



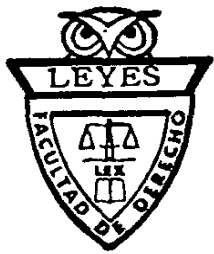
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA INOPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS
DERIVADOS DE LAS CAPITULACIONES
MATRIMONIALES , NO INSCRITAS EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
VICTOR MANUEL JIMENEZ MENDOZA



ASESOR: MAESTRO ANDRES CRUZ MEJIA

CD. UNIVERSITARIA

MAYO 1998.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

263/85



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.

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**LA INOPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS
DERIVADOS DE LAS CAPITULACIONES
MATRIMONIALES, NO INSCRITAS EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

**TESIS PROFESIONAL QUE
PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA: VICTOR MANUEL JIMENEZ MENDOZA
ASESOR: MAESTRO ANDRES CRUZ MEJIA**

CIUDAD UNIVERSITARIA, MAYO 1998

DEDICO EL PRESENTE TRABAJO DE
INVESTIGACION DE TESIS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO. POR
HABERME BRINDADO LA OPORTUNIDAD DE
LLEGAR A SER LICENCIADO EN DERECHO,
ASI TAMBIEN DESEO AGRADECER A TODAS
AQUELLAS PERSONAS QUE SIEMPRE ME
ESTUVIERON APOYANDO Y CREYERON EN MI,
YA QUE SIN ELLOS NO HUBIERA SIDO
POSIBLE CONCLUIR MIS ESTUDIOS
PROFESIONALES.

GRACIAS.

AL LICENCIADO ANDRES CRUZ MEJIA:

POR TODO EL APOYO BRINDADO, POR SU ENSEÑANZA Y PACIENCIA PARA PODER ELABORAR EL PRESENTE TRABAJO PROFESIONAL DE TESIS. ASI COMO TAMBIEN POR AYUDARME A ENTENDER Y COMPRENDER LA PROFESION DE LICENCIADO EN DERECHO.

GRACIAS.

A MIS PROFESORES:

QUE SIEMPRE SE ESFORZARON PARA PARA QUE YO PUDIERA SOBRESALIR Y PODER LLEGAR A SER LICENCIADO EN DERECHO.

GRACIAS.

A MI FAMILIA:

A TODOS MIS SERES QUERIDOS QUE SIEMPRE SE PREOCUPARON POR MI EDUCACION.

GRACIAS.

A MIS COMPAÑEROS:

QUE GRACIAS A ELLOS, TAMBIEN ES DIGNO DE RECONOCER SU APOYO INCONDICIONAL PARA PODER LLEGAR HASTA LO QUE SOY AHORA.

GRACIAS.

A TITO: COMO UNA BENDICION DE DIOS.

INDICE

DEDICATORIAS	1
INTRODUCCION	1

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTOS FUNDAMENTALES	3
1.1.- Concepto de las Capitulaciones Matrimoniales.	4
1.2.- Efectos de las Capitulaciones Matrimoniales.	7
1.3.- Régimen Patrimonial del Matrimonio y las Características de cada uno. . .	10
1.4.- Definición de Patrimonio.	20
1.5.- Concepto de Bienes.	23
1.6.- Definición de Registro Publico de la Propiedad.	26
1.7.- Sistemas Registrales.	31
1.8.- Principios Registrales.	37
1.9.- Finalidad del Registro Público de la Propiedad.	42

CAPITULO SEGUNDO.

MARCO LEGAL DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

2.1.- Forma que Contempla el Código Civil a las Capitulaciones Matrimoniales. .45	45
2.2.- La Forma de Escrituración de las Capitulaciones Matrimoniales.	48
2.3.- El Registro de las Capitulaciones Matrimoniales.	60
2.4.- Forma de Extinguir a las Capitulaciones Matrimoniales.	65
2.5.- El Sistema Registral Mexicano.	66

2.6.- Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad.	72
--	----

CAPITULO TERCERO.

LA INOPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES, NO INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.1.- La Necesidad de que las Capituciones Matrimoniales Relativas a Bienes Inmuebles Sean Inscritas en el Registro Público de la Propiedad.	83
3.2.- La Importancia de Salvaguardar los Derechos de Terceros y de los Cónyuges y la Función del Registro Público de la Propiedad.	98
3.3.- La Inobservancia de la Obligación de Incribir las Capituciones Matrimoniales a partir de que el Juez del Registro Civil no Cumple con las Disposiciones Legales en el Desempeño de su Función.	101

CAPITULO CUARTO.

HACIA UNA NORMATIVIDAD ADECUADA DE LA INSCRIPCION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES EN EL REGISTRO CIVIL Y REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

4.1.- Disposiciones que Deben Incluirse en el Código Civil Respecto a la Inscripción de las Capituciones Matrimoniales.	106
4.2.- Disposiciones que Deben de Incluirse en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad respecto de la Inscripción de las Capituciones Matrimoniales.	110
4.3.- Disposiciones que Deben de Incluirse en el Reglamento del Registro Civil Respecto de la Inscripción de las Capituciones Matrimoniales.	118

CONCLUSIONES.	120
-----------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.	123
-----------------------	-----

INTRODUCCION

Uno de los principales problemas que atraviesa el país, es la desconfianza y el temor a las instituciones gubernamentales, toda vez que el mismo gobierno, ha generado incertidumbre, por falta de seguridad jurídica, porque las instituciones que deberían otorgarla no han sido capaces de hacerlo, lo que ha generado que mucha gente se aproveche de tal situación para realizar actos que van en contra de la ley y las buenas costumbres. El problema se agrava cuando se trata de bienes inmuebles, que es cuando mas irregularidades se presentan, por la simple y sencilla razón de que en este aspecto son muchos los intereses económicos que se generan.

El gobierno, a través del H. Congreso de la Unión y por conducto de sus legisladores en diferentes épocas, ha visualizado y se ha preocupado por resolver tal problemática. En este sentido, se han creado diversos organismos que en todo momento han pretendido dar solución regulando e inclusive sancionando las conductas de los seres humanos para obtener una mayor y mejor convivencia social.

Una de las instituciones que ha sido creada para tales efectos, es el Registro Público de la Propiedad, un organismo de seguridad jurídica, que tiene como funciones dar la publicidad de los actos que en esta se registren.

El Registro Público de la Propiedad, a través de los años se ha transformado, por lo que se han requerido nuevas medidas de seguridad jurídica que se apeguen a la realidad actual para un mejor funcionamiento, en virtud de que la dinámica social ha rebasado tanto a las leyes como a las instituciones, teniendo como resultado una serie de abusos que ponen en peligro los intereses de terceras personas de buena fe. En la actualidad la sociedad y el gobierno a pesar de que hay legislación que prevé algunas situaciones, no las cumple ya sea por ignorancia, abuso de autoridad o corrupción, creando así un problema mas que sociológico, un problema de falta de legislación actualizada, que sancione con mayor severidad a sus infractores.

Una de las facultades que tiene el Registro Público de la Propiedad, y que es materia de nuestro estudio, es el de llevar el registro de los actos jurídicos y en particular el registro de las capitulaciones matrimoniales, con el objeto de dar publicidad al patrimonio de los contrayentes, tanto del que tienen en el momento de contraer nupcias, como del que se genere durante el matrimonio, así como también el dar a conocer que tipo de régimen patrimonial regulan los bienes matrimoniales. De lo anterior durante el tiempo que trabaje en la institución, nunca se llevo a cabo ninguna inscripción de capitulaciones matrimoniales.

La ley señala como requisito para que el matrimonio sea formalmente valido, la elaboración de las capitulaciones matrimoniales, debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando la misma ley así lo precise, por lo que la presente investigación se abocará exclusivamente a los actos que se den entre el Registro Público de la Propiedad y los bienes producto del matrimonio.

Las aporias que surgen son: ¿por que las disposiciones normativas que existen no se llevan a la practica?, ¿ por que respecto a las arbitrariedades cometidas en nuestras ciudad no se han tomado cartas en el asunto, por parte del legislador? ¿por que si México cuenta con un derecho que tiene las medidas necesarias para solucionar este tipo de problemas, no las lleva a la practica, como una obligatoriedad absoluta de inscribir las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad?, ¿por que no crear una modificación a la legislación mas estricta, que sancione, tanto a la autoridad como a la sociedad para poder terminar con estas series de irregularidades?

En el presente trabajo de investigación de tesis analizaremos los beneficios o perjuicios de intentar un sistema renovado, como una posible solución al problema planteado, también las modificaciones que deberian realizarse a nuestra legislación, así como la seguridad jurídica que resultaría con la implantación de este proyecto en la practica. será mas eficaz la información que proporcione el Registro Público de la Propiedad como una institución de seguridad jurídica?, tal interrogante se desarrollara en esta investigación dándose la respuesta, que en mi particular punto de vista plantearan el deber ser, en lugar de lo que actualmente es.

CAPITULO I.

CONCEPTOS FUNDAMENTALES.

El registro de las capitulaciones matrimoniales nació por la necesidad de llevar *un control de los bienes* de los contrayentes, sujetos a alguno de los regímenes que con el objeto de darle publicidad a la administración de los bienes inmuebles tanto presentes como futuros de cada uno de los cónyuges, al momento de celebrarse el matrimonio o durante este y partiendo del régimen conyugal al cual se sometan los contrayentes. Es el Registro Público de la Propiedad la institución que debe otorga seguridad jurídica y plena publicidad, de dicha administración, como un medio eficaz para salvaguardar los derechos de terceros e inclusive de los mismos contrayentes.

La necesidad de la publicidad de las capitulaciones, queda de manifiesto cuando se visualiza la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaen sobre los bienes inmuebles de los cónyuges, lo cual hace imposible conocer la verdadera situación de dichos bienes y así, puede decirse que el registro de las capitulaciones es *ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico.* En otras palabras, la seguridad del tráfico inmobiliario.

La seguridad de los derechos subjetivos exige que no pueda producirse *una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona, sin la voluntad de esta.* "Por otra parte, la seguridad del tráfico exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no pueda quedar sin efecto por circunstancias ignoradas de ella."¹

Para poder entender el contenido jurídico respecto del tema de tesis, es necesario auxiliarnos de una serie de conceptos para realizar una secuencia metodológica y llegar al objetivo preciso, por lo que es indispensable saber la importancia que existe en las capitulaciones; primeramente con el fin de encontrar la relación que tiene el Registro Público de la Propiedad respecto de los bienes y el matrimonio, por lo que iniciaremos con *el surgimiento de las capitulaciones matrimoniales.*

¹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. México Editorial Porrúa 12a Edición Distrito Federal 1993. P 216.

1.1. CONCEPTO DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

El matrimonio implica la existencia una acta, que recibe el nombre de capitulaciones matrimoniales, cuya naturaleza es compleja y especial, porque a "diferencia de los demás contratos, para celebrarlo, no hay necesidad de que los contrayentes hagan mención expresa, ni de los fines propios del matrimonio, ni tampoco de los derechos esenciales que generan".²

El otorgamiento de este convenio produce sobre el patrimonio de los cónyuges diversos efectos, según el contenido de estos pactos o cláusulas no deben de estar en contra de los fines del matrimonio, la ley y las buenas costumbres, tienen como finalidad, administrar el tipo de régimen matrimonial o en su caso confirmarlo si antes ya se había celebrado el matrimonio, para determinar el tipo de funciones de la administración de los bienes que se adquieran antes del matrimonio y después del mismo, por parte de ambos contrayentes.

El artículo 179 del Código Civil nos establece "las capitulaciones matrimoniales son los pactos que los esposos celebran para constituir la sociedad conyugal o la separación de bienes y reglamentar la administración de estos en uno y en otro caso."³ Por lo que tomando en consideración el surgimiento de estos regímenes, las capitulaciones constituyen, modifican o disuelven y liquidan al régimen matrimonial una vez perfeccionado el matrimonio, por lo que se precisa que no se puede contemplar las capitulaciones como un contrato en sí. como lo contiene en las leyes, sino como pactos nupciales y en general como un convenio en sentido amplio.

Para Sánchez Medal "las capitulaciones no constituyen un contrato adicional o accesorio del contrato del matrimonio, ya que este equivaldría a sostener que cada una de las cláusulas o capítulos son contratos diferentes."⁴

Este criterio también es sostenido por el jurista Martínez Arrieta quien manifiesta que las capitulaciones matrimoniales " no pueden considerarse como un contrato ya que tomando en cuenta que es un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones y en la separación de bienes

² SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. México, Editorial Porrúa. 11a Edición Distrito Federal 1991 P. 393.

³ Ob Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

⁴ Ob Cit. SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles P. 395

celebrada con anterioridad al matrimonio no encajaría la finalidad del contrato, y de igual manera sucederá al implantar la separación de bienes durante el matrimonio con el objeto de sustituir la sociedad conyugal, por lo que se concluye que las capitulaciones en donde se finca la separación conyugal no son un contrato, pues en tal supuesto se modifican derechos y obligaciones y no coincide con el contrato; a lo cual se interpreta como un convenio en sentido estricto.”⁵

Desde el punto de vista jurídico, las capitulaciones crean un doble vínculo que según Gustavino Elias son: "las relaciones económicas de la familia en el que se constituyen tanto el fenómeno de lo familiar y el fenómeno de lo económico. En primer termino se establece por la incidencia de todo lo complejo económico - financiero de la sociedad sobre la vida familiar. El matrimonio como base de la familia recoge todas las proyecciones de los cambios del ordenamiento jurídico y el régimen económico de la producción y consumo cuando los factores repercuten sobre la constitución del desenvolvimiento inmediato de la familia y surgiendo su nueva situación. En segundo termino, las capitulaciones en el derecho de la familia -como una finalidad primordial-, es la administración del régimen matrimonial, por lo que se precisa que lo económico y lo familiar se relacionan por vínculos estrechamente jurídicos, mediante los cuales se regula la satisfacción de las necesidades económicas de los esposos".⁶

El fin de las capitulaciones para el derecho familiar, se puede precisar, que surge como una relación jurídica dotada por los sujetos (contrayentes), por el objeto (administración de bienes) y el nexo (régimen matrimonial) y garantizadas (permanentemente) por lo que se traducen en derechos y obligaciones familiares patrimoniales y como una garantía para la seguridad de cada consorte y una oponibilidad frente a terceros. De lo anterior se desprende que el régimen matrimonial es un efecto de la institución del matrimonio y no las capitulaciones, se debe de recordar que estas se dan solo para administrar los bienes de los contrayentes durante y después del matrimonio.

En el caso de los menores de edad, que con arreglo a la ley puedan contraer matrimonio, también están facultados para otorgar capitulaciones, que serán válidas si a su creación concurren las personas cuyo

⁵ MARTINEZ ARRIETA, Sergio.: Régimen Patrimonial del Matrimonio en México México Editorial Porrúa 3a. Edición Distrito Federal. P.69.

⁶ GUSTAVINO, Elias P.: Bien de Familia. Argentina Editorial Rubinzal y Culsoni. S.C.C 2a. Edición Tomo 1. Santa Fe 1985. P. 90.

consentimiento previo es necesario a la celebración del matrimonio. " Es decir, a semejanza del matrimonio, este es un acto jurídico que se celebra por menores validamente y solo requiere su consentimiento porque el acto no se celebra por representantes legales de los menores."⁷

El cambio de régimen matrimonial de los bienes o de terminación de la sociedad conyugal, pueden llevarlo acabo los menores de edad mediante convenio y con autorización de las personas que otorgaron el consentimiento para el matrimonio pero, son los menores quienes celebran validamente el contrato que termina o modifica el régimen patrimonial de bienes.

En éste orden de ideas, Roca Sastre define a las capitulaciones como "un negocio jurídico, bilateral o plurilateral, de tipo formal plurilateral, de tipo formal, otorgado en contemplación a un matrimonio a celebrar, y cuyo contenido puede estar formado por varios actos, relativos unos al régimen económico del matrimonio, y consistentes los otros en donaciones de bienes a favor de los futuros esposos. o de estos entre si, ¿como también en aportaciones dótales o parafernales, con su aseguramiento real y sin perjuicio de poder comprenderse en ellas otras estipulaciones permitidas."⁸

En nuestro punto de vista las capitulaciones matrimoniales que contempla nuestra legislación, en su aspecto económico, bien sea sociedad conyugal o separación de bienes, en relación a los que intervienen es un acto jurídico bilateral o plurilateral de carácter privado; cuando se otorgan, el juez del registro civil tiene la obligación de indicar a las partes que se convenga sobre los bienes de los contratantes, pero no participa en dicho acto y no expresa su voluntad en relación a las capitulaciones, siendo es obligación de este pedir las el momento de celebrarse el matrimonio como un requisito de forma del matrimonio, se concluye que la autorización judicial no es un requisito de validez y por eso se crea la confusión que sostiene el artículo 180 del Código Civil el cual esta mal redactado y en contraposición a los artículos 98 en su fracción V y 250 del citado Código. En la actualidad, como ya se planteo anteriormente, el matrimonio no requiere para su existencia la celebración de capitulaciones, aun cuando la ley exige que se convenga entre los pretendientes la administración de los bienes presentes y futuros para evitar controversias posteriores y mas aun de que dicho acto por tener el calificativo de privado debe de estar inscrito en el Registro Publico de la

⁷ CHAVEZ ASENCIO, Manuel. La Familia en el Derecho. Editorial Porrúa México 2a. Edición Distrito Federal 1990 P 235.

⁸ ROCA SASTRE, Ramon M. Instituciones de Derecho Civil España Editorial Bosch. 6a Edición Tomo II Barcelona 1978. P. 24.

Propiedad para evitar la clandestinidad del tráfico jurídico de los bienes y se ha precisado que no se requiere para la celebración del matrimonio, de las multitudinarias capitulaciones, ya que Si. los consortes no convienen nada al respecto, el matrimonio se registrará, en cuanto a su patrimonio, ya sea por la separación de bienes o por las reglas de la sociedad en general.

Otro concepto, cuya necesidad de aclararlo es imperante, es el de los efectos de las capitulaciones matrimoniales.

1.2 EFECTOS DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Antes de entrar al estudio de las capitulaciones debemos puntualizar que estas surgen a la vida jurídica a partir de la celebración del matrimonio, aun cuando las mismas se pueden realizar de facto antes de la celebración del mismo.

Para efectos del presente trabajo, nosotros consideraremos al matrimonio como un acto jurídico.

El complejo acto jurídico del matrimonio, al momento de concretarse, da vida a los pactos de los esposos, que se celebran para poder administrar el régimen matrimonial conocidos como capitulaciones matrimoniales. El artículo 98 en su fracción V, dispone que es una obligación de los contrayentes presentar un convenio (capitulaciones) que se considera como un requisito *sine qua non* del matrimonio en sentido estricto: "...deberán aprobar el convenio las personas cuyo consentimiento previo es necesario para la celebración del matrimonio. No puede dejarse de presentar este convenio ni aun a pretexto de que los pretendientes carecen de bienes..."⁹, este documento se requiere en razón al contenido jurídico complejo que los pactos contemplan según lo dispone el artículo 179, que nos indica: "las capitulaciones matrimoniales son los pactos que los esposos celebran para constituir la sociedad conyugal o la separación de bienes y reglamentar la administración de estos en uno y otro caso"¹⁰, y este tipo de documento surge en relación al artículo 180 en el que se observa: "...las capitulaciones matrimoniales pueden otorgarse antes de la celebración del matrimonio o durante el..."¹¹, asimismo, nuestro Código Civil sanciona a los cónyuges que

⁹ Cfr. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

¹⁰ Idem

¹¹ Idem.

omitan la presentación de las capitulaciones matrimoniales como lo prevé el artículo 235, en lo referente a los matrimonios nulos e ilícitos, que en su fracción III reza: "Que se hayan celebrado en contravención a lo dispuesto en los artículos 97, 98, 100, 102 y 103"¹². En este sentido la ley es muy clara y requiere de las capitulaciones ante de la celebración del matrimonio para que sea válido y solo así nacerán a la vida jurídica los pactos de los esposos para la constitución del régimen matrimonial y administración del mismo.

En relación a este tema, el maestro Pacheco Escobedo expone: "Las capitulaciones matrimoniales pueden otorgarse antes de la celebración del matrimonio, pero en este caso será un negocio condicionado, sujeto a la condición suspensiva consistente en que se realice el matrimonio, ya que sería incongruente que se pudiera comenzar a surtir efectos las capitulaciones matrimoniales antes de que se realizara el matrimonio mismo."¹³

No se concibe la existencia de las capitulaciones matrimoniales y del matrimonio en forma independiente, sino necesariamente unidas, por lo que algunos autores sostienen que las capitulaciones son pactos accesorios del matrimonio independientemente del régimen conyugal que se tome. Si la celebración del matrimonio fuera un presupuesto de las capitulaciones forzosamente calificaríamos al matrimonio como un presupuesto para las citadas capitulaciones, cosa que por lógica jurídica no es posible.

Para Martínez Arrieta las capitulaciones son potestativas antes de celebrarse el matrimonio y sostiene su criterio tomando como base el artículo 1944 del Código Civil, que establece: "Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula (...) Luego resultarían nulas las condiciones por el solo hecho de considerarlas condicionadas al matrimonio, lo cual no es razonable."¹⁴

La segunda postura que la ley toma al surgimiento de las capitulaciones es que se pueden otorgar durante el matrimonio, lo cual implica una mutabilidad del régimen económico de manera total o parcial. Algunos juristas opinan que en razón a la seguridad de los cónyuges, significa un riesgo que

¹² Idem

¹³ PACHECO ESCOBEDO, Alberto.. La Familia en el Derecho Civil Mexicano. México Editorial Panorama. 1a Edición Distrito Federal 1985. p. 129.

¹⁴ Ob Cit MARTINEZ ARRIETA, Sergio T : Régimen Patrimonial del Matrimonio en México. México Editorial Porrúa 3a Edición Distrito Federal 1991 P. 71

cualquiera de ellos (especialmente la mujer), *externe su voluntad durante el matrimonio*, pues las presiones psicológicas propias de la autoridad del consorte distorsionaran la autonomía de la *voluntad contractual*, mas aun, esto se entendería como tratar asuntos pecunarios cuando se funda una familia, pudiendo originarse una *serie de confusiones para los cónyuges*, por factores cognoscitivos particularísimos.

