 1a. Ed. Porrúa. México-Distrito Federal, 1936.
- 15.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa. Edic. 1a. México-Distrito Federal, 1985.
- 16.- Costa, Joaquín. Reorganización del Notariado, del Registro de la Propiedad y de la Administración de Justicia. Ed. Biblioteca Costa. Edic. 2a. Madrid-España, 1917.
- 17.- Cossio y Corral, Alfonso de. Instituciones de Derecho Civil. V.II. Sin Edic. Ed. Bosch. Barcelona-España, 1975.
- 18.- Díaz González, Carmelo. Derecho Hipotecario. T.I. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid-España, 1967.
- 19.- Díaz González Vergara, Rodolfo. Curso de Derecho Registral. Sin Edic. Ed. Porrúa. México-Distrito Federal, 1978.
- 20.- Díez Picaso, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Hipotecario y Derecho Civil. V.II. Sin Edic. Ed. Tecnos. Madrid-España, 1978.
- 21.- Enneccerus, Ludwing. Tratado de Derecho Civil. T. III. V.I. Traduc. Blas Pérez González. Sin Edic. Ed. Bosch. Barcelona-España, 1953.
- 22.- Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. Edic. 25a. Ed. Porrúa. México-Distrito Federal, 1986.
- 23.- Georges, Ripert y Boulanger, Jesn. Tratado de Derecho Civil. T. VII. Derechos Reales. 2a. parte. Sin Edic. Ed. Ley. Traduc. por Daireaux, Delia. Buenos Aires-Argentina, 1965.
- 24.- Gimenez Arnau, Enrique. Tratado de Legislación Hipotecario. T.I. Sin Edic. Madrid-España, 1941.
- 25.- González y Martínez, Jerónimo. Estudio de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. T.I. Ed. Ministerio de Justicia. Sin Edic. Madrid-España, 1924.

- 26.- González y Martínez, Jerónimo. Principios Hipotecarios. Ed. la Asociación de Registradores de la Propiedad. Sin Edic. Madrid-España, 1931.
- 27.- Hedemann J, W. Derechos Reales. V. II. Ed. Rev. de Derecho Privado. Sin Edic. Madrid-España, 1955.
- 28.- Hernández Gil, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. Ed. Rev. de Derecho Privado. Edic. 2a. Madrid-España, 1970.
- 29.- Lacruz Berdejo, José Luis. Nociones de Derecho Civil Patrimonial e Introducción al Derecho. T.I. Sin Edic. Madrid España, 1968.
- 30.- Ladaría Caldentey, S. Legitimación y Apariencia Jurídica. Ed. Bosch. Sin Edic. Barcelona-España, 1952.
- 31.- López de Zavalía, Fernando J. Curso Introductorio al Derecho Registral. Ed. Victor de Zavalía. Sin Edic. Buenos Aires-Argentina, 1983.
- 32.- Magallón Ibarra, José María. Instituciones de Derecho Civil. T. IV. Derechos Reales. Edic. 1a. Ed. Porrúa. México Distrito Federal, 1990.
- 33.- Marín Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. Sin Edic. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid-España, 1984.
- 34.- Maseaud Henri y León; Maseaud, Jean. Lecciones de Derecho Civil. Parte 3a. V.II. Edic. Jurídicas Europeas-América. Traduc. de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Buenos Aires-Argentina, 1974.
- 35.- Messineo, Francisco. Doctrina General del Contrato. T.I. Edic. Jurídicas Europa-América. Traduc. por R.O. S. Senties Melendo y M. Volterna. Buenos Aires, 1948.
- 36.- Molinario, Alberto D. y Otros. Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Edic. Pannedille. Buenos Aires-Argentina, 1971.
- 37.- Neri Argentino, I. Tratado Teórico y Practico de Derecho Notarial. T. VI. Sin Edic. Ed. Depalma. Buenos Aires-Argentina, 1989.
- 38.- Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán. Traduc. por W. Roces de la 2a. Edic. Alemana. Ed. Revista de Derecho Privado. Serie B. V. XI. Madrid-España, 1929.

- 39.- O'Callaghan Muñoz, Javier. Compendio de Derecho Civil. Edic. 2a. Ed. Revista de Derecho Privado. T.II. Madrid-España, 1989.
- 40.- Papaño, Ricardo José; Kipper, Claudio Marcelo; Dillón, Gregorio Alberto y Cause, Jorge Raúl. Derechos Reales. V.III. Sin Edic. Ed. Depalma. Buenos Aires-Argentina, 1990.
- 41.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa. Edic. 2a. México-Distrito Federal, 1990.
- 42.- Pérez Lazala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Sin Edic. Ed. Depalma. Buenos Aires-Argentina, 1965.
- 43.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traduc. de la 9a. Edic francesa. Edic. 6a. Ed. Porrúa. México-Distrito Federal, 1990.
- 44.- Planiol, Marcel; Ripert, Georges. Tratado Elemental de Derecho Civil. V.III. "Los Bienes". Traduc. de la 12a. Edic. Francesa por José M. Cajica. Ed. Cajica. Puebla-México, 1955.
- 45.- Prayones, Eduardo R; Dassen, Julio Laquis, Manuel A. Tratado de Derecho Hipotecario. Sin Edic. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires-Argentina, 1960.
- 46.- Puig Brutau, José. Compendio de Derecho Civil. V.III. Ed. Bosch. Sin Edic. Barcelona-España, 1989.
- 47.- Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario. T.I. Edic. 6a. Ed. Bosch. Barcelona-España, 1968.
- 48.- Roca Sastre, Ramón María. Instituciones de Derecho Hipotecario. T.I. Edic. 2a. Ed. Bosch. Barcelona, 1979.
- 49.- Rojina Villegas, Rafael. Teoría General de los Derechos Reales. T.II. México-Distrito Federal, 1947.
- 50.- Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Edic. 11a. Ed. Porrúa. México-Distrito Federal, 1991.
- 51.- Sanz Fernández, Angel. Institución de Derecho Hipotecario. T.I. Sin Edic. Madrid-España, 1947.
- 52.- Torrè, Abelardo. Introducción al Derecho. Edic. 3a. De. Perrot. Buenos Aires-Argentina, 1954.

- 59.- Wolff, Martin;Theodor Kipp Ludwing, Enneccerus. Derechos de Cosas. T.III. V.I. Edic. 1a. 8a. Revisión. 2o. tiraje. Barcelona-España, 1944.

REVISTAS.

- 1.- Aguirre, Agustín. "Principios Hipotecarios". Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico. V. XXXII, Río Piedras, Puerto Rico. pp. 49-184.
- 2.- Becke, Emilio. "La Reforma de la Publicidad Inmobiliaria en Francia". Información jurídica ministerio de Justicia. Comisión de legislación extranjera. N. 148-149. Sept.oct., 1955. Madrid-España. pp. 529-550.
- 3.- Bello, José M. "Sistemas y Regimenes del Registro de la Propiedad". El Economista Órgano del instituto de estudios económicos y sociales. N. 44. Dic. 16 de 1940. pp. 33-34.
- 4.- Bonilla Encina, Juan Francisco. "Publicidad Registral del Acto Condicional". Revista crítica de Derecho Inmobiliario. Año XLVIII. N. 490. Mayo- Junio, 1972. Madrid-España. PP.555-581.
- 5.- Borja Soriano, Manuel. "Los Sistemas de Registro". Jurídica. N.5 Anuario del Departamento de la Universidad Iberoamericana. Julio, 1973. Distrito Federal-México. pp. 143-167.
- 6.- Bremauntz, Alberto. Foro de México. N. 79. 1 de Octubre de 1959. México.
- 7.- Cacciatori, Miguel Ángel. "Publicidad Registral". Revista de asociación de escribanos del uruguay. T. 64. Mayo-junio 1978. Montevideo, Uruguay. pp. 481-509.
- 8.- Cano Tello, Celestino A. "Primer Congreso Internacional de Derecho Registral". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XLVII. N. 493. Nov.-Dic., 1972. Madrid España. pp. 1323-1335.
- 9.- Castello G. Travijano, José. "La Privacidad en el Registro de la Propiedad Inmueble". Jus, Revista de Derecho y Ciencia. T. XV. N. 85. Agosto, 1945. México. pp. 153-169.
- 10.- Chico Ortiz, José María. "La Propiedad y el Registro De la Propiedad: Conexiones y Perspectivas". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXL.N. 566. Ene.-Feb., 1985. Madrid-España. pp. 9-28.