Por lo que hace al surgimiento de las capitulaciones el maestro Galindo Garfias señala: "la redacción de este precepto da lugar a confusión cuando se dice que las capitulaciones pueden otorgarse antes de la celebración del matrimonio o durante él. Las capitulaciones deben otorgarse antes de la celebración del matrimonio y pueden ser modificadas libremente, en cualquier tiempo durante la vida conyugal por el acuerdo de ambos consortes, ya sea estableciendo la separación de bienes si existía sociedad conyugal, o sustituyendo aquel régimen patrimonial por éste, si se había establecido la separación de bienes, o en fin, introduciendo cualquier reforma o modificación parcial al pacto celebrado."¹⁵

Nosotros consideramos que tal confusión no existe y que conforme al contenido de la ley es permitido celebrar matrimonio sin capitulaciones, fundando nuestra afirmación en los siguientes argumentos: a) la sanción que nos indica el artículo 235 fracción III del Código Civil, no está adecuadamente especificada. Así el otorgamiento de las capitulaciones es una facultad de los cónyuges y no una obligación. B) El Código Civil en su artículo 250, nos indica: "No se admitirá demanda de nulidad por falta de solemnidades en el acta del matrimonio celebrado ante el Juez del Registro Civil, cuando a la existencia del acta se une la posesión de estado matrimonial."¹⁶ c) El artículo 180 señala: "Cuando se celebra un matrimonio y no existen capitulaciones, se debe entender que cada contrayente conserva el dominio y administración de sus bienes de manera exclusiva o que se rigen por separación de bienes salvo pacto en contrario."¹⁷

Para sostener este criterio, atenderemos el contenido de los artículos 98 en su fracción V, (respecto al surgimiento y constitución del régimen matrimonial) y el artículo 189 sobre el contenido formal de las capitulaciones respecto de la administración de los bienes y el artículo 204 por lo que hace a la liquidación del inventario, a lo que resulta que al constituir la sociedad

¹⁵ GALINDO GARFIAS, Ignacio.: Derecho Civil. México, Editorial Porrúa, 1a Edición Distrito Federal 1973. P. 529

¹⁶ Ob Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

¹⁷ Idem.

conyugal mediante capitulaciones y sobre entiende que los cónyuges no adquieren la copropiedad de los bienes de ambos, sino solo genera un derecho personal o de crédito.

El legislador esta en lo correcto al darle a los cónyuges la igualdad de los derechos sobre la administración de sus bienes matrimoniales mediante las capitulaciones durante el matrimonio, ya que en las ultimas décadas la mujer se ha incorporado como miembro activo en la fuerza trabajadora y como tal contribuye de forma sustancial al bienestar económico de su familia y a la productividad del régimen matrimonial.

Como se puede observar la importancia jurídica que tienen las capitulaciones va mas allá de lo que se pueda prever al momento de celebrarse el matrimonio, por lo que en nuestro próximo punto analizaremos un concepto general de lo que es el régimen patrimonial del matrimonio.

1.3. CONCEPTO DE REGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO Y LAS CARACTERISTICAS DE CADA UNO.

El régimen patrimonial del matrimonio se constituye por medio de un pacto expreso, con la finalidad de optar el tipo de administración de los bienes que sea de regir durante el matrimonio de manera permanente y el cual va a estar integrado por capitulaciones, además contendrá el acuerdo de voluntades de los esposos, mismos que pueden externar de manera expresa, cuando de manera directa e indubitable elaboran las normas jurídicas y se estructura el régimen deseado, y de manera tácita cuando al no pactar al respecto se presume que adoptan el presupuesto por el legislador.

"El profesor Baqueiro Rojas hace una clasificación de los regímenes patrimoniales cuyas formas de surgimiento pueden ser por: la voluntad de los contrayentes y por la situación de los patrimonios.

La primera postura se clasifica en: voluntarios, forzosos y predeterminados por el ordenamiento jurídico:

a) Voluntario.- Se caracteriza por dejar a la libre determinación de los esposos la forma de regir sus bienes durante el matrimonio.

b) Forzosos.- Es la ley quien fija, sin opción a elegir, el régimen a que deben estar sujetos los bienes del matrimonio.

c) Pretedeterminados.- Permite a los esposos optar por algunos de los sistemas establecidos por la ley, y en caso de omisión, es la misma ley quien suple la voluntad de ambos.

La segunda postura a que se refiere la clasifica en la siguiente forma:

a) Absorción del patrimonio de uno de los contrayentes por el otro.- Se caracteriza porque dos patrimonios pasan a formar sólo uno; por ejemplo, en el matrimonio romano, *cun manus*, el patrimonio de la mujer *sui iuris* pasaba a formar parte del patrimonio del *paterfamilia*.

b) Comunidad absoluta.- En este los patrimonios de ambos esposos se amalgaman en uno, pero pertenece a los dos, y la administración corresponde a uno de ellos.

c) Separación absoluta.- Aquí cada cónyuge conserva la propiedad, administración y disfrute de sus propios bienes y deudas a título personal aun durante el matrimonio, por ejemplo, el régimen de separación de bienes.

d) Mixtos.- se caracteriza por la presencia de bienes que pertenecen a cada esposo, y simultáneamente por la existencia de bienes comunes."¹⁸

Nuestra legislación reconoce que la unión en matrimonio de dos personas, produce un profundo cambio en la capacidad de hecho y de derecho de ellas en el orden patrimonial, independientemente del régimen que se opte, ya que se suscitan problemas vinculados con los bienes al momento del nacimiento de los hijos y relacionado a terceros, ya que se generan nuevas consecuencias jurídicas. En este tipo de cuestionamientos el español Puig Pena, nos da su punto de vista en razón al contenido del régimen patrimonial del matrimonio, el cual lo expone en tres rubros: "a) es en esencia un estatuto disciplinario (...) un conjunto de normas jurídicas articuladas en un sistema base ordenamiento económico del hogar por el cual se sabe como se pondrá en contribución los patrimonios del marido y de la mujer para la satisfacción de las necesidades económicas de la familia, la repercusión que el matrimonio tendrá sobre la propiedad y administración de los bienes integrantes y la especial afectación a las responsabilidades, b) regula los

¹⁸ Cfr. BAQUEIRO ROJAS, Edgar. Derecho de Familia y sucesiones. México. Editorial Harla 1a Edición D. F 1989 P.P. 85-86.

intereses pecuniarios de los esposos y c) actúan como medio de protección de los terceros en especial a los acreedores quirografarios."¹⁹

Como se precisa, el régimen patrimonial, en un principio, debe contener soluciones sobre la propiedad de los bienes y cargas que se aportan al matrimonio. En este sentido Fassi plantea de que el régimen matrimonial "fija como se podrán a contribución de las necesidades económicas de la familia, comprendidas bajo el enunciado de cargas del hogar; así como la repercusión que el matrimonio tendrá sobre la propiedad y administración de los bienes integrantes de aquellos patrimonios, o adquiridos por los cónyuges durante la subsistencia del vínculo; y la medida en que esos bienes responderán por las deudas contraídas por el marido o por su mujer, especialmente de las ocasionadas para satisfacer las cargas del hogar"²⁰. Este criterio es sostenido por Puig Pena, Planiol y Ripert y Alessandri Rodríguez, quienes concluyen, que, el régimen matrimonial "forma parte del estatuto que regula los intereses pecuniarios de los esposos entre sí y en sus relaciones con los terceros"²¹.

En consecuencia la unión marital da nacimiento a dos tipos de problemas económicos: la suerte que van a correr los bienes presentes y futuros de los esposos, la forma y proporciones en que han de distribuirse las cargas matrimoniales; sin olvidar que los cónyuges no son los únicos interesados ya que también sus ascendientes y descendientes que en algunas ocasiones aportan bienes; otro interesado son los terceros que contratan con ellos, ya que el régimen patrimonial define en cierto modo los bienes de cada consorte. Para fundar lo anterior en el artículo 178 del Código Civil precisa: "El contrato de matrimonio debe celebrarse bajo el régimen de sociedad conyugal o separación de bienes"²², por lo que se sostiene que nuestro legislador, establece un sistema legal alternativo el cual será administrado por medio las capitulaciones. La finalidad de que sea alternativo, viene siendo una facultad que tienen los consortes el optar por el régimen patrimonial, bajo este supuesto el legislador le da equiparación jurídica a los cónyuges para la gestión de los bienes matrimoniales con el propósito de eliminar el concepto de la mujer como un ser que necesita ser protegido y sometido en la

¹⁹ Cfr. PUIG PENA, F. Tratado de Derecho Civil Español. España, Editorial Tecnos. 1a. Edición Barcelona 1969 P 258.

²⁰ FASSI, S. C. Regímenes Matrimoniales Revista del Colegio de Abogados. Argentina. No. 3 Año II. Buenos Aires 1944 Pag 306.

²¹ RODRIGUEZ, Alessandri Tratado de la Sociedad Conyugal Revista de la Universidad de Uruguay No XXII. Año 2 Uruguay 1959. P. 12.

²² Cfr Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

obediencia del hombre. "Este principio que restituye a la mujer sea plena capacidad, que ha trascendido al campo del régimen económico-matrimonial; más sin embargo al momento de celebrarse el matrimonio cuando no se pacta sobre los bienes por falta de conocimiento por parte de los esposos acarrea problema para ambos ya que la gran mayoría al momento de contraer nupcias sólo cuenta con los muebles necesarios para el hogar, sin percatarse que al pasar los años con los ahorros obtenidos por ambos se incrementa la economía, y con el paso del tiempo las enfermedades o diversas circunstancias de cada uno de los cónyuges, al salir adelante adquieren algún bien inmueble"²³ con la "cooperación de ambos sería injusto que después de haber logrado una bonanza económica en algunas ocasiones alguno de los cónyuges se convierta en un personaje de la vida social y sólo éste pueda disfrutar disponiendo libremente de los bienes adquiridos con el trabajo y esfuerzo de uno y otro, por la razón de haber adoptado un régimen equivocado"²⁴

La falta de preparación que tienen la mayoría de los contrayentes para celebrar el matrimonio tiene como resultado una serie de conflictos al momento de optar al régimen patrimonial del matrimonio, toda vez que al constituirse, los cónyuges tendrán la obligación de someterse a lo que dispone dicho régimen.

El régimen patrimonial del matrimonio en México es muy amplio en criterios, por lo que en nuestro siguiente punto trataremos de dar lo mas cercano a la vida cotidiana; primeramente referiremos al régimen de sociedad conyugal; después al de separación de bienes y por ultimo el régimen mixto.

a).- SOCIEDAD CONYUGAL.

Estos regímenes al igual que los otros dos que reconoce el Código Civil, nacen como consecuencia derivada del matrimonio, al ser convenidos por los contrayentes. El Código Civil sólo reglamenta a la sociedad conyugal y omite definirla; en ese sentido Galindo Garfias define a la sociedad conyugal como

²³ SHAHEN YAMHURE, Patricia: La equiparación Jurídica de los Cónyuges en la Gestión de los Bienes Matrimoniales Puerto Rico. Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico. Editorial Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Numero 1. Volumen XLII. Puerto rico 1974. P. 45

²⁴ ALCALA GUTIERREZ, Francisco: Sociedad Legal, Cuando los consortes no Hayan Optado por el Régimen Determinado en las Capitulaciones Matrimoniales. México. Editorial Asociación Nacional del Notariado. Revista de Derecho Notarial Mexicano.-Año 11 Número 5. Aguascalientes. Septiembre 1953 P 132

"una verdadera comunidad entre los cónyuges, sobre la totalidad de los bienes presentes y futuros de los consortes o sobre unos u otros o bien, sobre la parte de ellos y sus frutos o solamente sobre estos, según convenga las partes en las capitulaciones correspondientes, así como además una coparticipación sobre el producto del trabajo de uno de los consortes o de ambos".²⁵ En este sentido Sánchez Medal manifiesta que la sociedad conyugal es: "un conjunto de cláusulas que forma parte integrante del contrato del matrimonio, que celebran los consortes al momento o después de celebrar el matrimonio en el que se conviene que cada uno de ellos conceda sobre determinados bienes o frutos al otro cónyuge una cierta participación de dichos bienes, pagadera a la terminación del matrimonio".²⁶

La sociedad conyugal se registrará por las capitulaciones que como acto formal, deberán realizarse por escrito y cuando la ley lo establezca tendrá que hacerse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en la que se establecerá la reglamentación completa y expresa, toda vez que el Código Civil no establece normas supletorias sobre el derecho y obligaciones de los consortes frente a terceros, respecto de los bienes.

Dada la complejidad que existen al momento de que los cónyuges conviene sobre sus bienes, estos no lo hacen a conciencia por falta de conocimiento, bajo estas circunstancias nuestras autoridades generalmente en la práctica toman a la sociedad conyugal como un contrato de mero trámite que al momento de celebrarse el matrimonio, sólo se llena un cuadro en el acta de matrimonio y no se especifica ni se señalan los datos obligatorios y esenciales que contempla los requisitos de fondo y forma de las capitulaciones referente a los bienes, ni mucho menos lo relacionado a las deudas sociales, ni gastos de familia, etc.. Actualmente se puede decir que la sociedad conyugal sin la formalidad antes señalada sólo cumple con sobrellevar las cargas matrimoniales, como son los gastos de manutención y de auxilio de los consortes y de los hijos; por lo que hace a las cargas matrimoniales, no pueden determinarse pues esta depende de variables necesidades a nivel económico y social del matrimonio.

El artículo 194 del Código Civil indica que "...el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges, mientras subsista la sociedad..."²⁷, por lo que se precisa que la sociedad conyugal no transmite bienes, ni derechos

²⁵ Ob Cit : GALINDO GARFIAS, Ignacio.. Derecho Civil P. 565

²⁶ Ob Cit . SÁNCHEZ MEDAL, Ramón.. De los Contratos Civiles. P 395.

²⁷ Cfr Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

reales, toda vez que al momento de la liquidación conyugal, los bienes deben devolverse (artículo 204 del Código Civil); al igual que las aportaciones de bienes que hacen los consortes a la sociedad para su uso o aprovechamiento. De lo anterior podemos inferir que la sociedad conyugal, sólo genera derechos personales o de crédito, que consiste en obtener una cuota final de liquidación, por lo que no da nacimiento a un derecho real de copropiedad sobre los bienes asignados a la sociedad conyugal. Respecto de los derechos y obligaciones que nacen del matrimonio, serán siempre iguales para ambos cónyuges independientemente de la aportación.

La problemática que existe en la sociedad conyugal al no pactar las capitulaciones y no inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad, origina la clandestinidad del régimen conyugal y por consecuencia la administración de los bienes de cada consorte, teniendo como consecuencia una serie de fraudes frente a terceros adquirentes o acreedores o contratantes.

Como se ha determinado, resultan de suma importancia las capitulaciones para reglamentar los bienes de la sociedad conyugal; la Suprema Corte de Justicia sostiene que al no pactar las capitulaciones los cónyuges, se insinúa a la sociedad conyugal como supletoria al manifestar: "...el legislador se inclina abiertamente hacia la sociedad conyugal, puesto que en el artículo 208 autoriza la separación parcial de los bienes; pero si esto no se precisa en las capitulaciones de separación se previene que serán objeto de sociedad conyugal, de modo que lo que no esta reservado a la pertenencia individual de cada cónyuge, formara parte de una comunidad de bienes, que es en rigor jurídico la sociedad conyugal...".

Amparo Directo 4639/59 Herminia Martínez Vda. de Coronado. 12 de abril de 1961. Vol. XXV. Cuarta Parte, Pag. 253. Segunda Tesis.

El hecho, que los cónyuges no pacten las capitulaciones no trae consigo la existencia de la sociedad conyugal, tal como lo expone el Semanario Judicial de la Federación que al respecto señala: "La sociedad conyugal no esta condicionada a la celebración de capitulaciones (...) basta con la expresión de que el matrimonio se contrajo bajo el régimen de la sociedad conyugal. La falta de capitulaciones no debe ser motivo para que se deje de cumplir la voluntad de las partes ni para que se considere que el matrimonio deba regirse por las disposiciones relativas a la separación de bienes, lo que sería contrario al consentimiento expresado por las partes, quienes quedan obligadas no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso de la ley."

6a. época, 4a parte: Vol. XII, Pag. 194 A.D 1307 Lucrecia Albert de Orbe.

Los consortes al momento de celebrarse el matrimonio ante el Oficial del Registro Civil; externarán su voluntad de contraer el régimen de sociedad conyugal, el cual se plasmará en el acta de matrimonio ante testigos y será firmado por todos aquellos que la ley ordene; la Corte señala que en ese momento no puede existir la ausencia de capitulaciones puesto que al optarlos cónyuges por el régimen están otorgando un convenio, que técnicamente podemos entender como una capitulación.

Esta conceptualización de la Corte sobre el otorgamiento de las capitulaciones, sólo trae consigo una serie de controversias que se suscitaran con el paso del tiempo respecto de los bienes que se adquirirán durante el matrimonio, debido a la imprevisibilidad; la Corte restringe las capitulaciones como institución de derecho de familia, porque al no especificar los bienes de acuerdo a las capitulaciones se consecuenta la deficiencia de dicho convenio.

Durante el matrimonio las capitulaciones constituyen la sociedad conyugal; es decir, que cuando los cónyuges desean convenir el cambio de régimen patrimonial del matrimonio, este se realiza sin la necesidad de disolver el matrimonio. Ahora bien "La disolución de la sociedad conyugal, se puede dar por nulidad del matrimonio y se seguirán las siguientes observaciones: a). Cuando los consortes hayan actuado de buena fe, la sociedad subsiste con todos sus efectos hasta que se pronuncie sentencia ejecutoriada; b) Si solo hay buena fe de uno de los consortes, los efectos de la sentencia no se retrotraerán, si la continuación de la sociedad es favorable al cónyuge inocente; c) Si ambos consortes obraron de mala fe, los efectos se retrotraerán a la fecha de constitución de la sociedad conyugal."²⁸

La sociedad conyugal en términos generales concluye por: divorcio, nulidad absoluta, muerte de uno o ambos cónyuges, por-- voluntad de los mismos, por sentencia que declare la presunción de muerte del cónyuge ausente, por mala administración de los bienes comunes; el de declarar a un cónyuge en quiebra o por ceder a un acreedor bienes pertenecientes a la sociedad sin consentimiento .

b).- SEPARACION DE BIENES.

Este régimen patrimonial del matrimonio, esta fundado en la independenciam y individualidad de los cónyuges. Cada consorte es dueño de los bienes que

²⁸ Cfr.: GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil Parte General, P. 574

adquiere, por cualquier título, antes y durante el matrimonio, adquiriéndolos y disponiendo de los mismos. Las deudas adquiridas por uno de los cónyuges solamente se garantizara con aquellos bienes de los cuales este es dueño.

La ley reconoce este régimen, donde cada consorte esta equiparado jurídicamente, en lo que se refiere a la gestión de sus bienes. Hay separación de deudas y obligaciones con la salvedad de la incorporación de ciertos principios comunitarios como son: "la obligación y responsabilidad hacia el sostenimiento de la familia, el reconocer ciertos derechos sucesorios al cónyuge sobreviviente, o en reconocer ciertos bienes como comunes de los cónyuges."²⁹

La esencia de este régimen nos la da el artículo 212 del Código Civil del cual prevé: "El régimen de separación de bienes los cónyuges conservaran la propiedad y administración de los bienes que respectivamente, les pertenecen y, por consiguiente, todos los frutos y accesiones de dichos bienes no serán comunes, sino del dominio exclusivo del dueño de ellos"³⁰. La Corte en este precepto establece: "MATRIMONIO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE BIENES. PROPIEDAD DE LOS QUE ADQUIRIERON CON POSTERIORIDAD A SU CELEBRACION.- No es verdad que ante la falta de pacto expreso respecto a la suerte que van a seguir los bienes que se adquirieran con posterioridad a la celebración del matrimonio bajo el régimen de separación, se deba inferir que ellos pertenecen a los cónyuges por partes iguales por que tal cosa entra a una transmisión de dominio, la que por su naturaleza solo puede existir si expresamente se convino sobre el particular." Amparo Directo 3571/74 María Luisa Esquivel de Castro. 18 de abril de 1977. 5 votos. ponente: J. Ramón Palacios Vargas.

Tomando en consideración la definición que nos argumenta el Código Civil, Martínez Arrieta precisa que la separación de bienes tiene como ventajas: "a) Mantiene la independencia y la libertad económica de cada una de los consortes; b) Impide la transmisión de riesgos entre los patrimonios de los consortes; c) Es un régimen compatible con la separación de hecho; d) aleja toda sospecha de interés económica de todos los consortes; e) mantiene delimitado los patrimonios de cada cónyuge, y f) elude las dificultades de la liquidación."³¹

²⁹ SHANEN YAMHURE Patricia.: La Equiparación Jurídica de los Cónyuges en la Gestión de los Bienes Matrimoniales. Puerto Rico. Editorial Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico. Numero 1. Volumen XLIII. Puerto Rico 1974. P 45.

³⁰ Ob Cit : Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

³¹ Ob Cit MARTINEZ ARRIETA, Sergio T.. El Régimen Patrimonial y Matrimonial en México. P. 263.

La separación de bienes, es una consecuencia legal, voluntaria de los cónyuges, e integrante de la institución jurídica del matrimonio. En atención a su fuente, la sedación puede tener lugar en tres supuestos: a) legislativa, la cual por mandato de la ley puede ser taxativa alternativa o supletoria; se dice que es taxativa cuando los esposos no pueden dejar de ajustarse a este régimen por así ordenarlo de manera imperativa el legislador y supletorio cuando se pactan expresamente en las capitulaciones matrimoniales antes de la celebración del matrimonio, pues de lo contrario operara por disposición de la ley; b) la separación judicial emerge en las legislaturas, como medida correctiva o represiva a los efectos de hechos irregulares atribuidos a uno de los consortes y c) se dice que es convencional, ya que su fuente es consensual, la cual se restringe por las capitulaciones y cuando nacen de un convenio.

La separación de bienes es eminentemente bilateral cuando el tratamiento legal dado a los bienes de cada consorte es similar; es decir, cada uno conserva la propiedad y el dominio de sus bienes y podría ser unilateral solo cuando afecta a uno de los consortes en tanto el otro puede validamente aprovecharse de los efectos de una comunidad conyugal, lo que en términos reales entenderemos como el régimen mixto.

El régimen jurídico de separación de bienes termina por voluntad de los consortes o por disolución del vínculo matrimonial que lo sustentaba, cada cónyuge asimila las erogaciones que durante el matrimonio realizo para soportar las cargas matrimoniales.

c) REGIMEN MIXTO.

Es quizás el régimen mas complejo, ya que ni los autores, ni los proyectos de ley se han puesto de acuerdo en cuanto a su conceptualización.

Tiene su fundamento legal en el artículo 208 del Código civil que dispone: "La separación de bienes puede ser absoluta o parcial. En el caso segundo, los bienes que no estén comprendidos en las capitulaciones de separación serán objeto de la sociedad conyugal..³² En ese sentido el régimen mixto se caracteriza por la independencia de los cónyuges de la

³² Cfr Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

administración de los bienes que figuran a su nombre, los cuales al momento de capitular, ellos pueden aportar parte de sus bienes a la sociedad conyugal y dejar otros bienes para someterlos al régimen de separación y es por ello que se constituye un régimen mixto. Ahora bien el régimen mixto puede ser definido como aquel, en virtud del cual, los cónyuges a portan parte de su patrimonio a los bienes matrimoniales, dejando para sí otra parte de su patrimonio, que invariablemente deberá tener la formalidad que la ley precise.

Al igual que los otros dos regímenes, deberán contener las formalidades que la ley establece, en razón de tener que dar publicidad del mismo, para salvaguardar los derechos de terceros y de los mismos cónyuges respecto de los bienes.

Como se ha precisado, el régimen patrimonial del matrimonio, es un conjunto de normas cuyo objeto es regular todos los asuntos relacionados con la propiedad, administración y disposición de los bienes de los cónyuges, así como sus obligaciones; tanto al momento de celebrarse el matrimonio, como durante el mismo.

Por lo anterior, es menester precisar nuestro estudio, en el sentido de que distingamos la diferencia que existe entre régimen patrimonial del matrimonio y las capitulaciones matrimoniales. Sobre este particular, el profesor Martínez Arrieta manifiesta que: " El concepto de régimen patrimonial del matrimonio por la diversidad que tiene se puede llegar a confundir con el de capitulaciones; pero el primero de diferencia porque puede existir sin la necesidad de capitular, como, se demuestra en los regimenes matrimoniales constituidos por sentencia judicial por disposición legal o simplemente por convenio, y el segundo son un medio de constituir un tipo de régimen y regular su administración."³³

Los patrimonios de los cónyuges resultantes del régimen patrimonial del matrimonio constituyen una universalidad de derechos y cargas cuantificables en dinero, que cuando se refiere a bienes inmuebles pertenecientes a los mismos, es necesario que éstas sean del conocimiento de terceros para salvaguardar su derecho al momento de contratar con los cónyuges; es aquí donde la ley instituye al Registro Publico de la Propiedad para dar a conocer el estado jurídico de dichos bienes, como una garantía de seguridad jurídica evitándose así la clandestinidad del tráfico jurídico inmobiliario.

³³ Cfr.. MARTINEZ ARRIETA, Sergio T. Régimen Patrimonial del Matrimonio. P 6

1.4. DEFINICION DEL PATRIMONIO.

El patrimonio no se encuentra definido por el Código Civil; se trata de un concepto doctrinal y abstracto para poder entender determinadas relaciones.

Todo hombre tiene a su disposición diversas cosas sobre las cuales tiene derechos primitivos, el conjunto de estas cosas es parte activa del patrimonio, "también tiene obligaciones y los bienes que tiene responden de esas obligaciones, estos pueden ser adjudicados por sus acreedores solo en el caso de no cumplir dichas obligaciones."³⁴

Ilustra De Ibarrola, que "la palabra patrimonio viene del latín *patrimonium*, que significa: bienes que el hijo tiene heredados de su padre y de su abuelo y lo define como: el conjunto de los derechos y compromisos de una persona apreciables en dinero"³⁵ y completa Domínguez Martínez, "que constituyen una universalidad jurídica."³⁶ Si analizamos esta definición observaremos que el patrimonio de una persona se integra por dos elementos: el activo, que se compone por todo aquello de contenido económico que favorece a su titular, esto es, el conjunto de bienes y derechos pertenecientes a una persona, y el pasivo del patrimonio que esta integrado por todo lo de contenido económico a cargo del mismo titular, es decir, obligaciones y cargas cuyo conjunto componen su aspecto negativo.

La teoría clásica del patrimonio, nos enumera cuatro elementos integrantes de la misma que son: a) bienes, b) derechos, c) obligaciones y d) cargas; pero nosotros concluimos que las cargas constituyen una obligación, por lo que inferimos que únicamente son tres los elementos, mismos que el derecho reconoce y le da un tratamiento de conjunto concibiéndolo como una universalidad jurídica que es susceptible de valorización en dinero.

Según teorías alemanas, el patrimonio esta integrado por la propiedad, derecho reales, derecho de crédito, derecho de autor y de inventor, la participación en una comunidad unitaria, la calidad de socio en una asociación y los derechos de una configuración, mismo que serán regidos frente a terceros por un aspecto positivo patrimonial, que representa en su caso el

³⁴ ARCE Y CERVANTES, José.: De los Bienes México. Editorial Porrúa. 2a. Edición. Distrito Federal. 1994. P. 5

³⁵ DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones México. Editorial Porrúa. 11a. Edición. Distrito Federal. 1991. P. 79

³⁶ DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge A.: Parte General Personas Cosas Negocio Jurídico e Invalidez México. Editorial Porrúa. 2a. Edición. Distrito Federal. 1990. P. 215

incremento del haber económico del sujeto y otro negativo que es lo debido por la persona, los compromisos jurídicos - económicos a su cargo que será integrado por las relaciones jurídicas entre dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada deudor, queda sujeta para con la otra, conocida como acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor.

De Ibarrola concluye que el patrimonio de una persona "es un poder jurídico considerado en una forma absoluta, y desligado de todo límite en el tiempo y en el espacio; en el tiempo, porque comprende todos los bienes que una persona tiene o pueda llegar a tener; en el espacio, es porque abraza a todo aquello que tiene un valor pecunario, sin importar de que se trate de bienes heterogéneos o de masas autónomas, de bienes destinados a los fines económicos mas diversos."³⁷

El derecho civil patrimonial reconoce que el contenido patrimonial de una persona se reduce a dos elementos: los derechos reales y los derechos de créditos, personales u obligacionales; los primeros permiten el aprovechamiento total o parcial de la misma y son oponibles a terceros, "mismos que se clasifican así."³⁸

I.- De dominio: la propiedad

	Temporales	Usufructo Uso Habitación
a) De goce	Perpetuos	Servidumbre Censo Superficie

II.- Limitativos de dominio

	Sobre muebles	Prenda
b) De garantía	Sobre inmuebles	Hipoteca Antecresis
c) De adquisición		De retención De tanteo De retracto

³⁷ Ob Cit DE IBARROLA, Antonio . Cosas y Sucesiones. P. 83.

³⁸ Ob Cit. ARCE Y CERVANTES, José · De Los Bienes P 12

Los segundos surgen de las obligaciones, las que se clasifican según sus fuentes, dentro de las cuales puede citarse en primer lugar al contrato, y en segundo lugar a los extracontractuales, que se dividen en, la declaración unilateral de voluntad, la gestión de negocios, el enriquecimiento ilícito, el pago de lo indebido, la responsabilidad objetiva y los hechos ilícitos.

Tomando en consideración lo expuesto, al momento de celebrarse el matrimonio se producen efectos jurídicos sobre el patrimonio de los consortes, en razón a que el régimen matrimonial da origen entre los cónyuges al patrimonio familiar, institución de derecho civil que es necesario precisar para diferenciarlo de nuestro estudio.

El profesor Galindo Garfias precisa al patrimonio de familia como "el conjunto de bienes inmuebles e intransmisibles destinados para satisfacer las necesidades de la familia."³⁹

El aspecto negativo del patrimonio familiar, se constituye por las obligaciones y cargas que tengan los cónyuges, en este aspecto los cónyuges pueden tener un patrimonio solvente o insolvente; en la medida en que al hacer la valorización en dinero, se cuente con mayor o menor patrimonio activo que pasivo.

Cualquiera que sea el régimen por el que se haya optado, los cónyuges están obligados a contribuir cada uno por su parte al sostenimiento de los gastos del hogar.

Para proteger al patrimonio de familia de los acreedores y de los mismos cónyuges, la Constitución Política, en sus artículos 17, fracción XVII, y 123, fracción XXVIII, contempla el fortalecimiento del gasto familiar, mismo que se encuentra reglamentado por la ley sustantiva de la materia civil que lo reconoce como patrimonio familiar. Para constituir a esta institución se observaran tres vertientes:

- a).- La voluntad. exigida por el jefe de familia que destina ciertos bienes de su patrimonio;
- b).- Lo puedan constituir también los acreedores alimentarios, el tutor si son incapaces, el Ministerio Publico.

³⁹ GALINDO GARFIAS, Ignacio: Derecho Civil México Editorial Porrúa 11a Edición Distrito Federal 1991 P 729

c).- Mediante expropiación, en donde el Estado vende los inmuebles a familias de escasos recursos.

El Código Civil reconoce que el patrimonio familiar en el conjunto de bienes inmuebles, inembargables e intransmisible destinados para satisfacer las necesidades de la familia el cual deberá estar organizado en las siguientes bases:

I.- Se constituye con la casa habitación de la familia.

II.- El valor de esos bienes en conjunto no debe exceder de 3650 veces el salario mínimo vigente.

III.- Están destinados a fortalecer la economía del hogar.

IV.- Los bienes deben de estar ubicados en el domicilio de quien lo constituye.

V.- El solicitante debe comprobar ante el Juez que es mayor de edad, que es su voluntad siendo dueño de los bienes que va a afectar, tramitarlo ante los Tribunales del domicilio del inmueble, acreditar que dichos bienes se encuentran libres de gravámenes y que no se exceda el valor permitido e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad."⁴⁰

El patrimonio familiar, comprende a "las instituciones jurídicas reguladoras de las relaciones patrimoniales emergentes del estado de familia".⁴¹

1.5. CONCEPTO DE BIENES.

Bien deriva del latín *bonum*, que significa dicha, bienestar, por lo que se precisa que bienes son las llamadas cosas que aprovechan los hombres. Las cosas se convierten en bienes; no solamente cuando son útiles al hombre, sino también cuando quedan apropiadas, o se ejerce un derecho sobre ellas.

En sentido jurídico bien, lo precisa Rojina Villegas como: "es todo aquello que puede ser objeto de apropiación."⁴² Bien se entiende " a todo lo que es un elemento de riqueza susceptible de apropiación y que lo forma un activo del patrimonio."⁴³

⁴⁰ Cfr. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

⁴¹ GUSTAVINO P. ELIAS.: Bien de Familia. Argentina. Editorial Rubinzal y Culzoni. S C C. 2a Edición. Santa Fe 1985. P 37.

⁴² Ob Cit.. ROJINA VILLEGAS, Rafael.: Derecho Civil Mexicano Bienes Derechos Reales y Posesión. P 269

⁴³ Ob Cit.: ARCE Y CERVANTES, José : De los Bienes. P 17.

Los bienes y la familia, tienen una íntima relación que se reconoce como bien de familia. Este surge al constituirse la familia, requerido por necesidades económicas. El tratadista Gustavino G. manifiesta que "Teóricamente, podría concebirse un sistema jurídico en que el matrimonio solo produjera efectos en cuanto a las personas y en que los intereses pecunarios de los cónyuges fueran regidos por las reglas generales del derecho patrimonial."⁴⁴

El bien de familia como institución aplicable a toda comunidad familiar toma importancia cuando analizamos su limitación y su protección en diversas situaciones frente a tercero. El bien de familia constituye un apartado del patrimonio de familia en cuanto al patrimonio activo.

Los bienes matrimoniales se registrarán invariablemente por las capitulaciones matrimoniales que se deben convenir al constituirse el estado matrimonial. Para que surtan efectos contra terceros, las capitulaciones tendrán que inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, pero no obstante que no se realice la inscripción, el régimen matrimonial surtirá efectos plenos entre las partes.

Ahora bien, es importante destacar que la inscripción de las capitulaciones causa perjuicio única y exclusivamente a los que estaban legalmente obligados a realizar la multitudinaria inscripción, esto es, a los propios cónyuges en razón de que la ley prevé como sanción, por la falta de inscripción, la inoponibilidad en perjuicio de los contrayentes.

En el caso de los bienes futuros; los cónyuges pueden convenir que estos no entren al régimen matrimonial y que cada uno sea titular registral y por ende propietario de los bienes que adquieran tanto a título oneroso como gratuito.

¿Que ocurre en caso de que las capitulaciones no prevean dicha situación? Estos bienes no se incorporan al régimen bajo el cual se contrajo matrimonio, en virtud de que se trata de una situación imprevisible como ocurre en caso de que uno de los cónyuges sea declarado heredero o legatario.

Debido a que la inscripción registral de las capitulaciones matrimoniales toma particular importancia tratándose de bienes inmuebles, es oportuno recordar el concepto de los bienes inmuebles.

⁴⁴ Cfr. GUSTAVINO P. ELIAS., Bien de Familia, P 21

a) - BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

Etimológicamente inmueble proviene de dos raíces "in", que significa negación y mueble que es, movimiento por sí o por fuerza externa, por lo que lo definimos a los inmuebles, como aquellos que no son susceptibles de movimiento, es decir, no pueden ser trasladados de un lugar a otro por sí o por fuerza externa, es decir, "tienen una situación fija."⁴⁵

Nuestro Código Civil precisa en el numeral 750 los bienes inmuebles y los clasifica de la siguiente manera:

- a) El suelo y construcciones. (fracción I)
- b) Árboles unidos a la tierra. (fracción II)

Por su naturaleza:

- c) Todo lo unido a un inmueble de manera fija (fracción III).
- d) Los manantiales, estanques, aljibes, etc. (fracción IX)

Por su destino:

- a) Las estatuas, relieves, pinturas, etc. (fracción IV)
- b) Los palomares, colmenares, estanques. (fracción V)
- c) Maquinaria para la industria. (fracción VI)
- d) Los abonos, semillas para cultivo. (fracción VII)
- e) Aparatos adheridos al suelo. (fracción VIII)
- f) Animales de pie de cría. (fracción X)

Por su objeto:

- a) Los derechos reales sobre los inmuebles. (fracción XII)

Por mandato:

- a) Los diques, plataformas fijas sobre las de aguas (fracción XI).
- b) Vías del tren, líneas telefónicas y telegráficas (fracción XIII)

Por otra parte, los bienes muebles son por exclusión son los que no se encuentran contenidos en el artículo 750 del Código Civil, son muebles cuya

⁴⁵ Ob Cit.: ARCE Y CERVANTES, José. De Los Bienes P 19

característica básica es que puedan ser trasladados por sí o por fuerza externa. En el caso de esta investigación, solo nos referiremos a los bienes inmuebles desde el punto de vista de su objeto.

Al momento de constituir el régimen matrimonial, son las capitulaciones las que reglamentan la administración de los bienes muebles e inmuebles de cada cónyuge, los cuales se detallaran mediante convenio y constaran en escritura pública, cuando los esposos pacten hacerse copartícipes o transfieran la propiedad de los bienes o derechos entre s-, o cuando la ley así lo establezca. Estos bienes se inscribirán en el Registro de la Propiedad, como lo señala el artículo 3042 fracción I del Código Civil, que dispone: Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los derechos reales sobre los inmuebles.⁴⁶

De igual forma en los artículos 3069 y 3070 del Código Civil contemplan el registro de las operaciones sobre bienes muebles. No obstante reiteramos, que el objeto en particular en la presente investigación de tesis, es en relación a los bienes inmuebles, debido a que estos bienes son objeto de una mayor regulación legal.

Se ha manifestado en diversas ocasiones que, el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, implica o mejor dicho da origen a una institución, creada expresamente para dar publicidad y certificar dichos movimientos o actos jurídicos. Por ello resulta necesario analizar a continuación a esta institución, cuyo nombre es Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal .

1.6. DEFINICION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

A través del tiempo la ciencia jurídica ha evolucionado para su perfeccionamiento, tanto en materia de derecho privado como derecho público; en materia de derecho real de propiedad respecto de los bienes inmuebles, surge la necesidad de crear una ciencia especializada debido a la rapidez con que nacen los actos jurídicos como: la constitución, transmisión, modificación y extinción de estos derechos.

⁴⁶ Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común; y Para Toda la República en Materia Federal

La ausencia de control a través de la inscripción registral permitía la existencia de clandestinidad que ocasionaba una serie de desordenes para saber quien era el verdadero titular de los inmuebles.

Así aparecieron diversas disposiciones en distintas legislaciones, respecto de los derechos y gravámenes sobre los bienes inmuebles, hasta que se crearon los sistemas jurídicos registrales cuya finalidad es proporcionar seguridad por medio de la publicidad del tráfico jurídico inmobiliario.

La rama del derecho civil que regula los bienes inmuebles se le ha llamado a través del devenir histórico de diferentes maneras, lo que ha creado conflictos respecto de su denominación, ya que algunos autores la denominan como derecho hipotecario, otros como derecho inmobiliario, otros mas como derecho publicitario, derecho de registro de la propiedad, derecho inmobiliario registral, etc., pero en realidad como se desprende de las denominaciones podemos precisar que algunos de estas no encierran el contenido real de la institución debido a que no cumplen exactamente con el propósito para el que fueron creados. La denominación de derecho hipotecario, es de origen español, se limita al derecho real de hipoteca. La denominación de derecho inmobiliario utilizada por Funchs y por los alemanes, es incompleta porque no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles y a la creación de personas morales y su modificaciones. El derecho publicitario abarca otro tipo de actividades, como el de la mercadotecnia el cual no es materia de nuestro estudio.

El derecho de Registro de la Propiedad fue denominado por el profesor Ignacio de Casso Romero: "no puede hablarse propiamente de un derecho, ni de un registro inmobiliario al poder ser objeto de inscripción, no solo derechos reales sobre inmuebles, sino también el de hipoteca sobre cosas muebles. El nombre de derecho de registro de la propiedad o registro jurídico real evita limitarlos a los bienes raíces y a los derechos reales inmobiliarios."⁴⁷ "Esta denominación esta restringida a la consideración y reglamentación de registro en su mera acepción de oficina y de que no se ocupa de los principios materiales o sustantivos registrales."⁴⁸

La denominación de derecho registral no solo se limita a la organización y funcionamiento del Registro Publico de la Propiedad, sino también a los

⁴⁷ DE CASSO ROMERO- Ignacio Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad España, Editorial Revista del Derecho Privado. 4a. Edición. Madrid 1951. P. 7.

⁴⁸ CRISTOBAL MONTES, Angel.: El Derecho Inmobiliario Registral Venezuela, Editoral Revolución del Ministerio de Justicia. Caracas, Sep. 1964. P. 47

derechos y documentos susceptibles de inscribirse en esa institución y producir efectos jurídicos frente a terceros.

Para Hernández Gil la denominación de derecho registral "puede ser válida para delimitar la materia relativa al estudio unitario de los órganos establecidos por el Estado para el cumplimiento, a través de la registración con fines diversos (administrativos, publicitarios, fiscal, etc) por lo que involucra a otras materias."⁴⁹

El profesor Carral y de Teresa, se inclina por el calificativo de derecho registral, aun cuando concluye que lo hace por exclusión y no por convicción.

La denominación que propone Roca Sastre, para nosotros es la aceptada y es la derecho inmobiliario registral ya que esta acepción va mas de acuerdo con la realidad, pretendiendo alcanzar un objetivo pleno: " el derecho inmobiliario delimita la materia en estricto sentido, no pretende que el derecho inmobiliario registral comprenda o abarque toda la materia referente al dominio y a los derechos reales limitarlos sobre inmuebles sino la parte exclusiva del mismo relativa a la movilidad, mutación o cambio de dinamismo de dicho dominio o derecho real, porque a este no le interesa, directamente la estructura y contenido de los mismos, sino únicamente su dinámica esto es, su adquisición o perdida".⁵⁰

Roca Sastre define al derecho inmobiliario registral como: "aquel que regula la constitución, la transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles en relación con el derecho de la propiedad así como las garantías estrictamente registrales."⁵¹

Marín Pérez señala que para Sanz Fernández el derecho inmobiliario registral: "es el conjunto de normas de derecho civil que regula las formas de la publicidad de los actos de constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de la propiedad."⁵²

De las anteriores denominaciones, se precisa la importancia que tiene esta rama del derecho, respecto de la organización que se debe tener para los bienes inmuebles y es precisamente esta rama quien da origen al Registro de

⁴⁹ HERNANDEZ GIL, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. España. Editorial Revista de Derecho Privado 2a. Edición Madrid 1970. P. 18.

⁵⁰ ROCA SASTRE, Ramón M.. Derecho Hipotecario. Editorial Bosch. 6a. Edición, Tomo 1. Barcelona 1968 P 12

⁵¹ Idem. ROCA SASTRE, Ramón M. Derecho Hipotecario. P 11.

⁵² MARIN PEREZ, Pascual.. Introducción al Derecho Registral España Editorial Revista de Derecho Privado. 1a Edición Madrid 1948. P 183.

la Propiedad como institución de seguridad jurídica que a través del Estado se encarga de dar publicidad a los actos jurídicos que en ella se lleva para que cualquier interesado pueda disponer de los servicios de la institución y tenga plena constancia de los inmuebles.

Es el Registro Publico de la Propiedad la institución que debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos de cada persona que lo requiera. El trafico jurídico demanda un organismo que lleve *publicidad de los actos jurídicos de los bienes inmuebles*, por lo que el Estado por conducto de esta institución satisface esa necesidad, creando el sistema en donde se realiza las inscripciones o anotaciones y permita que cualquier persona se de cuenta del estado que guarda los bienes y otros derechos reales.

Diversos tratadistas, conceptualizan a al Registro Publico de la Propiedad en tres puntos de vista: a) como institucion jurídica, b) como oficina, y c) como conjunto de libro. Desde el primer punto de vista, se define como:

a) "la institución jurídica que constituye un instrumento básico o esencial del derecho inmobiliario registral, este carácter instrumental del Registro de la Propiedad es del cual se vale el derecho inmobiliario registral para lograr el fin que es el de dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble y proteger el trafico inmobiliario sobre la misma, ya que el hecho de que se encuentre inscrita en la institución, las titularidades inmobiliarias sirve al derecho inmobiliario para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de protección firme a 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 del contenido* puedan informarse de los mismos."⁵³

En el Distrito Federal el Registro Publico de la Propiedad es una institución descentralizada del Departamento del Distrito Federal misma que se encuentra regulada por el Código Civil y por su Reglamento Interno; por lo que del estudio de dichos ordenamientos de normatividad que lo define como una institución de servido publico que tiene por objeto la publicidad de los derechos reales privados afines del trafico jurídico inmobiliario, brindar seguridad a lo que se encuentra inscrito en el, también es una institución administrativa por lo que hace al desarrollo de hacer del conocimiento de la *publicidad de las inscripciones* a los interesados ya que estos lo hacen con el

⁵³ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo : Derecho Registral México Editorial Porrúa 3a. Edición Distrito Federal 1992 P. 61

pago anticipado de los derechos respectivos y también la inscripción de un documento que sea motivo de registro. En segundo término tenemos al Registro Público de la Propiedad la tenemos como una oficina, a tal aseveración el jurista Cano Llopis define al registro como: "una oficina pública donde se conservan los libros y documentos que se relacionan con la propiedad de las cosas, y se lleva a cabo los asientos y mudanzas, que actúe siempre en forma que sea posible en tanto que se de a conocer la situación jurídica de cada bien inscrito en la misma."⁵⁴

b) Como una oficina.- El artículo 2999 del Código Civil precisa: "las oficinas del Registro Público de la Propiedad se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Departamento del Distrito Federal,"⁵⁵ de donde se infiere que el Registro Público de la Propiedad no es una oficina ya que al delimitar sus funciones adquiere la categoría de una institución en donde se consigue la publicidad de los actos, que modifiquen o extingan, transmite o modifican el dominio de los derechos reales sobre las fincas.

c) Como un conjunto de libros.- Por último tenemos al Registro Público de la Propiedad como un conjunto de libros, el cual lleva el control histórico de los inmuebles, que se auxilia de libros oficiales que el Estado proporciona como medio de seguridad para la institución y de los mismos interesados, en estos libros se condensan los actos jurídicos o hechos susceptibles de inscripción para poder hacer efectiva la publicidad.