- 11.- Chico Ortiz, José María. "El Tiempo y el Registro de la Propiedad". Documentación Jurídica. N.3. Jul.-Sept., 1974. Madrid-España. pp. 751-762.
- 12.- Cristóbal Montes, Ángel. "Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria: Sistema Francés". Revista del Ministerio de Justicia. Año 12. N. 44. Ene-Marzo, 1963. Caracas-Venezuela. pp. 132-164.
- 13.- Cristóbal Montes, Ángel. "Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria: Sistema Francés". Revista del Ministerio de Justicia. Año 12. N. 45. Abr-Jun, 1963. Caracas-Venezuela.
- 14.- Cristóbal Montes, Ángel. "Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria: Sistema suizo". Revista del Ministerio de Justicia. Año 12. N. 46. Julio-Sept., 1963. Caracas-Venezuela. pp. 47-62.
- 15.- Cristóbal Montes, Ángel. "Sistema Registral de Publicidad Inmobiliaria: Sistema Español". Revista del Ministerio de Justicia. Año 13. N. 48. Ene.-Feb., 1964. Caracas Venezuela. pp. 77-168.
- 16.- Cristóbal Montes, Ángel. "La Publicidad inmobiliaria en el Derecho Egipcio". Revista del Ministerio de Justicia. Año 13. N. 49. Abr.-Jun., 1964. Caracas-Venezuela. pp. 48-62.
- 17.- Cristóbal Montes, Ángel. "El Derecho Inmobiliario Registral". Revista del Ministerio de Justicia. Año 13. N. 50. Jul-Sep., 1964. Caracas-Venezuela. pp. 27-76.
- 18.- Cristóbal Montes, Ángel. "La Publicidad Inmobiliaria en el Derecho Romano". Revista de la Facultad de Derecho. N. 33. Caracas-Venezuela. 1966. pp. 35-53.
- 19.- Cristóbal Montes, Ángel. "El Sistema Español de Publicidad inmobiliaria". Revista de la Facultad de Derecho. N. 27 de 1963 y N.28 de 1964. Caracas-Venezuela. pp. 19-49.
- 20.- Fuente Junco, Ángel de la. "Significado y Alcance de la publicidad en los Sistemas Hipotecarios de Folio Personal y de Folio Real". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año L. N. 502. Mayo-Junio, 1971. Madrid-España. PP. 567-607.
- 21.- Galindo Garfias, Ignacio. Revista de la Facultad de Derecho Inmobiliario. T. XXIV. N. 93-94. Enero-Junio, 1974. Distrito Federal-México.