En el Distrito Federal, esta institución recibe el nombre de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la cual en los últimos diez años se ha transformado el sistema de seguridad jurídica y de publicidad, ya que el control mediante libros, en donde se encuentran inscritos actos desde el siglo pasado por lo que al final de la década de los ochentas se implantó el sistema de folio real el cual hasta la fecha está reconocido por la legislación mexicana. Debido al avance tecnológico hoy en día se utiliza el sistema de cómputo para agilizar los trámites de publicidad de dicha institución y cumplir con las exigencias que demanda la sociedad.

Por todo lo anterior podemos definir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio como una institución de seguridad jurídica que tiene como finalidad la inscripción o anotación de los actos que la ley prevé dando

⁵⁴ CANO LLOPIS, Manuel: La Hipoteca en el Derecho Comparado. Panamá Editorial Talleres de la Imprenta Nacional 1a. Edición Panamá 1952 P. 26.

⁵⁵ Ob Cit Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

publicidad de los mismos para salvaguardar los derechos de terceros y para que cualquier interesado pueda acudir a el y enterarse del estado jurídico de los bienes inmuebles, bienes muebles y personas morales dentro del ámbito local y en materia federal de los actos de comercio.

Resulta preponderante, abundar sobre lo que es un sistema registral, ya que esto nos permitirá una mayor claridad en el entendimiento de la presente tesis.

1.7. SISTEMA REGISTRALES.

Los sistemas registrales se clasifican atendiendo los efectos de la publicidad y del funcionamiento, así como a su organización administrativa, lo que hace que se diferencien unos de otros.

Los sistemas registrales no son puros, siempre se encuentran mezclados. Son considerados como un conjunto de normas que un determinado país regula para poder hacer funcional la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles a través de sus registros, así como de su régimen y organización.

Los tratadistas como Jeronimo González, Gianturgo, Campuzano, Sanz, Lacruz, entre otros, distinguen en tres a los sistemas registrales para su estudio, en relación a sus efectos de publicidad inmobiliaria:

- a) el adjetivo perteneciente al derecho francés o de transcripción, que es de simple eficacia de publicidad;
- b) el sustantivo, correspondiente a la legislación australiana y alemana conocido también como título real de publicidad, de fuerza probatoria absoluta de carácter constitutivo;
- c) el relativo o de inscripción de valor publicitario y convalidente, al que pertenece el derecho español.

Roca Sastre hace una clasificación según el efecto del registro con fundamento en su publicidad:

- “a) registro con efecto de inoponibilidad de lo no registrado respecto del tercer adquirente por negocio jurídico registrado. Sistema francés;
- b) registro con efecto de exactitud de lo registrado respecto del titular registral y, en definitiva, del tercer adquirente de buena fe por negocio jurídico registrado. Sistema alemán;

- c) registro con efecto de inatacabilidad de lo registrado salvo excepciones tasadas, respecto del titular registral. Sistema australiano.⁶⁶

Pérez Fernández del Castillo clasifica a los sistemas registrales desde dos puntos de vista: "1.- Los efectos en la inscripción y 2.- La forma de inscripción. Conforme el primero, lo divide en tres: I.- sustantivo; II.- Constitutivo, y III.- Declarativo. Referente al segundo, lo divide en sistema de folio personal, el cual se abre un folio para cada individuo y en el se inscriben las fincas que le pertenecen; en el folio real consistente en una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas, y el sistema de libros con varias secciones en el cual se realizaran todas las inscripciones sobre los inmuebles."⁶⁷

Nosotros estudiaremos a los sistemas registrales según los tipos de eficacia jurídica que persiguen y la forma en que se lleva cada sistema.

EL SISTEMA SUSTANTIVO AUSTRALIANO.

Es conocido como el sistema del acta de Torrens, en honor a su creador Sir Richard Torrens; el cual fue instaurado en el año de 1858 por la llamada "Real Property Act" (acta real de propiedad).

Con el objeto de conseguir facilidad y seguridad en las transmisiones inmobiliarias, en el sistema sustantivo se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad, opera como un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles, partiendo del principio de que todos los inmuebles era propiedad de la corona y se fueron otorgando los títulos de propiedad a los poseedores mediante la inmatriculación, posteriormente esto trajo como consecuencia que existieran dos clases de títulos; uno directo de la corona, y otro derivado de ella. Como no existía un sistema de registro, los inmuebles se enajenaban en varias ocasiones entre la población ocasionando así la clandestinidad y los fraudes.

⁶⁶ ROCA SASTRE, Ramón M.: Instituciones de Derecho Hipotecario. España. Editorial Bosch. 2a. Edición. Tomo I. Barcelona 1979. P. 134

⁶⁷ Ob. Cit. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.: Derecho Registral. P. 68.

El tratadista Carral y de Teresa precisa: "actualmente la inscripción es potestativa y de carácter obligatorio y una vez registrado no puede salir de el y todo tipo de transmisión tiene que pasar a través del propio registro."⁵⁸

Ripert Georges sobre este sistema registral manifiesta: "que se adquiere la propiedad por medio de la inmatriculación en la cual se otorgan dos certificados idénticos que contienen la descripción del inmueble realizada por un topógrafo oficial, indicando las cargas que lo gravan es cargo de un asesor jurídico."⁵⁹ En ese sentido, Planiol Marcel indica que: "un certificado se entrega al propietario; el otro se inserta en el registro y se forma un folio numerado."⁶⁰ Los títulos que se otorgan son "inobjetables, ya que se considera a todos los adquirentes como sucesores directos del Estado y cada transmisión de dominio entre particulares, la propiedad antes vuelve al Estado."⁶¹

El seguro inmobiliario en Australia lo otorga el Estado para reparar los danos y perjuicios que puedan derivarse de la inatencabilidad del título, este sistema viene a disminuir la importancia del notariado.

EL SISTEMA CONSTITUTIVO ALEMAN.

Ahora bien, el sistema constitutivo alemán tiene su regulación, como lo precisa O'Callaghan "fundamentalmente en el B.G.B. de 1896, en la ordenanza inmobiliaria de 1935, completada por preceptos posteriores."⁶²

El tratadista José Bello, sostiene que el registro y los tribunales se encuentran unidos por lo que precisa: "se considera a la institución del Registro como un anexo de los Tribunales de Justicia, lo que hace que esta institución sea de carácter jurídico y administrativo solo cuando hay controversia que resolver."⁶³

⁵⁸ Ob. CIL. CARRAL Y DE TERESA, Luis.: Derecho Notarial y Derecho Registral. P. 234.

⁵⁹ RIPERT, Georges.: Tratado de Derecho Civil Derechos Reales. Argentina. Editorial La Ley. 2a. Parte. Tomo VII. Buenos Aires 1965. P. 118.

⁶⁰ PLANIOL, Marcel.: Tratado Elemental de Derecho Civil Los Bienes. Francia. Traducido por José Mujica. Editorial Francesa. 12a. Edición. México, Puebla 1955. P.228.

⁶¹ NERI ARGENTINO, I.: Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Argentina. Editorial De Palma. Tomo VII. Buenos Aires 1989. P. 470.

⁶² O'CALLAGHAN MUÑOZ, Javier.: Compendio de Derecho Civil. España. Editorial Revista de Derecho Privado. 2a Edición. Tomo II. Madrid 1989. P. 361.

⁶³ BELLO, José M.: Sistemas y Regímenes del Registro de la Propiedad. Revista El Economista Organo del Instituto de Estudios Económicos y Sociales. México. Volumen XXXII. Numero 44. Distrito Federal 1949. P. 33.

Su rango principal es la existencia de un Registro Inmobiliario en donde se gestionan sus principios esenciales según lo manifiesta el tratadista Roca Sastre: "La finca, actos y derechos susceptibles de inscripción. La unidad básica del registro es la finca, a cada una de las cuales se abre un folio registral. Los derechos reales inscribibles están taxativamente determinados por la ley".⁶⁴ Y son inscribibles aquellos actos en que se puedan "adquirir, modificar, transferir o extinguir derechos sobre la propiedad inmueble el cual deberá ser registrado."⁶⁵ Sin el registro los efectos reales no surgen aún entre las partes únicamente se engendran, modifican o extinguen derechos personales.

Este sistema se caracteriza por la tendencia de dos libros: el grundbuch o libro de registro, en el que se detalla el estado jurídico de las fincas, y el flurbuch o libro catastral que describe a las fincas en el estado material naturaleza, colindancias, valor, etc. Cada finca tiene destinada la agregación de hojas llamadas folio real, entre cada libro debe existir una perfecta concordancia.

La inscripción es obligatoria y el procedimiento se lleva a cabo mediante una jurisdicción voluntaria entre el encargado del registro o magistrado (grundbuchrichter) que examina los títulos que se presentan, y expide un certificado o copia del asiento inscrito con el que se acredita en forma incontrovertible la adquisición del dominio. De ahí que el registro sea obligatorio, pues el magistrado publicara un acuerdo real en el que las partes no se obligan a transmitir o adquirir sino que efectivamente transmiten y adquieren (einingung) y dicha resolución es susceptible de apelación (widerspruch). El cambio jurídico acordado tiene como consecuencia el ingreso de la nueva titularidad en el mundo registral (aufassung).

Las inscripciones de los bienes inmuebles en el registro alemán tienen valor y eficacia de presunción de exactitud; estas inscripciones se asentaron en un folio real para hacer posible la publicidad del estado jurídico de dichos bienes. Este folio estará compuesto por seis folios de doce paginas dividido en tres secciones: la primera, relaciones de propiedad; la segunda, cargas y limitaciones y tercera, hipotecas y gravámenes, etc.

⁶⁴ Ob Cit. ROCA SASTRE, Ramón M. Derecho Hipotecario. P 37.

⁶⁵ BORIS KOZOLCHYK.: El Registro de la Propiedad en México Una Evaluación Crítica. México Revista de la Facultad de Derecho. Tomo XXIV. Distrito Federal Ene - Jun. 1974. P. 138

En el mismo orden de ideas Carral y de Teresa manifiesta que: "El procedimiento registral exige exactitud, ya que el registro debe constituir la base inmovible de todo tráfico jurídico inmobiliario."⁶⁶ Cuando una inscripción en el registro es inexacta; es el Estado (reich) quien tiene la obligación del resarcimiento de los daños ocasionados a los perjudicados.

EL SISTEMA FRANCES O DECLARATIVO.

Este sistema, esta regulado en la ley de transcripciones del 23 de marzo de 1855 y fue conuinada por la ley del 24 de junio de 1921; remplazando la transcripción a formularios gubernamentales. Según Hedemann precisa que: "actualmente se rige por el decreto de ley del 4 de enero y 14 de octubre de 1955."⁶⁷

El principio fundamental de este sistema es la inscripción del titulo como medio de publicidad. Roca Sastre precisa: "para que al tercero subadquirente por negocio jurídico registrado no le sean oponibles los actos jurídicos y decisiones judiciales registrales no registrado o registrados con posterioridad".⁶⁸ La inscripción no es constitutiva y es obligatoria no para las partes, sino para los terceros.

En este sistema registral solo se reciben títulos para la inscripción en el registro inmobiliario de origen notarial, esto es cuando la ley exige que los actos jurídicos referentes a bienes inmuebles sean realizados ante una persona investida de fe publica, con el objeto de perfeccionar el acto. También admite títulos de origen judicial, toda vez que dicha autoridad esta facultada para gravar el dominio de los bienes inmuebles que sean materia de litis. Excepcionalmente acepta algunos instrumentos privados auténticos para su registro, como son los actos jurídicos que se ratifican ante el registrador y que no ameriten elevarlo a rango de escritura publica ante notario.

Como se puede observar, el derecho real generalmente nace fuera del registro publico, y los derechos se inscriben reconstituidos sin que el registrador los convalide.

⁶⁶ Ob Cit. CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral P. 232

⁶⁷ HEDEMANN J. W: Derechos Reales. España Editorial Revista de Derecho Privado. Volumen II, Madrid 1955 P 84

⁶⁸ Ob Cit. ROCA SASTRE. Ramón M: Derecho Hipotecario. P 137

Tomando estos antecedentes, López de Zavalía "caracteriza a este sistema registral como consensualista y aformalista:

a) Consensualista.- En razón de que se produce sin necesidad de acto material de las partes y de ningún acto registral. Esto se expresa como la afirmación de que solo con el consentimiento se puede llegar a transmitir el dominio de la propiedad entre las partes.

b) Aformalista.- En razón de que es una obligación facultativa del registro de la propiedad en el registro público, salvo excepciones que la ley determina para que sea válida, como es el caso de la donación y de la hipoteca. Asimismo, López de Zavalía concluye que este sistema registral, al no obligar a las partes a inscribir sus actos jurídicos ante el registro, tiende a la clandestinidad de tráfico inmobiliario."⁶⁹

En este sistema registral la ley prevé que todo documento en que se crea, modifique, extinga, transmita el derecho real deberá ser publicado en el registro en forma auténtica en caso contrario la sanción que existe por no registrar su derecho es la inoponibilidad a terceros.

Este tipo de sistema registral tiene publicidad negativa pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no es positivo, porque no puede tenerse por existente lo registrado, y el valor probatorio de su publicidad no implica más que la condición de inoponibilidad de un título respecto de terceros.

De lo anterior se desprende que los actos registrales no agotan el ámbito normal de los anteriores sistemas, agravando la situación por el solo hecho de que la inscripción es facultativa y al no haber calificación registral, así mismo, O'Callaghan manifiesta que: "el conservador (registrador) actúa automáticamente y por lo tanto no puede negar la inscripción, salvo defectos formales de presentación."⁷⁰

Por la forma de inscripción, Pérez Fernández del Castillo clasifica a este sistema en dos preceptos: "el sistema de folio personal y el sistema de folio real.

⁶⁹ Cfr. LOPEZ DE ZAVALIA, FERNANDO J.: Curso Introductorio al Derecho Registral. Argentina Editorial Victor P. De Zavalía 2a. Edición. Buenos Aires. 1983. P. 175 y 176

⁷⁰ Ob Cit O' CALLAGHAN MUÑOZ, Javier - Compendio de Derecho Civil P 361.

a) El sistema de folio personal es donde se abre un folio para cada persona, con el propósito de publicar exactamente la situación actual del inmueble que pertenece a esa persona.⁷¹

b) El sistema de folio real consistente en una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas el cual va a estar dividido en tres partes, la primera en cambio de propietario, la segunda en derechos y gravámenes reales, tercera las anotaciones preventivas.

En otro orden, cabe señalar que como institución, el Registro Público de la Propiedad, debe estar regida por una serie de bases o principios, que en el caso concreto son los principios registrales; los que se abundaran en el siguiente punto.

1.8. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad; se refieren a una materia compleja, y generalmente están distribuidos en desorden con cierta promiscuidad por lo que produce confusión en el jurista; en este sentido actúan los principios, como un camino que nos conduce a la verdad, nos sirven de guía economizan preceptos y facilitan su comprensión de la materia, son el resultado de una exégesis que se aplica al derecho registral.

Colín Sánchez interpreta a los principios registrales como una: "corriente metodológica que auxilia a los preceptos del derecho privado que sirven para resolver los problemas concretos por lo que los clasifica de la manera siguiente: publicidad, inscripción, prioridad, legalidad de exactitud registral en dos manifestaciones: legítima y fe pública."⁷²

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.

Este principio lo podemos entender de la misma forma en que lo precisa el doctrinario Agustín Aguirre, quien manifiesta que: "es la convivencia y la

⁷¹ Ob Cit PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo Derecho Registral P 69

⁷² COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad México Editorial Porrúa 2a Edición Distrito Federal 1985 P. 81

necesidad de inscribir los títulos, actos, contratos y documentos los derechos sobre cosas inmuebles sujetos por la ley del registro.⁷³

Este principio se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien se encuentra en actitud de conocer el status jurídico del mismo por medio de los asientos registrales, con la finalidad de impedir que los actos jurídicos objeto de la inscripción permanezcan ocultos evitando, así que el contratante de buena fe adquiriera sin conocimiento las cargas que pudieran estar ocultas sobre la propiedad.

La publicidad registral es legalizada e instituida por la ley y se puede observar desde el punto de vista material y formal, tal como lo explica Pérez Fernández del Castillo: "Lo material esta concebido como los derechos que otorga la inscripción y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica; y la oponibilidad frente a otro no inscrito (artículo 3007 y 3009 del Código Civil). La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Publico de la Propiedad las constancias de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y folios."⁷⁴ Lo anterior con fundamento legal en el artículo 3001 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION REGISTRAL.

Este principio cobra especial importancia y se clasifica en tres categorías distintas de transmisión inmobiliaria extratabular, pretabular y tabular, que constan de lo siguiente:

- a) En el primer supuesto, es decir, estratabular, no existe o no interesa el registro de la propiedad, lo que no satisface las necesidades del trafico inmobiliario;
- b) En el pretabular, el derecho nace y vive fuera del registro pero al llegar a el debe inscribirse para que surta efectos registrales contra terceros;
- c) En el tabular no basta ni el consentimiento, ni el titulo ni el modo para la vialidad del acto transmisorio solo se requiere la convalidación registral

En nuestro país estamos en el supuesto pretabular en razón de que el acto jurídico nace fuera del registro (artículo 3003 del Código Civil vigente

⁷³ AGUIRRE, Agustín : Principios Hipotecanos, Puerto Rico Editorial Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico Volumen XXXII, Numero 2 Piedras Negras 1963. P. 153

⁷⁴ Ob Cit PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. P. 74

para el Distrito Federal), este surge con el acuerdo de las voluntades. La inscripción es voluntaria y no obligatoria; solo es una forma procedimental señalada por la ley a petición de parte y utilizada para patentizar concretamente el acto cuando este ha reunido los requisitos legales necesarios.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL.

Cada derecho real inscrito debe especificar claramente la propiedad involucrada, la naturaleza de la obligación creada y el tipo de propiedad asentada, tal como lo explica el tratadista Agustín Aguirre: "esto depende de una precisa descripción física y jurídica de la propiedad; la primera realizada a través del catastro y la segunda se establece la determinación precisa del estado jurídico que guarda los bienes inmuebles."⁷⁵

En la actualidad en nuestro país no existe una relación exacta entre el Registro de la Propiedad y la Oficina de Catastro lo que causa perjuicios a terceros y al mismo Estado originándose así fraudes debido a los malos manejos de la administración pública del Estado.

Un ejemplo de la anterior afirmación se presenta cuando un interesado presenta los documentos necesarios para realizar una inscripción respecto de algún inmueble ante el registrador; al no estar en plena coordinación el Registro Público de la Propiedad con la Oficina de Catastro, se pueden realizar inscripciones equivocadas o hasta falsas, causando así perjuicios.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO REGISTRAL.

Tiene su origen en el derecho alemán como lo expresa Roca Sastre: "referido al negocio jurídico de mutación o desplazamiento jurídico-real abstraído de su causa, se centra exclusivamente en el solo acuerdo de las partes."⁷⁶

En este principio se requiere que el propietario transmita el cambio, mutación o desplazamiento inmobiliario, que se producirá y que operara solo el consentimiento.

⁷⁵ Ob Cit. AGUIRRE, Agustín : Principios Hipotecarios. P 156.

⁷⁶ Ob Cit ROCA SASTRE, Ramón M.: Derecho Hipotecario P. 61.

El principio de consentimiento se analiza desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, desde el punto de vista de los efectos registrales.

El primero es la causa de la inscripción. El acto jurídico que lo motiva es el consentimiento en los actos bilaterales o la voluntad en actos unilaterales. El segundo es el de inscribirlo, mismo que se entiende como implícito.

La norma objetiva de la materia civil precisa en su Artículo 3030 que: "las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas..."⁷⁷, así mismo dicho ordenamiento, nos indica que: "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá de constar de escritura publica."⁷⁸ El artículo 3037 del citado ordenamiento hace referencia, a la expresión del consentimiento por medio del representante legal o voluntario para la cancelación del asiento.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL.

Establece que solamente se puede practicar una inscripción si esta inscrito como titular aquel cuyo derecho deba quedar perjudicado por la inscripción y cuando el mismo preste su consentimiento. Esto tiene como consecuencia la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito así como la prohibición de registrar lo que no emana de el (artículo 3019 del Código Civil vigente para el Distrito Federal), logrando así, la apariencia del mundo real con el mundo registral.

Es un requisito indispensable para el perfeccionamiento del acto jurídico, la voluntad de las partes para que se adquiriera la forma notarial o judicial según lo prevé el artículo 3005 del citado código, y posteriormente para que el particular lo someta al procedimiento respectivo.

PRINCIPIO DE ROGACION REGISTRAL.

De hecho o de derecho/ la mayor parte de los registros son de instancia obligatoria pero esta se impulsa a requerimiento de parte, de rogación y no de

⁷⁷ Cfr. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Comun y Para Toda la República en Materia Federal

⁷⁸ Idem

oficio. El registrador aunque conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio en los asiento del registro, no podrá actuar oficiosamente salvo excepciones que marca la ley como son las de dar de baja las inscripciones que han caducado por mero transcurso del tiempo, cuando un asiento provisorio se sustituye por un definitivo, o cuando se matriculo de oficio un inmueble incorporándolo al sistema de folio real.

Solo podrá solicitar la calificación registral ante la institución, quien tenga un interés legitimo en el derecho y además el notario autorizado por la parte para la realización de la escritura artículo 3018 del multicitado Código Civil.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

La seguridad que otorga el Registro Publico de la Propiedad es la prelación o la prioridad que tiene el documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado preventivamente.

El principio tiene un, doble aspecto: como imposibilidad de inscribir títulos que se contradigan entre sí y como preferencia de los títulos inscritos compatibles entre sí.

La prioridad es una manifestación de la legalidad, características del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al trafico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente.

Este principio es tomado como una garantía del procedimiento cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento para su inscripción.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio impide el ingreso de documentos inválidos o imperfectos al registro y contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

La legalidad como base de la sustentación de todo el sistema registral, está encaminado a impedir que sean objeto de registro las operaciones o

actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquellas. Por lo que se afirma que la función registral cumplirá su último fin de dar cabida solo a actos válidos para garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, o el denominado tráfico jurídico. Este principio nunca debe entrar en crisis pues ello se traduciría en una incongruencia entre el servicio y la demanda.

La calificación registral, se centra plenamente en la legalidad, y de no hacer así, los fines del registro sería incongruente y además, denegaría en el temor fundado de la inseguridad jurídica.

1.9. FINALIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Código Civil instituye al Registro Público de la Propiedad con el fin del que el Estado, a través de esta institución, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de ley debe surtir efectos contra terceros.

El Registro Público de la Propiedad como institución pública del estado según Carral y de Teresa, tiene la obligación de proporcionar "seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles"⁷⁹, mediante "la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en él"⁸⁰ con el firme propósito de salvaguardar los derechos de terceros y como contraprestación cobra derechos.

Roca Sastre precisa que los fines fundamentales de esta institución son el asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico e inmobiliario y fomentar el crédito territorial mediante la legitimación y proteger la titularidades registrales y a los terceros adquirentes; el efectuar la publicidad informativa del contenido de los asientos del registro⁸¹; también el de proporcionar datos estadísticos para facilitar la actividad del Estado.

El Registro Público de la Propiedad sostiene Castro Marroquín: "es una institución de servicios de orden público, para dar publicidad y seguridad a los hechos y derechos determinados que en él se inscriban a efecto que los

⁷⁹ Ob. Cit. CARRAL Y DE TERESA, Luis.: Derecho Notarial y Derecho Registral P 219

⁸⁰ Ob. Cit. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo : Derecho Registral P 65

⁸¹ Ob. Cit. ROCA SASTRE, Ramón M. Instituciones de Derecho Hipotecario P 23.

terceros conozcan el estado jurídico que guardan los inmuebles.⁸² En este sentido debemos precisar a la publicidad registral, la seguridad jurídica que otorga el Estado, al tercero de registral como características esenciales de la finalidad de dicha institución.

El tratadista Ricardo Papano define la publicidad registral como: "la exteriorización de la situación jurídica concerniente a la titularidad o gravámenes que guardan los inmuebles"⁸³ mediante las inscripciones y anotaciones que se realizan dentro de la institución.

Así mismo el doctrinario Francisco Hernández manifiesta que: "...La publicidad registral es el medio de apariencia de las realizaciones o situaciones que se constituyen o modifican sobre los derechos reales..."⁸⁴. La protección de la apariencia jurídica reviste en materia de relaciones jurídico reales, quedando por regla general la esfera de las partes; básicas para el tráfico jurídico de los bienes, tomada en cuenta por los terceros a quienes ese tráfico jurídico le interesa tener conocimiento de las verdaderas titularidades de esos bienes. La finalidad de la publicidad registral para Carral y de Teresa es: "el llevar el conocimiento de los terceros el hecho publicado."⁸⁵

Es el Estado quien tiene la obligación de crear los medios de tipo administrativo para dar a conocer la publicidad registral a todos aquellos que tengan un interés de determinadas situaciones jurídicas sobre los bienes y lograr con ello la seguridad del tráfico económico.

Por lo que hace a la seguridad jurídica, es el Estado quien la otorga mediante tres funciones que son: regularlo (legislar), reconocerlo y garantizarlo (registro y notariado), y declararlo en juicio (tribunales).

López Medel sostiene que: "Es el Estado quien debe vigilar a la seguridad inmobiliaria, derivada del tráfico jurídico de la movilidad de la propiedad y de la certeza de que el que adquiere lo hace del propietario."⁸⁶

Por lo tanto entendemos como seguridad jurídica la garantía individual que gozan todos lo individuos en el territorio mexicano, y que no puede ser

⁸² CASTRO MARROQUIN, Martín : *Conferencia Sobre la Reorganización y Unificación del Registro Público de la Propiedad*. México. Editorial Foro de México Numero 79 Tamaulipas 1959. P. 46.

⁸³ PAPANO, Ricardo J.: *Derechos Reales*. Argentina. Editorial De Palma Tomo III. Buenos Aires 1990. P 176

⁸⁴ Ob Cit. HERNANDEZ GIL, Francisco. *Introducción al Derecho Hipotecario*. P. 14.

⁸⁵ Ob Cit. CARRAL Y DE TERESA, Luis : *Derecho Notarial y Derecho Registral*. P.225

⁸⁶ LOPEZ MEDEL, Jesús.: *Teoría del Registro de la Propiedad Como Servicio Público*. España. Editorial Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Año JXXIV. Numero 360 - 361. Madrid 1958.

violada sino en los términos que en la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Precisa.

Todo acto jurídico implica la existencia de las partes que en el intervienen, no obstante existe la figura del tercero que no es propiamente parte del acto jurídico. El tercero no es definido por el derecho registral sino por el derecho administrativo quien lo define como: "los extraños al acto o hecho jurídico de que se trate, que tenía un derecho de cualquier clase que pueda ser afectado por el acto administrativo."⁸⁷

Pérez Fernández del Castillo define al tercero registral como "la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como titular en el Registro Publico de la Propiedad"⁸⁸. El tercero registral es aquella persona que sin haber intervenido en un acto jurídico o contrato específicamente determinado, no inscrito, entra en relación con alguno de los contratantes pero en relación con el mismo bien que fue materia del primer acto e inscribe su derecho

La Suprema Corte de Justicia sobre efectos registrales indica "...El tercero para efectos registrales es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad...".
Jurisprudencia. Quinta Epoca. Tomo CXXXII. P. 51 3. Amparo Directo 5770/55.

En la actualidad la doctrina de la finalidad del Registro de la Propiedad se ha ido perdiendo para lo que fue creada, y en ese sentido el Tribunal Colegiado de Circuito a emitido una jurisprudencia que restringe a las facultades de la institución y esto es al gran atraso que se tiene como consecuencia de la mala administración que se tiene en dicho organismo publico. Cito " REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SU FINALIDAD UNICAMENTE ES LA PUBLICIDAD.- La inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio no puede crear un derecho real, ya que la finalidad del registro lo es la publicidad".
Jurisprudencia.- Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito. Amparo Directo. 579/89.

Una vez expuesto y concluido el primer capitulo, es menester pasar a otro orden de ideas para determinar mas nuestro estudio, por lo que pasaremos a precisar el marco jurídico de nuestra investigación

⁸⁷ Ob Cit. CASTRO MARROQUIN, Marfín Conferencia Sobre la Reorganización y Unificación del Registro de la Propiedad P. 47

⁸⁸ Ob Cit. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo Derecho Registral. P 25.

CAPITULO II.

MARCO LEGAL DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES Y DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

2 1. FORMA QUE CONTEMPLA EL CODIGO CIVIL A LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

El Código Civil contempla a las capitulaciones matrimoniales en el capítulo IV del título quinto en el primer libro; cuyo nombre es "Del contrato de matrimonio con relación a los bienes.- Disposiciones generales"⁸⁹.

Como se desprende del título, las capitulaciones son tomadas como un contrato entre los consortes para reglamentar la administración de los bienes matrimoniales presentes y futuros en razón al régimen conyugal que estos opten. Este tipo de contratos tiene como característica la de ser plurilateral (en el caso de menores de edad o algún tercero como beneficiario) oneroso, de carácter formal (por escrito o escritura pública en su caso), aleatorio (para el supuesto de bienes futuros) derivado o accesorio (en razón de que para surtan efectos legales es menester que las partes estén unidos en legítimo matrimonio).

De lo anterior inferimos que el Código Civil las contempla como un acto jurídico (aún cuando el mismo Código no reglamenta al acto jurídico, si reglamenta a los contratos) y por ello requiere de elementos de existencia y de validez, como son: el consentimiento, objeto, solemnidad, voluntad libre de vicios, capacidad jurídica de las partes, licitud en el objeto motivo o fin determinante de la voluntad, y formalidades.

El consentimiento es la manifestación de las voluntades de cada consorte con la intención de establecer el régimen patrimonial que ellos opten. En relación a los menores de edad el Código Civil prevé en su artículo 181 como excepción a la capacidad de ejercicio: "El menor de edad que con arreglo a la ley pueda contraer matrimonio puede también otorgar capitulaciones, las cuales serán válidas si a su otorgamiento concurren las personas cuyo consentimiento previo es necesario para la celebración del matrimonio"⁹⁰.

Así mismo la ley prevé que en el caso que los ascendientes o tutores que prestaron su consentimiento para la celebración del matrimonio no lo otorguen en

⁸⁹ Cfr. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

⁹⁰ Idem.

cuanto a las capitulaciones, se entraría en el supuesto del artículo 151 del citado Código el cual precisa: "Los interesados pueden ocurrir al Jefe del Departamento del Distrito Federal o a los Delegados, según el caso cuando los ascendientes o tutores nieguen su consentimiento o revoquen el que hubieren concedido..."⁹¹.

En cuanto a la capacidad requerida para la celebración de capitulaciones dentro del matrimonio, se exigen los mismos requisitos que se piden antes de celebrarse el matrimonio.

El objeto de las capitulaciones es el de constituir la sociedad conyugal o la separación de bienes total o parcial y reglamentar la administración de estos en uno y en otro caso. El legislador establece a las capitulaciones como medios a través de los cuales los consortes optarán por constituir el régimen patrimonial, con el propósito de emitir diversos pactos los cuales tendrán que cumplir con las formalidades establecidas.

Las capitulaciones matrimoniales pueden considerarse solemnes en virtud de que éstas se derivan de la institución del matrimonio, toda vez que ésta es considerada como el único contrato solemne. Sin embargo, las capitulaciones matrimoniales no son solemnes sino eminentemente formales, ya que constituyen un requisito previo a la celebración del matrimonio el cual puede llegar a celebrarse, sin haber presentado este requisito.

En relación con la ausencia de vicios del consentimiento en la celebración de capitulaciones, tiene aplicación lo dispuesto por el artículo 1859 del Código Civil que establece: "Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos"⁹².

Así tenemos que la ley reconoce como vicios del conocimiento: el error, dolo (mala fe), la violencia (artículo 1812 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal) y la lesión (artículo 17 del citado ordenamiento) en estos casos si uno de los cónyuges al momento de celebrar las capitulaciones incurren en alguno de ellos, se entenderá que el consentimiento no es válido y el acto puede ser afectado de nulidad.

La capacidad que deben tener los cónyuges al momento de celebrar las capitulaciones debe ser plena.

⁹¹ Idem

⁹² Ob Cit Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

La licitud en el objeto motivo o fin determinante de la voluntad tiene por finalidad el prever que no exista ilicitud en las capitulaciones matrimoniales cuando se hacen con el propósito de evadir el cumplimiento de algunas obligaciones.

La formalidad del acto de las capitulaciones, deben otorgarse por escrito si las mismas se formularan con anterioridad al matrimonio, deberá presentarse dicho documento ante el Juez del Registro Civil tal como lo dispone el artículo 98 fracción V del Código Civil vigente para el Distrito Federal.; si las capitulaciones se otorgan durante el matrimonio, éstas deberán formularse por escrito y presentarse al Juez de lo Familiar.

Los artículos 185 y 186 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, exigen que las capitulaciones matrimoniales se otorgarán en escritura pública, cuando en las mismas se incluyan bienes inmuebles. Este requisito obedece a que el contenido de las mismas tienden a una modificación o transmisión de bienes inmuebles entre los consortes o a favor de un tercero, por lo que este requisito no es exigible cuando sólo se pacten sobre bienes que se adquirirán durante el matrimonio, ya que existirá la incertidumbre de llegar a obtener dichos bienes.

En éste sentido la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido: **"CAPITULACIONES MATRIMONIALES, FORMALIDADES DE LAS.-** Las capitulaciones matrimoniales otorgadas en escrito privado tienen plena validez entre las partes que las celebraron, aún en el caso que, por la naturaleza de los bienes que los cónyuges se hayan hecho partícipes, dicho convenio deba constar en escritura pública; esto se explica en razón de que tal formalidad tiene por finalidad principal la protección de los intereses de terceros, de manera que la falta de la misma no puede privar al acto de producir efectos con respecto a quienes lo celebraron".
Amparo Directo 2139/1971. Cándido Ballesteros Reyes. 21 de enero de 1971. Unanimidad de votos 4. 3a. Sala. Séptima época. Volumen 37. 4a. Parte. P.17.

Ahora bien las sanciones propuestas por el legislador, cuando no se cumple con los elementos del acto jurídico son: a) inexistencia, cuando se adolece de algún elemento de existencia como son: consentimiento, objeto y solemnidad; b) nulidad absoluta, cuando se trate de la falta de un elemento de validez del acto jurídico como son: licitud en el objeto motivo o fin, determinante de la voluntad y tratándose de las formalidades legales, toda vez que el acto jurídico del matrimonio es solemne y c) nulidad relativa, cuando el acto jurídico sea afectado en los elementos de validez siguiente: falta de capacidad de las partes y vicios del consentimiento de los mismos.

Nuestro acto jurídico de estudio, tiene la formalidad establecida por la ley de elevarse a escritura pública, por lo que en nuestro siguiente punto analizaremos en que supuestos en que se precisa.

2.2 LA FORMA DE ESCRITURACION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Como ha quedado de manifiesto, el contrato de matrimonio con relación a los bienes deberán constar por escrito mediante las capitulaciones matrimoniales, las que serán elevadas al rango de escritura pública y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad cuando se presenten los supuestos siguientes.

1.- En la sociedad conyugal cuando lo esposos pacten hacerse copartícipes o transfieran la propiedad de bienes que ameriten tal requisito para que sea válida (artículo 185 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

2.- En el caso de alteración que se hagan de las capitulaciones primitivas, el cual constará en el protocolo que les dio origen (artículo 186 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

3.- En el caso de que las capitulaciones primitivas establezcan que serán copropietarios los cónyuges de los bienes adquiridos por herencia; sólo se escriturarán dichos bienes si su valor es superior a los 365 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

En el supuesto de que no se establezca copropiedad de bienes dentro de las capitulaciones, los cónyuges escriturarán la alteración de las mismas.

4.- En la separación de bienes cuando los bienes que se pacten restringan a los bienes y exijan esa formalidad (artículo 210 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Como una excepción a lo anterior, para escriturar a los bienes inmuebles la ley prevé, en su artículo 2317 del Código Civil, que:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que

garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o registro público de la propiedad.

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

En los programas de regularización de tenencia de la tierra que realiza el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que se señala en el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el segundo párrafo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, Quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.”⁹³

Asimismo, la Ley del Notariado en su artículo 78 exige el otorgamiento de escritura pública cuando: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante el notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil del Distrito Federal.”⁹⁴

De lo anterior, sostengo que la adquisición hecha por uno de los cónyuges, en lo personal de un inmueble cuyo valor no exceda de las cantidades señaladas en los preceptos antes mencionados no puede reputarse como adquisición de la sociedad conyugal frente a terceros, cuando las capitulaciones no constan en escritura pública (mientras no se cumpla con dicha formalidad), en virtud de que para que ese bien pueda entrar al patrimonio social, sería necesario que las

⁹³ Idem.

⁹⁴ Cf. Ley del Notariado Para el Distrito Federal México Editorial Porrúa 14a Edición Distrito Federal 1995.

capitulaciones consten en escritura pública y se hubiesen registrado, pero dicho inmueble surte efectos de derecho entre los cónyuges.

Pérez Fernández del Castillo precisa que: "el derecho notarial como actividad de orden público del Estado, reconoce al notario como el único servidor quien puede expedir escritura públicas dado a la fe pública que se les confiere"⁶⁵, y en este sentido el derecho notarial en cuestión de regímenes matrimoniales tiene gran importancia, ya que la propiedad de los bienes de los cónyuges se modifica conforme al régimen jurídico bajo el cual se hayan casado. Un bien determinado puede ser de propiedad exclusiva de uno de ellos, de propiedad común de los dos, de propiedad de un ente jurídico distinto de ambos cónyuges sujeto a una modalidad especial de propiedad, según sea el régimen bajo el cual hayan contraído matrimonio las personas que en un momento dado se presenten ante un notario tratando de enajenar o de ejercitar actos de dominio sobre algún bien en particular.

El notario exigirá a los cónyuges una serie de requisitos para la escrituración de las capitulaciones matrimoniales, mismos que son precisados por el Código Civil en su artículo 189 el cual nos enumera el contenido jurídico de las mismas, dicho ordenamiento dispone: "Las capitulaciones matrimoniales en que se establezca la sociedad conyugal, deberán de contener:

I.- La lista detallada de los bienes inmuebles que cada consorte lleve a la sociedad, con expresión de su valor y de los gravámenes que reporten;

II.- La lista especificada de los bienes muebles que cada consorte introduzca a la sociedad;

III.- Nota pormenorizada de las deudas que tenga cada esposo al celebrar el matrimonio, con expresión de si la sociedad ha de responder de ellas o únicamente de las que se contraigan durante el matrimonio, ya sea por ambos consortes o por cualquiera de ellos;

IV.- La declaración expresa de si la sociedad conyugal ha de comprender todos los bienes de cada consorte o sólo parte de ellos, precisando en este último caso cuáles son los bienes que haya de entrar a la sociedad;

V.- La declaración explícita de si la sociedad conyugal ha de comprender los bienes todos de los consortes o solamente sus productos. En uno y en otro caso

⁶⁵ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.: Derecho Notarial. México. Editorial Porrúa. 4a Edición. Distrito Federal 1989 P. 180.

se determinará con toda claridad la parte que en los bienes o en sus productos corresponda a cada cónyuge;

VI.- La declaración de si el producto del trabajo de cada consorte corresponde exclusivamente al que lo ejecutó, o si debe dar participación de ese producto al otro consorte y en que proporción;

VII.- La declaración terminante acerca de quién debe ser el administrador de la sociedad, expresándose con claridad las facultades que se le conceden;

VIII.- La declaración acerca de si los bienes futuros que adquieran los cónyuges durante el matrimonio pertenecen exclusivamente al adquirente, o si deben repartirse entre ellos y en qué proporción;

IX.- Las bases para liquidar la sociedad⁹⁶

Los requisitos formales que deben de satisfacer la escritura en que se llegan a constar las capitulaciones, son las siguiente:

- 1.- Proemio.- Se le conoce como cabeza de escritura.
- 2.- Antecedentes.- Nombre que recibe la parte que antecede al acto jurídico consignado en la escritura.
- 3.- Cláusulas.- Parte medular del mismo, porque en él se concreta su objeto.
- 4.- Representación.- Facultad que tiene una persona de actuar, obligar, decidir en nombre o por cuenta de otra.
- 5.- Generales.- Datos de quienes interviene en la escritura.
- 6.- Certificaciones.- Acto que concretiza la autoridad del notariado como fedatario público.
- 7.- Autorización.- Acto de autoridad del notario que convierte al documento en autentico.

⁹⁶ Ob Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

		a) Lugar de otorgamiento de la escritura pública.
	Lugar	b) Lugar de otorgamiento de las obligaciones consignadas en la escritura. c) Legislación aplicable a la forma notarial (territorialidad).
Proemio	Fecha	a) Fecha de Instrumento. b) Fecha de firma. c) Fecha de autorización preventiva d) Fecha de autorización definitiva.
	Personas	a) Notario. b) Partes. c) Otorgantes. d) Concurrentes. e) Comparecientes.
	Descripción Jurídica	a) Título de propiedad en sentido material b) Título de propiedad en sentido formal. c) Acta de matrimonio.
	a) Descripción general	Limite. Lindero. Antecedentes Colindancia
	b) Descripción patrimonial. c) Documentos previos.	
	Interpretación.	a) Nominados. b) Innominados.
Cláusulas		Esenciales. Naturales. Accidentales.

Representación	Representación y asistencia. Representación y legitimación. Representación y personalidad. Representación y procura. Representación y poder. Representación y mandato. Representación y menores.
Generales	Nombre y apellidos. Fecha de nacimiento. Estado civil. Nacionalidad. Lugar de origen. Ocupación. Domicilio.
Certificación	Las que la ley determine para el cumplimiento de la actividad del notario como fedatario.
Autorización	a) Preventiva. b) Definitiva.

Una vez satisfechos los requisitos que anteriormente se precisaron, el notario o la autoridad ante quien se haga el otorgamiento de las capitulaciones matrimoniales, deberá solicitar al Registro Público de la Propiedad, certificado sobre la existencia de gravámenes en relación con la finca que ha sido afectada por las capitulaciones. Dicha solicitud surtirá efectos de aviso preventivo. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos inscribirá inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá una vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

La intervención del notario para la escrituración de las capitulaciones matrimoniales, casi siempre resulta controvertida en razón de que la ley faculta a los cónyuges a que las celebren con absoluta libertad sin que la autoridad intervenga, lo que perjudica y hace obscura las relaciones patrimoniales entre los cónyuges y los terceros.

El notario se ve limitado en la realización de las capitulaciones en relación a los actos en que se constituye la sociedad conyugal, ya que los consortes pactan hacerse partícipes o transferirse la propiedad de bienes que ameriten el requisito de ser en escritura pública para que la traslación sea válida. Así mismo, las capitulaciones deben extenderse en escritura pública como señala el tratadista Alberto Pacheco: "se realiza no en razón del acto mismo sino por la naturaleza de los bienes"⁹⁷, de lo cual infero de que debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad ya que estos actos jurídicos modifican el dominio de los bienes.

La problemática surge cuando los cónyuges que establecen la sociedad conyugal, no tienen ningún bien del cual hacerse partícipes al momento de escriturar las capitulaciones es por ello que, cuando hacen adquisiciones posteriores según la costumbre seguida hasta ahora, se hacen a nombre de uno sólo de los cónyuges así a nombre de uno solo de ellos se hacen las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.

El criterio anterior lo ejemplificamos de la siguiente manera: **A** contrae matrimonio con **B** en el año de 1980 sometiéndose al régimen de sociedad conyugal, asimismo, al celebrarse las nupcias ambos carecen de bienes inmuebles por lo cual los cónyuges no realizan capitulaciones. Para el año de 1993 **A** adquiere un bien inmueble estando vigente aún dicha sociedad, por lo que se escritura y se registra dicho bien a nombre de **A**, posteriormente **A** enajena la finca de referencia a **C** sin el consentimiento de **B**; a su vez **C** se cerciora de que **A** es titular registral, por lo cual **C** adquiere el inmueble antes citado; así **B** no podrá ejercer acción en contra de **C** porque éste adquirió de buena fe.