- 22.- Gallardo Rueda, Arturo. "El Registro de la Propiedad y la la Doctrina de la Seguridad Juridica". Información Jurídica. N. 98-99. Julio-Agosto, 1951. Madrid-España. PP. 753-763.
- 23.- Gallardo Rueda, Arturo. "Fe Publica y Seguridad". Anuario de derecho civil. T.II. Fasc. I. Ene-Mar., 1949. Madrid España. pp. 71-111.
- 24.- Lacruz Berdejo, José Luis. "Poderes del Estado y Registro de la Propiedad Posiciones de la Doctrina". Revista-Critica de Derecho Inmobiliario. Año LV. N. 530. Ene.Feb.1979. Madrid-España. pp. 98-149.
- 25.- López Medel, Jesús. "El Registro de la Propiedad y la Acción Administrativa de la justicia". Revista Critica deDerecho Inmobiliario. Año XXXIV. N. 356-357. Ene-Feb., 1958. pp. 27-37.
- 26.- López Medel, Jesús. "El Registro de la Propiedad en la Historia y en el Derecho Positivo". Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Año XXXIV. N. 358-359. Mar-Abr., 1958. pp. 171-211.
- 27.- López Medel, Jesús. "Teoría de Registro de la Propiedad como Servicio Público".Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Año XXXIV. N. 360-361. May-Jun., 1958. pp. 146-169.
- 28.- López Medel, J."Teoría de Registro de la Propiedad como Servicio Publico". Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Año XXXIV. N. 362-363. Jul-Ago., 1958. pp. 298-363.
- 29.- López Medel, Jesús. "Teoría de Registro de la Propiedad como Servicio Publico". Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Año XXXIV. N. 364-365. Sep-Oct., 1958. pp. 459-477.
- 30.- Peña Bernardo de Quiroz, Manuel. "El Sistema Registral Francés". Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Año XXXIX. N. 426-427. Nov.-Dic.,1963. Madrid-España. pp. 721-795.
- 31.- Pérez Fernández del Castillo, Othon. Inter-Juris. N.1. Ene-Feb., 1980. Distrito Federal-México.
- 32.- Peset, Mariano. "Los Origenes del Registro de la Propiedad en España". Revista Critica de Derecho Inmobiliario . Año LIV. N. 527. Jul-Ago., 1978. Madrid-España. pp. 695-716.

- 33.- Rangel de la Jahnke, Sol Haudee. "Principios Hipotecarios". Revista de Derecho Privado. Año 1. N. 2. Abr-Jun., 1984. Caracas-Venezuela. pp. 101-115.
- 34.- Rodríguez Sager, Alfredo. "Publicidad de los Derechos Reales". Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales. Año XIX. N. 92-93. Santa Fe-Argentina 1957. pp. 63-116.
- 35.- El Registro público en Panamá, 1980. "Aspectos Doctrinales les del Registro Público". Facultad de derecho y Ciencias Políticas. pp. 1-5.
- 36.- Conferencias México 1980. Dirección General del Registro Público de la Propiedad de Comercio y del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 37.- Derecho Registral. Conferencias España, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.
- 38.- Enciclopedia Jurídica Omeba. T. XXIV. Ed. Libreros. Buenos Aires-Argentina. pp. 512-518.
- 39.- Diccionario de Derecho Privado. Edic. 2a. reimpresión. Ed. Labor. Barcelona-España, 1961. T. I. pp. 1462-1466. T. II. pp. 3196-3205.
- 40.- Diccionario Jurídico Mexicano. T. VII. Ed. UNAM. Distrito Federal-México, 1984. pp. 394-396.

LEGISLACION.

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal en materia Común, y para toda la República en materia Federal. Edic. 15a. actualizada hasta 1994. Edit. Andrade, S.A. de C.V. México-Distrito Federal, 1992.
- 2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Edic. 101a. Edit. Porrúa, s.a. Distrito Federal-México, 1994.
- 3.- JURISPRUDENCIA DE 1917-1975.
 - Quinta época T. CXXII. A.D. 5770/55. P. 513.
 - Sexta época. 4a. parte. V. XXVII. Queja 37/58. P. 280.
 - Sexta época. 4a. parte. V. XXV. A.D. 6024/58. P. 266.
 - Sexta época. 4a. parte. V. LIX. A.D. 6997/61. P. 210.
- 4.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Edic. 15a. Edit. Andrade, S.A. de C.V. Actualizada hasta 1994. México-Distrito Federal, 1992.