En este sentido la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido jurisprudencia al respecto, al sostener: "SOCIEDAD CONYUGAL, REQUISITOS PARA LA EXISTENCIA DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.- ... Si en un caso se acredita que los cónyuges formularan su solicitud para contraer matrimonio, expresando que adoptaban el régimen de sociedad conyugal, y que no se hicieron capitulaciones matrimoniales antes de celebrar el matrimonio o durante él, por lo tanto debe estimarse que en el matrimonio no ha tenido la existencia la sociedad conyugal, y si el esposo adquiere para sí un bien inmueble durante su matrimonio puede válidamente disponer de él, transmitiéndolo en venta a otra persona y el contrato relativo no está afectado de nulidad".

⁹⁷ PACHECO, Alberto: La Intervención del Notario en la Celebración de Capitulaciones. México. Revista de Derecho Notarial Mexicano. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano. Año 11 Número 5. Distrito Federal 1958 P 117

Amparo directo 1734/55. Quinta época. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXVI. Pág. 738. Aurelia García Izquierdo. 5 de diciembre de 1955. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Hilario Medina.

Como precisamos en el capítulo anterior, la sociedad conyugal sólo genera derechos personales o de crédito y no así derechos reales salvo disposición en contrario; sobre este particular, el profesor Sánchez Medal sostiene que: "La sociedad conyugal no crea una persona distinta de la de los socios cónyuges ni se aportan los bienes en propiedad sino sólo el aprovechamiento de los mismos.

El mismo autor considera que la sociedad conyugal no genera copropiedad de bienes adquiridos por los cónyuges durante la misma, toda vez que existen diferencias entre la sociedad conyugal y la copropiedad:

La sociedad y la copropiedad son ciertamente dos construcciones jurídicas tan diferentes entre sí, como dos conceptos antípodas que se excluyen el uno al otro.

La acción de división de cosa común '*communi dividundo*' se hizo necesaria, porque la acción de sociedad '*pro socio*' da derecho sólo a mutuas prestaciones personales '*personales invicem praestationes*', y no a la división de cosas comunes. Debido a ello, no existe dicha acción de división de cosa común '*communi dividundo*' si la cosa no fuere común (...).

Esta tajante distinción entre sociedad y copropiedad fácilmente se comprende con unas cuantas observaciones:

1) La calidad de copropietario consiste en un derecho real a una parte alicuota sobre la propiedad de una cosa común (938).

La calidad de socio sólo se traduce en el derecho personal o de crédito frente a otro socio o frente a una persona moral, derecho que en el caso de la sociedad conyugal consiste en obtener una cuota de liquidación al momento de disolverse y liquidarse la sociedad.

2) El condeño por regla general puede cuando quiera hacer cesar en cualquier momento la copropiedad y exigir la división de la cosa común, porque a nadie puede obligársele a permanecer en la indivisión (939 y 940).

El socio, en cambio, en la sociedad civil, que es la que aquí interesa, no puede por regla general exigir que se reparta el capital ni las utilidades sino hasta después de la disolución de la sociedad y previa liquidación respectiva y el pago de deudas sociales (2729 y 2728).

3) Por regla general, puede cualquier comunero deducir las acciones relativas a la cosa común, en calidad de dueño (Art. 15, Código Proc. Civiles).

Por el contrario, la administración de los bienes aportados a una sociedad sólo compete al administrador de la misma sociedad y dentro de las facultades

expresamente conferidas al mismo. Una sociedad sin administrador o sin estar investido de facultades expresas es sencillamente una sociedad inoperante.”⁹⁸

Considero que la sociedad conyugal tiene semejanzas con el contrato de sociedad pero no es idéntica a él, puesto que ésta tiene personalidad jurídica propia distinta de los socios y persiguen fines económicos; en cambio aquella, según su naturaleza, no es sino una verdadera comunidad de mera conservación y aprovechamiento mutuo; una propia comunidad de intereses que responde adecuadamente a los cónyuges que unen sus personas y sus intereses.

El artículo 183 del Código Civil precisa que remite a las disposiciones relativas al contrato de sociedad a falta de capitulaciones pero no implica que cada cónyuge sea propietario del cincuenta por ciento de todos los bienes; por razones antes expuestas dicho criterio es sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación al precisar: “SOCIEDAD CONYUGAL, NO ESTÁ REGULADA POR LAS DISPOSICIONES EXPRESAS QUE NORMAN LA COPROPIEDAD. La sociedad conyugal no está regulada por las disposiciones que norman la copropiedad...” Amparo directo. 2135/71. Séptima época. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLIII. Cuarta parte. Pág. 73. Ena Larsen de Vázquez. 3 de julio de 1972. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

En ese mismo sentido el Tribunal Colegiado de Circuito sostiene el criterio de que los bienes que adquieran los cónyuges durante la vigencia de la sociedad conyugal por dones de fortuna son de propiedad exclusiva del cónyuge que los adquirió al precisar: “MATRIMONIO BIENES DEL, PROPIEDAD DE LOS ADQUIRIDOS POR HERENCIA POR UN CONYUGE.- El artículo 215 del Código Civil del Distrito federal dice: Los inmuebles de los cónyuges que adquieran en común por donación, herencia, legado, por cualquier otro título gratuito o por don de fortuna entre tanto se hace la división serán administrados por ambos o por uno de ellos con acuerdo del otro; pero en este caso, el que administre será considerado como mandatario. Este precepto expresa claramente que sólo son de ambos cónyuges los bienes adquiridos en común y no los adquiridos singularmente por uno sólo de ellos. Por lo tanto a contrario sensu, el bien adquirido por uno sólo de los cónyuges a título de herencia, donación, legado o por cualquier otro título gratuito, es de exclusiva propiedad, a pesar de que exista sociedad conyugal entre ambos. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito”.

⁹⁸ Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, Ob. cit., págs. 403-404.

Amparo directo 2770/88. María Luisa Cue de Ortíz. 10 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente Vitor Manuel Islas Domínguez. Secretario Roberto A. Navarro Suárez.

Otro criterio que es sostenido por la Suprema Corte de Justicia referente a la falta de capitulaciones matrimoniales en el supuesto de la sociedad conyugal es el de aplicar supletoriamente los preceptos que regulan las sociedades sobre todos los bienes que los cónyuges hayan adquirido durante la sociedad conyugal.

En mi opinión, esta hipótesis delimita las funciones y la existencia de las capitulaciones matrimoniales toda vez que suple la voluntad de los cónyuges de *trasmitir sus bienes entre ellos mismos*, reconoce la personalidad jurídica de la sociedad conyugal, se establece la copropiedad de bienes muebles e inmuebles, así como también restringe la voluntad de los cónyuges de enajenar sus bienes *inmuebles* y desvirtúa la publicidad registral que proporciona el Registro Público de la Propiedad.

Sobre este particular la Suprema Corte de Justicia considera que los cónyuges al momento de someterse al régimen patrimonial de sociedad conyugal, los contratantes pactan sobre todos los bienes muebles e inmuebles y los productos que *adquirirán durante su vida de casados incluyendo el producto del trabajo en partes iguales*; así como también los bienes que se adquieran en común por donación, herencia, legado, por cualquier título gratuito o por don de fortuna, dado que esta remisión sólo se justifica por una parte, ya sea por ausencia absoluta o parcial de capitulaciones matrimoniales y por otra, cuando lo preceptuado en esa norma, es análogo y armónico con la naturaleza y fines de la referida sociedad. Coincidiendo con esta hipótesis, la Suprema Corte de Justicia de la Nación precisa lo siguiente: "SOCIEDAD CONYUGAL, VENTA DE BIENES DE LA, CUANDO NO EXISTEN CAPITULACIONES MATRIMONIALES.- Es nula la venta de un bien realizada por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro, si están casados bajo el régimen de sociedad conyugal, ya que en virtud de ésta, que rige su matrimonio, aunque no haya capitulaciones matrimoniales, el cónyuge que no dió el consentimiento es propietario del inmueble materia del contrato..."

Amparo directo. 1307/57. Sexta época. Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI. Cuarta parte. Pág. 214. Lucrecia Alibert de Orbe. 7 de mayo de 1958. Mayoría de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Disidente: José Castro Estrada.

El aplicar este criterio implica el reconocer personalidad jurídica a la sociedad conyugal porque reconoce un patrimonio propio de ambos socios; asimismo, se reconocen las cargas y deudas de dicha sociedad sobre los bienes

inmuebles lo que ocasiona que la publicidad de proporciona el Registro Público de la Propiedad se distorsione perjudicando los intereses de terceros toda vez, que la *Suprema Corte de Justicia* le da igualdad de derechos a ambos cónyuges sobre sus bienes y no toma en cuenta la publicidad individual de las inscripciones de propiedad que proporciona el Registro Público de la Propiedad a terceros de buena fe, *tal es el caso de que cuando algún cónyuge enajene un bien inmueble de su propiedad sin el consentimiento del otro es nula dicha enajenación argumentando de que los efectos de la sociedad conyugal son igualdad y los efectos del principio de publicidad registral son de presunción de existencia o de apariencia jurídica.*

La Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que cuando no existan capitulaciones y los cónyuges establecen la sociedad conyugal en relación a su matrimonio, esa comunidad es regida por principios de equidad y de justicia consecuentes con la situación de mutua cooperación y esfuerzos que vinculan a los cónyuges, lo que les da derechos iguales sobre los bienes, de manera que *son coparticipes tanto de los beneficios como de las cargas que serán por mitad.* Este criterio puede crear controversia como lo ejemplificamos de la siguiente manera:

A contrae matrimonio con **B** bajo el régimen de sociedad conyugal sin elaborar capitulaciones. En el año de 1993 **A** adquiere por sí mismo un bien inmueble el cual escritura y registra a su nombre, y en la parte de los *generales* queda asentado en el folio real que está casado bajo el régimen de sociedad conyugal. Posteriormente, en 1995, **A** adquiere por herencia otra finca, la cual inscribe en el Registro Público de la Propiedad de la misma manera que inscribió el anterior bien inmueble. En el año de 1996 **B** extiende diversos pagarés a varios particulares. Al vencimiento de los mismos, **B** no paga el crédito a sus acreedores por lo que es demandado en vía ejecutiva, por lo que se acredita ante el juez de primera instancia que se encuentra casado con **A** bajo el régimen de sociedad conyugal, y que **A** es propietario de los bienes inmuebles antes mencionados. El juez trazará embargo sobre dichos inmuebles a pesar de que **B** es titular registral. **A** tendrá que demandar a los acreedores de **B** toda vez de que no ha sido oído ni vencido en juicio.

La falta de capitulaciones dentro de la sociedad conyugal no puede originar que no se cumpla la voluntad de las partes ni se produzcan los efectos de la comunidad de bienes deseada, ni tampoco puede determinar que se considere el matrimonio como regido por la separación de bienes contraria al consentimiento de los cónyuges.

La exégesis del precepto que se pronuncia por la inexistencia de la sociedad conyugal cuando no se celebran capitulaciones, tendría que admitirse la misma conclusión tratándose del régimen de separación de bienes. Esto significa que, al no pactar las capitulaciones correspondientes, y no obstante que en el acta de matrimonio las partes expresaron su voluntad por la separación de bienes, se entenderá que no nació dicho régimen.

La situación cambia para el caso de separación de bienes total o parcial, pues los cónyuges pueden libremente convenir su régimen patrimonial como mejor les parezca; tal situación sería peligrosa ya que es este sentido el no existir formalidad alguna a estas capitulaciones, pues en razón de bienes inmuebles en donde se modifique la situación jurídica de los mismos, por lo que entraríamos a la clandestinidad del tráfico inmobiliario. Sin embargo no es suficiente que en el acta de matrimonio conste el régimen de separación de bienes, ya que no conoceremos con exactitud la situación patrimonial de los cónyuges, pues ésta puede ser total o parcial, por lo que es necesario que esas capitulaciones detallen la administración de los bienes y que tengan fijeza, solemnidad y publicidad suficientes para que no puedan convertirse en instrumento de ocultación que genere posibles fraudes a terceros o inclusive de los cónyuges entre sí, lo que esto se evitaría a través de la escritura pública.

Por ejemplo, **A** contrajo matrimonio con **B** bajo el régimen de separación de bienes, y decide realizar capitulaciones ante notario, por lo que algunos bienes quedan bajo la administración de cada uno de ellos, teniendo como resultado un régimen mixto. Posteriormente **A** celebra un contrato de crédito con garantía con **C**. **C** se cerciora de que **A** tiene algunos bienes con los que puede avalar dicho crédito. Asimismo, se entera de que se encuentra casada bajo el régimen de separación de bienes, por lo que no se requirió el consentimiento de **B**; con el paso del tiempo **A** incumple con el contrato de crédito que tenía con **C**. Éste a su vez demanda a **A** ante el juez de primera instancia por dicho incumplimiento. Al momento de iniciar el juicio **B** es notificado y a su vez interponer una tercería excluyente de dominio sobre algunos de los bienes que estaban bajo su administración según las capitulaciones realizadas con antelación, perjudicando los intereses de **C**, y más aún porque **A** deberá de responder únicamente con sus bienes las deudas que haya contraído. La tercería a favor de **B** impide a **C** adjudicarse la totalidad de los bienes de **A**.

Conforme a los fines de las capitulaciones, en el ejemplo anterior **C** no podrá interponer recurso para adjudicarse la totalidad de los bienes de **A** porque no podrá acreditar el incumplimiento de la voluntad de los cónyuges, ni podrá impedir que se produzcan los efectos de la comunidad de bienes establecidas por

A y B, ni puede determinar tampoco que se consideraba a este matrimonio como registro por la separación de bienes que llegó a apreciar en el acta de matrimonio.

El artículo 208 del Código Civil autoriza la separación parcial de los bienes; pero si éstos no se precisan en las capitulaciones de separación, se previene que serán objeto de la sociedad conyugal, de modo que lo que no está reservado a la pertenencia individual de cada cónyuge, formará parte de la comunidad de bienes de la sociedad conyugal.

Como ha quedado de manifiesto, las capitulaciones matrimoniales que realizan los cónyuges serán de manera libre pero el consentimiento tiene que expresarse de manera formal, como el otorgamiento de escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El hecho de que la realización de las capitulaciones sea a conveniencia de los contratantes tiene como consecuencia una serie de ocultamientos en favor de ellos mismos y en perjuicio de terceros, es este sentido nuestra legislación no determina claramente que si las capitulaciones se deben de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que, no existe una obligatoriedad por parte de la institución para su inscripción dejando a la decisión de los contratantes dicho asiento a esta situación el Código Civil sólo presupone que se otorgará escritura pública en los actos que se declare, reconozca, adquiera, transfiera o modifique la propiedad y sean inscribibles, los que no se registren no producirán efectos a terceros (artículo 3007 y 3016 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

En este mismo orden de ideas, es necesario que analicemos la forma en que se realizan las capitulaciones matrimoniales dentro del Registro Público de la Propiedad por lo que en nuestro siguiente punto analizaremos como se lleva a cabo el registro de las capitulaciones matrimoniales como un medida de seguridad jurídica para conocimiento de terceros.

2.3. EL REGISTRO DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

La necesidad de darle publicidad a los regímenes matrimoniales se ve justificada por el interés que los terceros tienen en conocer su contenido; ellos desearían enterarse por algún medio que les brinde seguridad de los actos jurídicos que realizan con los cónyuges.

A los acreedores de los consortes, les resulta imprescindible conocer el monto de su garantía quirografaria o precisar la seguridad jurídica que les brinda

determinada garantía pignoraticia al momento de contratar con el cónyuge que se ve afectado por el régimen patrimonial al cual se haya sujetado.

El objeto de la publicidad de las capitulaciones matrimoniales es exteriorizar la existencia del régimen patrimonial elegido por los consortes. El efecto de la publicidad es que el acto jurídico será oponible a terceros de buena fe desde el momento de su inscripción. Sobre este particular el Código de Procedimientos Civiles reconoce a la publicidad que proporciona el Registro Público de la Propiedad mediante copias certificadas de las inscripciones consignadas en los folios como pruebas instrumentales por ser documentos públicos (artículo 327 fracción V), misma que tiene un valor probatorio pleno salvo prueba en contrario (artículo 403).

Si existiera alguna modificación posterior y ésta no se publica, tendrá validez para los consortes y para los terceros que tengan conocimiento de dicha mutación; sin embargo, y pese a la validez de la mutación, la misma será inoponible a los demás terceros por falta de registro. Incluso ya publicada la modificación no se le podrá dar efectos retroactivos en perjuicio de los derechos ya adquiridos por ellos.

En toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, que generalmente se pacta sobre la administración de bienes muebles e inmuebles y sus productos que los consortes adquirirán durante su vida matrimonial incluyendo el producto de su trabajo y los frutos de los bienes privativos o peculiares de cada uno ya adquiridos al celebrarse el matrimonio, así como de los pactos modificativos si aquella o éstos afectaren a inmuebles, se tomará en razón en el Registro Público de la Propiedad en la forma y para los efectos previstos en el Código Civil.

La inscripción o indicación de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil no es obligatoria, lo que pone en *contraposición* la *obligación* del Juez del Registro Civil de redactarlas por falta de conocimiento de los pretendientes y así mismo el de realizar la inscripción de las mismas en el acta de matrimonio correspondiente; más aún como precisa el tratadista Rafael Gómez: "el asiento registral es necesario para que los terceros queden afectados por el otorgamiento de las capitulaciones o de su modificación; ya que de otra manera no se podrá conocer el acto en cuestión"⁹⁹ Por otro lado la copia del acta de matrimonio en sí, no contiene las estipulaciones matrimoniales, sino sólo las referencias del tipo del régimen.

⁹⁹ GOMEZ FERRER SAPIÑA, Rafael.: Consideraciones Sobre las Capitulaciones Matrimoniales y las Modificaciones del Régimen Económico del Matrimonio en el Código Civil España. Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario Año LIV. Número 526. Madrid May - Jun. 1978. P.498.

La inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad en palabras de Roca Sastre "no constituye un acto propiamente inscribible en el Registro Público, más si puede interesar a estos efectos registrales como resultado de los actos jurídicos que integran su contenido global".¹⁰⁰

En cuanto al requisito, cabe decir que aún cuando el artículo 186 del Código Civil sólo exige que la inscripción de las modificaciones introducidas en las capitulaciones matrimoniales deban constar en escritura pública, debe entenderse que de acuerdo con la regla general consignada en el artículo 3005 fracción primera del mismo ordenamiento, no sólo deberá inscribirse en el registro la citada estipulación, sino también la constitutiva de la sociedad, pues sin este requisito no será oponible a terceros ni surtirán efectos de modificaciones que se hagan. De manera que toda constitución de sociedad conyugal o modificación de la misma que comprende la aportación efectiva de bienes inmuebles o la posibilidad de adquirirlos en el futuro, cualquiera que sea su valor, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, pero no será necesaria la formalidad de la escritura sino cuando los bienes inmuebles tengan un valor superior a los trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal. Ahora bien, como la obligación de consignar las capitulaciones en la escritura pública no deben entenderse únicamente para el caso de que los esposos pacten hacerse copartícipes o transferirse la propiedad de bienes inmuebles en el momento de constituirse la sociedad, porque la razón que tuvo en cuenta el legislador para exigir tal formalidad es también valedera para el caso de que la adquisición de bienes sobrevenga durante la vigencia de la misma sociedad, y tan es cierto lo anterior que el artículo 185 del Código Civil no distingue ambas situaciones, por lo que debe entenderse que comprende tanto el caso en que el pacto se refiere a la aportación inmediata de bienes, como el caso en que tal aportación es una mera posibilidad proyectada hacia el futuro.

En sí, el régimen económico no es directamente inscribible, puede llegar a serlo cuando la naturaleza del mismo lo requiera pero aún en este caso lo que realmente se inscribe es la traslación de dominio de los bienes que pasan a ser propiedad de ambos en virtud del acto jurídico contenido en las capitulaciones. También puede llegar a inscribirse la liquidación del régimen anterior, en cuanto se determinará la adjudicación de bienes a los cónyuges, y por lo tanto, cambio de condición o titularidad de los inmuebles o derechos reales inscritos.

¹⁰⁰ ROCA SASTRE, Ramón M.: Derecho Hipotecario. España. Editorial Bosch. Tomo IV. Libro I. Barcelona 1968. P. 7

En otro orden de ideas el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad son omisos en establecer en donde exactamente deben constar inscritas dichas capitulaciones dentro del folio real; por lo que en la práctica al momento de realizar la inscripción, el registrador se encontrará con la interrogante que se suscita dentro de la sociedad conyugal como las siguientes: ¿si los bienes de los cónyuges que se incorporan a dicha sociedad deben constar en el mismo folio, en otro folio auxiliar o se abrirá un folio nuevo?

Asimismo la ley no establece en que parte del folio real deberá constar dicha inscripción, si dentro de la inscripción de propiedad o en limitación de dominio.

A este planteamiento el Notario Pérez Fernández del Castillo señala que: "en ambas hipótesis se da el reconocimiento de la personalidad jurídica de la sociedad conyugal situación que es errónea, toda vez que no es posible dentro de nuestro derecho positivo"¹⁰¹ En éste sentido el Colegio de Notarios plantea que la sociedad conyugal no es motivo de inscripción sino de anotación en los generales del titular.

No existe ningún fundamento legal para determinar que a cada cónyuge le corresponde el cincuenta por ciento de los bienes del otro cónyuge, pero si indica que las capitulaciones señalan el porcentaje de cada uno (artículo 189 fracción V del citado Código Civil) y sino hay determinación se regirá por lo relativo al contrato de sociedad (artículo 183 del Código Civil). Sobre este particular, la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece lo siguiente: "SOCIEDAD CONYUGAL, LEGAL RETENCIÓN PRACTICADA EN EL 50% DE LOS BIENES DE LA, CORRERSPONDIENTE A UNO DE LOS CÓNYUGES, AUNQUE NO SE HAYA LIQUIDADADO DICHA SOCIEDAD NI EFECTUADO LA DIVISIÓN DE BIENES... Cuando no existen capitulaciones matrimoniales y los cónyuges hayan expresado su voluntad de contraer matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, en relación a su matrimonio, esa comunidad, por principios de equidad y justicia, consecuentes con la situación de mutua cooperación y esfuerzos que vinculan a los cónyuges, les da derecho iguales sobre los bienes, de manera que como copartícipes tanto de los beneficios como de las cargas, sus partes serán por mitad y serán las decisiones legales sobre copropiedad, las aplicables para resolver las cuestiones que surjan sobre el particular". Amparo directo 1416/79. Andrés A. Neri Reyes. 17 de julio de 1980. 5 votos Ponente: Gloria León Orantes.

¹⁰¹ Ob Cit. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.: Derecho Notarial, P. 280

Considero que a falta de capitulaciones los cónyuges, al momento de adquirir o de transmitir un bien inmueble perteneciente a uno de ellos, y hayan optado por el régimen de sociedad conyugal, el notario debe pedir la comparecencia de ambos para que otorguen su consentimiento como copropietarios y no a nombre de uno sólo de ellos.

Otro problema que se origina cuando no se estipulan capitulaciones matrimoniales, es el que señala el Código Civil en su artículo 3012, que precisa lo siguiente: "tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero sino consta inscrito en el Registro Público. Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquellos"¹⁰².

En la segunda parte del artículo antes transcrito implica controversia al reconocerle personalidad jurídica a la sociedad conyugal y más aún en el supuesto que otro cónyuge pidiera la rectificación del asiento respectivo no beneficiará al otro consorte solicitante pues la referencia que el inmueble adquirido por un sólo consorte pertenece a la sociedad conyugal y no arrojando así derecho real alguno a favor del otro, dicha situación en la práctica es muy común por lo que el registrador en muchas ocasiones o tal vez en todas deniega el servicio de inscripción toda vez que no tiene plena validez de los documentos que se ingresan a la institución para que sean calificados. El tratadista Gimeno y Gómez nos explica el porque la denegación del mismo: "es en razón de que el cónyuge que no participo nominalmente en el título adquisitivo no posee acción alguna contra terceros y porque la sociedad conyugal solo trae consigo derechos personales y no derechos reales"¹⁰³

A pesar de que en reiteradas ocasiones he señalado que conforme a derecho no es posible la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad por las razones antes expuestas, la Suprema Corte de Justicia resuelve como una necesidad su inscripción en dicha institución para salvaguardar derechos de terceros al precisar: "SOCIEDAD CONYUGAL, NECESARIA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES NOMBRE DE LA, PARA QUE SURTA EFECTOS

¹⁰² Ob Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

¹⁰³ GIMENO Y GOMEZ LAPUENTE, Juan L.: La Publicidad de las Capitulaciones Matrimoniales en el Derecho Internacional Privado España. Editorial Revista Crítica de derecho de Derecho Inmobiliario Año LX. Número 533. Madrid 1979 P. 771

CONTRA TERCERO.- Si el matrimonio se celebró bajo el régimen de sociedad conyugal y los bienes inmuebles se adquirieron durante su vigencia en relación a los cónyuges, no hay duda de que tales bienes forman parte de la comunidad, pero ello no significa que tal situación sea oponible frente a terceros de buena fe, si los bienes aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre de uno solo de los cónyuges, con quien contrato el tercero y no de ambos como debía de ser, porque la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es la única forma de garantizar los intereses de quienes contratan con los cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, y evitar así sean defraudados, por ocultaciones o modificaciones de capitulaciones matrimoniales que sólo conocen los cónyuges”.

Amparo en revisión 131/97. María Inés García Contreras. 24 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Gómez Molina. Secretaria: Rosa María Chávez.

Sobre el particular manifiesto que la sociedad conyugal tiene efectos de conservación y mutuo aprovechamiento entre los cónyuges y que se encuentra relacionada con los objetivos del matrimonio, en el que los contrayentes unen sus personas, intereses y esfuerzos dirigidos a la consecución del vínculo que lo une, por lo que difiere por lo preceptuado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el aspecto de ordenar la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que la naturaleza jurídica de la sociedad conyugal no implica que sobre bienes inmuebles pertenecientes a los cónyuges se establezca un traslado de dominio entre ambos, en el supuesto de no realizar capitulaciones ya que tal situación afecta a la publicidad registral inmobiliaria.

Estoy convencido que la inscripción de las capitulaciones matrimoniales serán más completas y específicas que las de la sociedad conyugal por detallar más la situación jurídica de los bienes inmuebles que se pretendan inscribir en el Registro Público de la Propiedad para el conocimiento de terceros, derivado de la celebración del matrimonio según sea el régimen patrimonial del matrimonio que los cónyuges hayan optado.

2.4. FORMA DE EXTINGUIR A LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Las capitulaciones matrimoniales se pueden llegar a extinguir de una manera total o parcial, total por resolución judicial que así lo determine, parcial toda vez que para que estas se modifiquen no necesariamente se tiene que concebir al divorcio

y se puede llegar a establecer mediante convenio o por muerte de uno de los cónyuges.

La sentencia que decreta la disolución matrimonial produce efectos en relación con la persona de los consortes que se divorcian, respecto de la situación patrimonial de cada uno. En cuanto a los bienes, el cónyuge culpable pierde en favor de cónyuge inocente, todo lo que le hubiere dado o prometido por su consorte u otra persona, en consideración al matrimonio. Es efecto de la sentencia de divorcio, según lo dispone el artículo 197 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, la disolución de la sociedad conyugal, la cual debe ser puesta en liquidación, de acuerdo con las bases que establezca la sentencia de divorcio, conforme lo establece a lo dispuesto en las capitulaciones matrimoniales en su artículo 189 fracción IX en razón al artículo 287 del citado Código Civil.

En el caso del convenio nuestro Código Civil ha previsto de manera singular una forma para la creación del régimen de separación de bienes durante el matrimonio. El artículo 207 del Código Civil, nos explica que puede haber separación de bienes en virtud de capitulaciones anteriores al matrimonio, o durante éste por convenio de los consortes.

2.5. EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.

El Registro Público de la Propiedad en México como anteriormente se apreció, forma parte una institución más amplia denominada Registro Público de la Propiedad y del Comercio el cual contempla un registro de bienes inmuebles, muebles, personas morales en materia local y además de un registro de comercio en materia federal; así mismo su dinámica en lo que concierne a derechos y obligaciones algunos autores la han denominado híbrido o mixto, esto es que al igual que los otros registros extranjeros, es decir no es un sistema puro, toda vez, que por una parte se asemeja al sistema francés o declarativo en donde la inscripción de los actos jurídicos que requieran ser registrados nacen fuera del registro (extrarregistralmente) y son potestativos, es decir que si no llegan a registrarse serán válidos pero no producirán efectos en perjuicio de terceros, más aún las inscripciones tendrán un tracto sucesivo y así mismo un estricto orden cronológico, la actividad del registrador es de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de inscribirse en la institución. También copia al sistema registral alemán al proteger los derechos de las partes y de terceros cuando los asientos de sus títulos no aparezcan claramente en el registro así como también se agregaron a nuestra legislación algunos conceptos del procedimiento de inmatriculación.

Nuestro actual sistema registral se encuentra regulado en el Código Civil de fecha de veintiséis de marzo de mil novecientos veintiocho y entró en vigor el primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos en la tercera parte del título segundo en el libro cuarto, y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que fue reformado y publicado en el Diario Oficial, el cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho. Por lo que hace al Registro Público de la Propiedad en el resto del país, la mayor parte de las entidades *federales* está a cargo de los jueces de primer instancia de los Distritos Judiciales excepto en la capital de los Estados, en donde se encomienda la función registral a un director con la finalidad de facilitar el servicio registral y ejercer mayor control sobre los mismos.

En gran parte de nuestro país el sistema registral se encuentra constituido en el sistema de libros, el cual es denominado por varios autores como el sistema de *sigla la flecha* en donde se realizan inscripciones no por fincas o lotes sino por escrituras en orden cronológico. Estos libros son distribuidos por secciones atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción, así tenemos la sección primera que se destina para inscripción de títulos por los cuales se adquieren, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión de los bienes inmuebles. La segunda sección le corresponde la inscripción de títulos que gravan el dominio de los bienes inmuebles en la sección tercera se inscriben los actos referentes a bienes muebles, en la cuarta sección se registra lo relativo a personas morales, la sección quinta tiene a su cargo la guarda de índices y búsqueda de fincas, la sección sexta se encuentra bajo custodia del registrador quien autoriza las inscripciones sobre los contratos privados, la sección séptima abarca las funciones de la oficialía de partes y por disposición federal se llevan acabo los registros de *actos de comercio*. De cada libro se abrirán cuantos volúmenes sean necesarios y se enumerarán progresivamente y en todos los volúmenes serán numerados pasando de un volumen a otros, partiendo del primero al último y de éste a aquel.

En el Distrito Federal este sistema ya no esta vigente toda vez que se suscitó controversia porque cada volumen puesto en uso se iniciarían otras inscripciones con el número uno y no con el número que correspondía tomando en cuenta aquel con el que se cerró el volumen anterior, lo que trajo como consecuencia hacer más laboriosa las búsquedas, además cada libro irá acompañado de un apéndice con sus respectivos índices o anexos de las inscripciones en las que contiene los documentos que hacen constar la historia de todas las inscripciones realizadas y debido al incesante incremento poblacional, los archivos del registro empezaron a hacerse insuficientes para almacenar tal documentación, por lo que el problema aún no termina ya que crecimiento de tráfico inmobiliario ha llevado a un sin número de inscripciones que el público

usuario al momento de solicitar una constancia, ha maltratado o mutilado los libros lo que hace imposible saber la historia completa de los inmuebles. En este sentido la institución ha puesto estos libros en custodia creando más problemas ya que cada libro contiene más de mil inscripciones. Con el paso de tiempo el sistema de libro resulto inadecuado en cuanto a su funcionamiento, estos factores han contribuido a acelerar las modificaciones a la legislación registral.

Para los fines indicados en el Distrito Federal se ha llevado a cabo la implementación jurídica del sistema de folio real. El folio real es conocido como instrumento destinado a la realización material de la publicación registral en relación con todos aquellos actos que se realicen respecto de una misma finca, bien mueble, persona moral o actos de comercio. Dicho folio real consta de una carátula y de tres partes: la carátula o parte frontal contendrá la mención de ser inmueble, el número catastral, el número de folio real, el escudo y la leyenda del Departamento del Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad, fecha de materialización, firma y nombre del Director General, antecedentes registrales, datos de identificación, denominación del inmueble, ubicación, colonia, superficie en metros cuadrados, delegación, linderos, rumbos y colindancias. En la primera parte del folio se destina a inscripciones de propiedad *él cual esta dividido por columnas en las que se distribuyen el número de entrada, fecha de presentación, clave de la operación, en la columna central se condensará el acto inscrito, la firma del registrados y la autorización del jefe de área.*

La parte segunda se destina a inscripciones relativas a gravámenes, impuesto sobre la finca, limitaciones de dominio y se divide en columnas al igual que en la primera parte. La tercera parte sólo contiene las anotaciones preventivas y las columnas son iguales a las anteriores.

El folio real se clasifica en folio matriz, que se considera al primero de una serie en que se contengan inscripciones relativas a una misma finca, el folio auxiliar que son los demás que integran una misma finca.

En nuestra ciudad se sigue con el folio real desde el año de mil novecientos setenta y nueve, año en el que entró en vigor el reglamento de dicha institución. Para iniciar el cambio del sistema del libro al sistema de folio se empezó primero haciéndole una anotación a los últimos libros y posteriormente a los demás en sus diferentes secciones por lo que al momento de hacer alguna inscripción sobre las fincas, se puso una anotación con la leyenda "pase a folio real" el cual significa que la institución le ha designado un número progresivo a todas las fincas de la ciudad.

Debido a la rapidez del tráfico jurídico de la ciudad, el personal que labora en dicha institución fue insuficiente y no pudo terminar de pasar el contenido de los libros a los folios por lo que entró en un rezago impresionante. El problema se empezó a incrementar cuando entró en vigor el nuevo Reglamento de la institución porque las nuevas inscripciones daban motivo de abrir un nuevo folio, por lo que la institución tuvo que crear una nueva institución que fue a partir del número nueve millones para poder despachar estos asuntos. Así mismo las inscripciones de avisos preventivos también dieron origen a que se abriera un folio nuevo, pero cuando dichas inscripciones no se llegaban a concretar, el registrador tenía la obligación de cancelar el folio real, así que respecto a este particular en un principio no se tenía control y es por ello que hoy en día existen muchas confusiones con los usuarios porque al momento de pedir una constancia de folio real no saben si el folio que están buscando esta materializado o no y dicha situación provoca aglomeraciones y largas filas al momento de utilizar los servicio que presta la institución. Pero el problema no termina aquí toda vez que la mala organización o la omisión por parte de las autoridades y de la administración han traído como consecuencia que el Registro Público sea inseguro, ya que los problemas actuales que tiene la institución es porque no tiene la organización ni el apoyo adecuado toda vez que en esta institución se realizan los asientos de los inmuebles de la ciudad y no es posible que no cuente con planos de la misma ni con un registro de catastro actualizado, esto ha traído como consecuencia que en diversas ocasiones se han llegado ha realizar inscripciones sobre inmuebles que son parte del Distrito Federal y del Estado de México, violando así la territorialidad de los Estados. También esto a ocasionado que los notarios realicen escrituras con base a la información que proporciona el registro con respecto del orden catastral trayendo como consecuencia una enorme duplicidad de folios que solo perjudica al público usuario. Siguiendo con este punto actualmente existen grandes fideicomisos por parte del Estado y particulares sobre grandes extensiones de terreno donde están construidos centros comerciales o unidades habitacionales; por lo que los usuarios del registro al momento de solicitar constancia de esos folios se puede observar que se tratan de terrenos baldíos sin saber quien es el responsable y dueño de dichas construcciones lo que hace parecer al registro como una institución de negocios y no para lo que fue creado. Así mismo cuando existe una controversia al momento de solicitar constancia de folio y cuando el personal no puede determinar sobre tal situación, sólo se excusa diciendo que pase a verificar a las oficinas de catastro el lote y manzana del inmueble correspondiente sin darle solución al problema.

De los problemas más graves que tiene nuestro actual sistema fue que al momento de implantarlo no se previeron muchas situaciones que a la larga sería un problema muy difícil de resolver ya que en principio los folios permanecieron en un archivo y al momento de realizar una consulta eran solicitados por las

diversas áreas y por las particulares sin tener el mínimo control de los mismos por lo que se fueron perdiendo demasiados folios. En los inventarios que se efectuaron por parte de la institución en el año de mil novecientos noventa y tres se calcularon que más de cinco mil folios estaban extraviados; según datos extraoficiales, para esto se tomo la decisión por parte de la dirección que la consulta de folios al personal y usuarios se realizaría mediante copias y que al momento de hacer una operación perteneciente al folio por parte del registrador, se instauró el uso de hojas precodificadas. El trámite para realizar una inscripción sobre una hoja precodificada es de aproximadamente, desde que entra el documento por oficialía de partes es de veinte días hábiles para el trámite agotado, previo que dicho documento cumpla con los requisitos exigidos por la ley y si no hay mucho trabajo en el área, dicha hoja es enviada al archivo de folio para ser colocada al folio correspondiente. El archivo de folios consta de más de dos millones de expedientes y si una hoja precodificada es mal archivada ya sea porque no se encontró el folio en su lugar o se traspapeló o se perdió o fue mal hecha por el registrador, a lo cual esto ocasionará que sino se encuentra dicha hoja del interesado tendrá que volver a realizar la reposición de dicha hoja y sin que nadie responda por la pérdida o extravío de la misma.

Así mismo el constante uso de los folios al momento de fotocopiarlos han ocasionado que esto se rompan y cuando un folio se rompe el personal que elabora en el archivo lo pone en custodia y sólo podrá liberado por el interesado con la escritura original o copia certificada de la misma y los terceros que quieran saber sobre el contenido de dicho folio no tendrán acceso, ya que el personal sólo indica que dicho documento esta en custodia, lo mismo sucede cuando el folio se encuentra duplicado, borroso, alterado o con la carátula incompleta. Esto quiere decir que si el interesado nunca libera el folio o tramita la reposición del mismo nadie sabrá lo que conste en dicho documento, toda vez que el tercero no esta plenamente legitimado para hacerlo y por no tener los medios necesario para tramitarlo y más aún por que todas las cuestiones de esa índole se hacen a petición del interesado. A este particular ni el Código Civil y el Reglamento de la Institución no indica con exactitud cual es el procedimiento a seguir para liberar un folio en custodia o reponer un folio por parte de los terceros y de los mismos interesados, por lo que los jefes de las áreas y del archivo de folios plantean un método para liberarlo pero a conveniencia de ellos mismos por no encontrarse legislado, en varias ocasiones se han librado folios en la brevedad posible y otros han tardado hasta más de un año.

A pesar de todos estos problemas para el año de mil novecientos noventa y uno, la institución empezó a digitalizar los folios como una medida de solución al problema planteado, por lo que se creó la subdirección de informática como una necesidad imperiosa de sustituir el registro manuscrito en libro o folio por un

método acorde a la dinámica operacional que permita estructurar, organizar y administrar eficientemente el acervo histórico registral bajo resguardo, para lo cual se decidió la conceptualización, diseño, construcción y desarrollo de un sistema integral de información que con auxilio de la informática cumpliera con los requerimientos de conformidad, oportunidad y seguridad que demanda la ciudadanía.

De acuerdo al planteamiento inicial, el sistema propuesto era la solución definitiva; por lo que primeramente se capturaron todas carátulas de los folios y posteriormente el contenido de los mismos, sin embargo, al analizar los resultados obtenidos se concluyó que únicamente se encontraban automatizado un 22.7% de los folios reales, esto se deriva porque no se tomó en cuenta las siguientes consideraciones¹⁰⁴:

1.- El sistema de información está apoyado por un equipo que actualmente es obsoleto.

2.- Dependencia total de la consultoría externa que desarrolló los programas y el proceso de microfilmación.

3.- Se diseñó el sistema a través de archivos lineales que saturaron en corto tiempo la capacidad de memoria del equipo.

4.- Es un sistema desvinculado de otros sistemas de información afines, por lo tanto su actualización no permite obtener información de otros sistemas.

5.- El personal que empezó a realizar la digitalización de los folios no era el adecuado por no contar con los estudios necesarios de derecho registral.

6.- No se contaba con un órgano de vigilancia del personal, lo que ocasionó que los encargados de la digitalización en diversas ocasiones se contaminaran el sistema.

Más aún, a medida que paso el tiempo se abrieron más folios por lo que llegó un momento en que el sistema se saturó de información y por descuido humano se contaminó de un virus (error dos) el cual destruyó gran parte del acervo registral, por lo que hoy en día cualquier interesado que va a solicitar una constancia de folio, el personal que labora en dicha área, ya sea que se le entregue en menos de media hora o si el sistema de cómputo tiene un virus o se descompone entonces se tardará en entregar una constancia de quince a veinte días por lo que tiene como consecuencia que todo el sistema registral se atrase. Esto es a grandes rasgos nuestro sistema registral inmobiliario con algunos de los problemas que hoy en día atraviesa.

¹⁰⁴ CARRILLO ZUÑIGA, Alvaro.: Informe sobre La Subdirección de informática. Del Registro Público de la Propiedad México Distrito Federal 1993.

Por las razones antes expuestas, se establece como conclusión que el sistema de informática no satisface los requerimientos del Registro Público de la Propiedad, además de que el equipo ya no tiene capacidad para almacenar más información, si lo anterior se agrega que el volumen anual de trámites rebasa la cifra de 2'000,000 que involucran el ámbito interno y externo, lo que hace una situación crítica.

A continuación estudiaremos, como se encuentra conformado nuestro Registro Público de la Propiedad dentro de su marco jurídico.

2.6. MARCO JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Tomando en consideración nuestra legislación registral realizaremos un estudio panorámico de carácter jurídico - administrativo del Registro Público de la Propiedad partiendo de la hipótesis antes expuestas por lo que abordaremos los siguientes temas: a) actos registrables desde el punto de vista formal y material; b) procedimiento registral y c) organización administrativa.

a) Los actos registrables bajo el punto de vista formal son contemplados por el artículo 3005 del Código Civil que precisa: "Sólo se registrarán.

- 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 auténticas por notarios, por el registrador, por corredor público o por el juez de paz, en términos de la ley"¹⁰⁵

Bajo del punto de vista material, en razón a su contenido se registrarán los actos que comprendan los artículos 3042 y 3043 del citado Código, mismos que se caracterizan en:

- "1.- Actos o contratos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de seis años o con anticipo de rentas por más de tres años.

¹⁰⁵ Idem.

3.- Demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencias directas sobre derechos reales de un inmueble, fianzas y decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecten a inmuebles¹⁰⁶.

Los actos registrables se clasifican según Colín Sánchez en: "inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones. Las inscripciones son actos procedimentales a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente, el acto jurídico que viene siendo una fórmula que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquirido produciendo efectos contra terceros"¹⁰⁷.

Las anotaciones son actos del procedimiento, a cargo del director o registrador para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción, a la que se refiere de algún modo, afectando el contenido de la misma. Tienen por objeto el hacer constancia dentro de la historia de una finca una situación jurídica a cerca de un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades del deudor. La anotación se realiza al margen del asiento principal en forma preventiva o provisional y el efecto principal para Rojina Villegas de la anotación preventiva es: "el dar prioridad o preferencia al que hizo la anotación, siempre y cuando su adquisición sea posterior a ésta"¹⁰⁸. Las anotaciones definitivas son las inscripciones propiamente dichas, surtiendo sus efectos desde el día y hora en que se presenta el título al registro; si se trata de inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación que se estaba produciendo tal como lo expone el numeral 3018 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Ahora bien la cancelación es un acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto total o parcialmente una anotación, una inscripción o una cancelación, por haberse transmitido o extinguido un derecho. Tiene como objeto la seguridad jurídica, en cuanto al titular del derecho para que los actos dejen de tener vigencia. Las cancelaciones se realizan de oficio, a petición de parte, por consentimiento de los interesados o por resolución judicial.

También se puede inscribir a petición de parte o de los interesados la ratificación de los asientos por causas de error material o de concepto y sólo

¹⁰⁶ Cfr. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

¹⁰⁷ Ob. Cit. COLIN SANCHEZ, Guillermo.: Procedimiento Registral de la Propiedad. P. 102.

¹⁰⁸ Ob. Cit. ROJINA VILLEGAS, Rafael.: Derecho Civil Mexicano Bienes Derechos Reales y Posesión. P. 840

procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción tal como lo contempla el artículo 3023 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

b) El Procedimiento Registral es considerado como un conjunto de actos, formas o formalidades de necesaria observancia para determinados actos jurídicos previstos por la ley con el objeto de que alcancen su plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral y que nos proporcione seguridad jurídica de los mismos, así como también que esta publicidad constituya un medio de prueba para todos los campos del derecho.

Este procedimiento tiene como características: el de ser público por disposición al orden ya que entabla una relación entre el Estado y los particulares; es objetivo porque implica un procedimiento tendiente a resolver un conflicto jurídico registral y es sustantivo porque los efectos que produce todo acto jurídico registrado otorga o priva de derechos de los particulares.

La manifestación del procedimiento registral es a través de la presentación del título ante la institución que se pretenda inscribir, dando lugar a un conjunto de actos característicos del procedimiento, de acuerdo con la naturaleza del acto original hasta llegar a la inscripción y entregar el documento. Por lo general cuando un título cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y pretenda inscribirse pasará por las fases siguientes: I.- Presentación del documento por oficialía de parte, II.- Anotación en el libro de entrada, III.- Distribución de documentos a las áreas correspondientes, IV.- Ejecución del acto solicitando inscripción, anotación, constancia o certificación y VII.- Devolución del documento al interesado. En caso de que un documento no cumpla con las disposiciones exigidas por la ley el interesado podrá interponer su recurso de inconformidad o queja ante la institución para que dicho acto sea inscrito o no dependiendo de la naturaleza del mismo. Como podemos observar el procedimiento parece perfecto pero si analizamos el origen del mismo nos daremos cuenta de que este surge de los sistemas registrales puros que por excelencia jurídica tienen una dinámica constitutiva y declarativa; como ha quedado manifestado, son dos corrientes opuestas en razón a sus causas y consecuencias de derecho; estas doctrinas han sido modelo a copiar por varios países teniendo como resultado una aprobación a los fines establecidos por los mismos; en nuestro país se ha adoptado ambas doctrinas lo que ha traído como consecuencia que se ajusten las leyes para poder determinar el procedimiento registral que va a regir el sistema, por lo que hasta la fecha no se ha podido alcanzar los propósitos de dichas implementaciones desperdiciando los beneficios que cada una proporciona. Esto se debe a la falta de legislación específica así como a la falta de preparación del personal docente y la mala organización por parte de las autoridades, lo que implica que dentro del procedimiento se arraiguen la corrupción, el abuso de autoridad, al tráfico de

influencias, burocratismo, cuestiones que sólo perjudican a la institución en beneficio de unos cuantos. Para demostrar tal afirmación basta visitar las oficinas respectivas y en ellas se observaran: abandono absoluto de los folios, polvo, destrucción deplorable de los libros, amontonamiento de papeles, pérdida de documentos, dilación en el despacho de asuntos, aglomeraciones del público usuario, un alto índice de coyotaje y por si fuera poco el servicio que presta la institución tiene un costo muy elevado. Es por ello que a continuación y con fundamento en la ley analizaremos la institución desde otro punto de vista, así se podrá determinar porque el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y los servicios que presta llegan a ser inseguros.

c) Organización administrativa.- Por decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, en el cual se reforman los artículos 55 y 122 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconocen que a partir del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal tiene a su cargo el poder ejecutivo del Distrito Federal, esté a su vez se encarga de la actividad administrativa de dicha entidad federal quien se auxilia de un cuerpo de auxiliares, que estos se encargan de vigilar a las cuarenta y cuatro direcciones para poder dar cumplimiento a lo ordenado por el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dicho ordenamiento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha de día quince de septiembre de mil novecientos noventa y cinco; entre estas direcciones se encuentra la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que con fundamento legal en el artículo 21 del Reglamento antes citado se le atribuyen las siguientes facultades:” I.- Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que conforme a las leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse. II.- Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición las constancias, informes y copias respectivas. III.- Dirigir y desarrollar el sistema de informática de la institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos para la integración, empleo y custodia de la información registral. IV.- Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del sistema registral de su competencia. V.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalen las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia. VI.- Colaborar con las autoridades registrales de las entidades federativas, en la integración de sistemas y procedimientos registrales. VII.- Establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia. VIII.- Emitir el boletín.

IX.- Establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales. X.- Emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnicos y administrativos que rijan las funciones del Registro Público. XI.- Participar en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral".

Para satisfacer las necesidades del servicio registral ordenado por el Reglamento en cita, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se divide en departamentos que se encuentran estructurados bajo una jerarquía, así tenemos: una dirección general, una subdirección, sección de auxiliares, subdirección jurídica, sección de calificación e inscripción, sección de programas sectoriales, subdirección administrativa, oficina de partes, archivo de folios y de libros, departamentos de certificados y con el área de apoyo o bufete jurídico y cajas de tesorería mismas que analizaremos a continuación.

1.- La Dirección General del Registro Público; esta presidida por un Director General que tiene el carácter de servidor público y sus actos son considerados como de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo; sus facultades las contiene el artículo 6 del Reglamento Interno de la Institución que precisa: "corresponde al Director General:

- I.- Ser depositario de la fe pública registral y para el pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores de la institución.
- II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promoverá las políticas, acciones y métodos que atribuyen a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema para el eficaz funcionamiento del registro.
- III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos.
- IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios para el mejoramiento del registro.
- V.- Resolución a los recursos de inconformidad.
- VI.- Expedir los certificados y constancias solicitantes.
- VII.- Permitir la consulta de los asientos registrales.
- VIII.- Encomendar a los abogados el área jurídica.
- 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 gaceta¹⁰⁹.

¹⁰⁹ Cfr. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

El Director General del Registro Público, para el desempeño de sus funciones debe cumplir con los siguientes requisitos: 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 prioridad.

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal como ya quedo de manifiesto es quien nombra al Director del Registro Público de la Propiedad (artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) , anteriormente los Jefes del Departamento del Distrito Federal al momento de nombrar al Director General del Registro Público de la Propiedad no tomaron en cuenta al Reglamento citado toda vez que dicho cargo es presidido por una persona que no cumple con los dispuesto por los citados artículos. En éste particular Sánchez Medal precisa: "la falta de preparación del Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, hace que su nombramiento pueda convertirse de ordinario en un favor bien retribuido al Jefe del Departamento del Distrito Federal o al Presidente de la República"¹⁰. Ahora bien si el máximo dirigente de la institución no es una persona facultada para desarrollar tal función y en consecuencia que se puede esperar de sus subordinados.

2.- La Subdirección.- El subdirector es quien auxilia al director general en el ejercicio de sus funciones y en las demás que se le encomiende, suple al director en ausencias temporales, se encarga de controlar y supervisar a las áreas de inscripción relativas a la propiedad y comercio, autoriza la materialización de folios, colabora en la redacción de planes, proyectos y redacción de circulares.

3.- Sección de auxiliares; esta área se auxilia de la Dirección de Proceso Registral, Dirección de Procedimiento Registral y Dirección de Normatividad Registral; quienes se encargan de revisar las labores de inspección y control en las diversas dependencias de la dirección general, realiza estudios encaminados al mejoramiento del sistema y colabora en aquellos asuntos que en forma discrecional le turna el director, así como también se encarga de encontrar soluciones a los recursos de inconformidad de los usuarios en el caso de la denegación del servicio registral.

4.- La subdirección jurídica.- área que auxilia al director general para el cumplimiento de sus facultades; el titular de esta área conforme al artículo 7 de la institución: "debe de ser mexicano, con título de licenciado en derecho, con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad.

¹⁰ Ob Cit SANCHEZ MEDAL, Ramón De los Contrato Cíviles. P. 569.

Así mismo esta facultado para representar al registro en todos los juicios en que como autoridad sea responsable en los términos de la Ley de Amparo. El instrumentar y substanciar los procedimientos para la incorporación al registro de los predios no inmatriculados, dando cuenta al director para su aprobación, conocer de los asuntos que le turnan las demás áreas en caso de denegación o suspensión del registro¹¹¹. Proporcionar asistencia al personal de la institución, a los usuarios en materia civil y fiscal.

5.- Sección de calificación e inscripción.- Le compete a esta área la recepción de documentos que ingresan al registro referente a bienes inmuebles, para que sean calificados y verificados para proceder a su respectiva inscripción de acuerdo con los requisitos que establece la ley o en su caso suspenderá o denegará el servicio para que después ser remitidos al área jurídica. Esta área la componen seis departamentos que se dividen en: A, B, C, D, E y F; las primeras cinco manejan asuntos provenientes de todos los notarios del Distrito Federal y la sección F, se encarga de despachar todos los asuntos de los notarios de todos los Estados de la República Mexicana, así mismo recibe todas las fianzas que han de inscribirse sobre los bienes inmuebles. También depende de esta área la sección de inscripción de embargos provenientes de autoridades administrativas y judiciales, misma que a su vez gira oficios a todas las autoridades para informarles del trámite correspondiente de su asunto solicitado.

6.- Sección de programas sectoriales.- Estos departamentos se encargan de inscribir actos referentes a los inmuebles de beneficio social para los trabajadores de bajos recursos inscritos en FONAPO, INFONAVIT, FOVISSSTE y FIVIDESU, es por esto que la institución del registro le ha designado una numeración especial de folios para su mayor control; dicha área cuenta con la ayuda de la Dirección General de Regulación Territorial.

7.- Subdirección administrativa.- Es el encargado de los recursos humanos y materiales, realiza el estudio del presupuesto asignado para la institución, controla los egresos e ingresos de la misma y demás que se le asigne

8.- Oficialía de partes.- Esta área realiza las funciones de vigilar la correcta ordenación y recepción de los documentos que ingresan al Registro Público, se encarga de realizar un informe diario de las entradas, trámite agotado y salida sin registro, remite al Archivo General del Departamento del Distrito Federal los documentos que no sean retirados por los particulares de dicha área.

¹¹¹ Idem.

9.- Archivo de folios y libros - Esta área es la parte medular del Registro Público, aquí se controla, vigila y ordena la publicidad material del registro, ésta sección se encarga de satisfacer a todas las demás áreas y público usuario del suministro diario de copias de folios; genera un potencial aproximado del 75% de los ingresos al registro, toda vez entrega alrededor de seis mil a ocho mil copias diariamente. Pero curiosamente nuestra legislación no reglamente dichas áreas, ni tampoco especifica que tipo de personal debe de laborar en él; lo que hace que esta sección sea la de mayor desorganización generando más corrupción y dilación de asuntos entre otros vicios del sistema. El personal que labora actualmente en este departamento no cuenta con la capacidad adecuada toda vez que no sabe a ciencia cierta que tan importante son los documentos que manejan por lo que no los cuida, los pierde o los tira a la basura, los esconde o de plano se los lleva entre sus cosas a pesar de que se encuentra prohibido, esto lo hace porque su labor es muy monótona o por hacerle un favor a alguien, ocasionando que la institución tenga un rezago enorme de trabajo perjudicando también a otras instituciones como son los Tribunales, Junta de Conciliación y Arbitraje, Notarios, Bancos y público en general, toda vez que dichas instituciones necesitan que los folios y libros se encuentren completos.

Esta área se encarga también de llevar el control de los folios materializados, de folios que son turnados a las diferentes áreas, el archivar los más de tres millones de folios con sus respectivas hojas precodificadas, resuelve de manera administrativa las quejas de los usuarios y demás áreas cuando un folio o una hoja se encuentra pérdida. Para su auxilio se creó la subdirección de informática que es la que se encarga de microfilmear los libros, digitalizar los folios y hojas precodificadas para un mejor y rápido servicio; pero como es costumbre tampoco se encuentra bien organizada ya que también este proyecto fracasó en sus inicios, ya que en el año de mil novecientos noventa y uno que fue donde dio inicio con el fin de modernizar el sistema se adquirieron equipos de computación para poder digitalizar toda la publicidad registral, pero con el paso del tiempo y precisamente en el año de mil novecientos noventa y tres, dichos equipos fueron insuficientes para capturar toda la información por lo que empezaron a saturarse los equipos lo que ocasionó que el sistema le entrara virus destruyéndose así todo el trabajo de tres años, esto fue por la falta de preparación del personal que laboró en dicho departamento y sobre este particular nadie se responsabilizó.

10.- Area de certificados.- Este departamento se encarga de contestar las solicitudes de certificados de libertad de gravámenes así como los de no propiedad y los de no inscripción, también inscriben el primer y segundo aviso preventivo de los notarios, corredores públicos, autoridades judiciales o particulares al igual expedir copias certificadas de los documentos que obran ahí.

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

11.- Bufette jurídico.- Encargado de dar información, entregar formatos de pago, también de levantar quejas que posteriormente pasaran a la contraloría interna.

12.- Cajas de tesorería.- Son las encargadas de recibir el importe causados por las inscripciones y servicios, mismos que son excesivos ya que cada año suben de precio al rededor de un 25%, actualmente por realizar una inscripción causa un impuesto de \$428.00 (cuatrocientos veintiocho pesos M/N) hasta \$4,284.00 (cuatro mil, doscientos veintiocho pesos M/N), más gastos de investigación como son copias de folio \$44.00 (cuarenta y cuatro pesos M/N), o de libro \$18.00 (dieciocho pesos M/N), y las certificaciones \$137.00 (ciento treinta y siete pesos M/N) y demás, por lo que tenemos que por realizar una inscripción nos costaría entre los \$609.00 (seiscientos nueve pesos M/N) hasta \$4,465.00 (cuatro mil, cuatrocientos sesenta y cinco pesos M/N) o más dependiendo si el documento se encuentra con todos los elementos que la ley establece y un promedio de aproximadamente de un mes para poder obtener actualmente una inscripción.

Pasemos a otro aspecto, ahora veremos que perfil tienen los empleados de las áreas jurídicas y administrativas, que son las que atienden nuestros asuntos dentro de la institución al momento de realizar una gestión, por lo que primeramente tenemos al registrador que viene siendo un servidor público, auxiliar de la función registral, quien tiene a su cargo la facultad de examinar y calificar los documentos que han de ser inscritos en los folios o los libros, así como el de autorizar los asientos que se consignan en los documentos. La ley determina que para poder ser registrador se requiere ser licenciado en derecho con título registrado ante la Dirección General de Profesiones, haber ejercido actividades registrales por tres años o actividades notariales por un año y haber aprobado el examen de oposición correspondiente, dicho examen se constituirá en una prueba práctica y teórica que se realizará el día y la hora que asigne la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, ante un jurado integrado por el Coordinador General Jurídico del Departamento quien fungirá como director del jurado, por el Director General del Registro Público y el Director General Jurídico de Estudios Legislativos del Departamento. El legislador considera que para ser registrador se necesita ser perito en la materia y dominar las diferentes instituciones del derecho.

En la historia del registro jamás se ha llevado a cabo un examen para poder ingresar al registro tal como se puede comprobar en el expediente de cada registrador, al contrario en dicha institución más del 70% de los registradores son pasantes de derecho o de otra carrera, tampoco tienen la práctica sobre la materia agudizando más el problema del tráfico inmobiliario, ya que al no saber

calificar los documentos atrasan más los asuntos. En caso de negligencia del registrador, la Ley Federal de Responsabilidades de Servidores Públicos, no es tan estricta ya que consignar penalmente a un registrador resulta casi imposible.

Los empleados administrativos no tienen reglamentadas sus actividades específicamente, lo que lleva a una desorganización toda vez, que no tienen una vigilancia estricta lo que hace fomentar día con día la corrupción.

Verbigracia de lo anterior, es el artículo publicado por la Barra Nacional de Abogados que a continuación cito: "FRAUDES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ACUSAN AL DIRECTOR JULIO PEREZ.

El cáncer de la corrupción en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC) avanza a pasos agigantados, al grado de dar origen al mercado negro de folios en blanco y hojas grises, mismos que se cotizan de 40 mil hasta 150 mil pesos, según la antigüedad, y de acuerdo a reportes periodísticos.

Denunció Severino Peredo Salcedo, quien con copias certificadas que lo acreditan como propietario desde 1980 del predio número 63, de la calle 5 de mayo del pueblo San Pedro Mártir en Tlalpan aseguró que el RPPC le dio entrada a otros documentos que lo desconocen como titular.

Peredo Salcedo destacó que escudándose en la modernización, el director del RPPC, Julio Pérez Benítez y su camarilla integrada por los subdirectores Marco Antonio Palacios, del Jurídico; Mario Moreno Zamora, de Acervos Registrales; Víctor Almaguer Ibarra, de Calificación Legal y Faustino García Godinez, de Informática, felizmente y seguro de no ser descubierto lleva a cabo el fraude cibernético.

Aseguró que en el área de informática se pierde o se borra información que contiene los documentos electrónicos, según lo desee el interesado -- que en este caso sería al mejor postor --.

¿ Qué seguridad jurídica ofrece a la ciudadanía este tipo de documento, cuando son manipulados por el personal del RPPC ?, preguntó Severino Peredo.

Agregó que si se quiere que el predio a comprar aparezca sin gravámenes, se paga y de inmediato como por arte de magia con el solo hecho de omitir algunos botones, desaparecen todos los adeudos que pudiera tener el terreno, quedando limpio porque el RPPC expidió un certificado libre de gravámenes.

Luego, aseguró, ahora el director Julio Pérez Benítez quiere organizar un congreso en el que se tocarán temas relacionados con la justificación de la modernización del RPPC, todo ello – subrayó – a fin de que con su asistencia el regente Oscar Espinoza Villarreal avale la farsa y el fraude cibernético¹¹² "

Cabe destacar que la publicidad citada es completamente seria ya que los encargados de esta son juristas que tienen como obligación ineludible hacer prevalecer el bien común sin anteponer a éste intereses particulares.

¹¹².- S/A. JUS. SEMPER . Editorial: Barra Nacional de Abogados . México Año XII. Vol. XI. Número 130 Distrito Federal 1996 pag 2

CAPITULO III.

LA INOPONIBILIDAD DE LOS DERECHOS DERIVADOS DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES NO INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Uno de los aspectos jurídicos más trascendentes de no observar la formalidad de las capitulaciones matrimoniales, es el hacerlas inoponibles frente a terceros. De lo anterior resulta menester analizar:

3.1.- LA NECESIDAD DE QUE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES RELATIVAS A BIENES MUEBLES E INMUEBLES SEAN INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

A principios del presente sexenio se ha incrementado la falta de credibilidad hacia el mismo gobierno y por ende también a sus instituciones, generando con ello una verdadera inseguridad jurídica; en fin se han dado una serie de delitos que el propio Estado no ha podido o no ha querido controlar por ocuparse en solucionar la debacle económica por la que atravesamos y otros conflictos que se vienen arrastrando desde sexenios anteriores. Ahora bien, lo anterior ha orillado a nuestros altos dirigentes, servidores públicos y particulares a encaminarse al crimen, pues usando mañas o artificios e inclusive la tecnología digital para su beneficio deformando así la verdad y justificando su acción induciendo al error a terceras personas de buena fe, aprovechándose de estas para obtener un lucro indebido por lo que nuestra legislación en algunos casos es omisa o poco enérgica en sancionar estas conductas; tal es el caso de lo que hoy en día vivimos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que a raíz del desastre económico, así como del avance tecnológico que han impuesto en la institución y aprovechándose de la ignorancia de la gente, se generan una serie de fraudes ocasionados por los empleados del registro y por los particulares.

Es por ello que en este capítulo analizaremos la problemática e importancia que tiene el realizar e inscribir las capitulaciones matrimoniales relativas a bienes muebles e inmuebles dentro del Registro Civil y el Registro Público de la Propiedad; como una medida de seguridad jurídica más amplia, otorgada por el Estado, con la finalidad de prevenir acciones fraudulentas entre los empleados de la institución y usuarios, haciendo más accesible la información de los bienes muebles e inmuebles pertenecientes a los cónyuges durante el

matrimonio evitando así que el Registro Público de la Propiedad tenga la posibilidad de falsear la información al respecto de la publicidad inmobiliaria referente al régimen matrimonial con el objeto de otorgar un mejor servicio registral y una mayor confianza tanto a titulares registrales como a otras autoridades. Estas circunstancias justifican la elaboración del presente trabajo de investigación de tesis, que si bien es cierto, originalmente no tenía la intención de divulgación, sino el de realizar un estudio en beneficio de la sociedad, por lo que es oportuno esclarecer ciertos cuestionamientos que hoy no parecen claros.

La problemática existente es determinar si la sola mención del régimen que desean pactar los cónyuges basta para constituirlo; si la regla de la administración de la sociedad conyugal está en manos del marido, cuales son las directrices para la partición en la liquidación de la sociedad conyugal, si en la falta de capitulaciones es benéfico aplicar las normas de la sociedad civil o de la copropiedad, si para la existencia de la separación de bienes es necesario pactar capitulaciones y que efectos produce la no inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad para los terceros de buena fe.

Según las estadísticas la mayoría de los matrimonios en el Distrito Federal, sólo se limitan a señalar el régimen que desean sin capitular debidamente, esto responde a la falta de divulgación a lo establecido por la ley por parte de las autoridades hacia los contratantes respecto a la naturaleza jurídica y efectos ante terceros del régimen patrimonial del matrimonio y las capitulaciones matrimoniales, la falta de aplicación de la ley, la ignorancia de los contratantes y el alto costo que implica la reglamentación del régimen patrimonial del matrimonio.

Como lo precisamos en el capítulo anterior, las más importantes interpretaciones y orientaciones que se han establecido sobre la sociedad conyugal han sido fruto de la jurisprudencia de nuestro máximo Tribunal; con el propósito de mejorar la posición social de la mujer y el de dar respuesta a los litigios que han planteado los cónyuges ante dicha institución, esto ha traído como consecuencia la anarquía y confusión resultado de la utilización de articulados tan opuestos como los contenidos en el actual Código Civil.

Atendiendo a lo anterior, las directrices señaladas en la jurisprudencia emitida por nuestro máximo tribunal, podemos señalar que existen tres puntos específicos sobre los cuales se ha centrado la tarea de interpretación y que tiene que ver con nuestro tema de estudio así como nuestra propuesta de solución

El primero de ellos se refiere a la naturaleza jurídica que corresponde a la sociedad conyugal.

El segundo de ellos contempla a los efectos que produce la sociedad conyugal entre las partes que la celebraron.

El tercero esta relacionado con los efectos que el pacto de sociedad conyugal celebrado entre los cónyuges pueden surtir en relación a terceros.

I.- El primer criterio sobre la sociedad conyugal, tomado por nuestro tribunal tiene su fundamento en el *Código Civil* y en su naturaleza jurídica, la cual es definida como un pacto integrante del contrato de matrimonio mismo que es celebrado por los consortes al momento o después de celebrar el matrimonio, en el que se convienen que cada uno de ellos concede sobre determinados bienes presentes o futuros al otro cónyuge una cierta participación en utilidades de dichos bienes pagaderos a la liquidación de la sociedad o terminación del matrimonio.

De lo anterior inferimos que la sociedad conyugal puede modificarse o extinguirse durante el matrimonio; dicha sociedad nace al celebrarse el matrimonio o durante él y se constituye con las capitulaciones matrimoniales como base de su administración o en caso contrario como establece la ley. La sociedad puede terminar antes de que se disuelva el matrimonio en el supuesto de que los cónyuges así lo pacten y también puede terminar por la disolución del matrimonio, por presunción de muerte y a petición de parte cuando exista negligencia del administrador, en el caso que el administrador hace cesión de bienes a sus acreedores sin consentimiento del cónyuge y en el supuesto de que el cónyuge administrador este declarado en quiebra.

Por efectos de su naturaleza se necesita que la sociedad se realice por escrito de manera formal, el cual se puede realizar a través de un mandatario especial, dicho pacto deberá contener de manera expresa y completa una reglamentación sobre los bienes y cargas toda vez que el Código Civil no establece normas supletorias ya que lo preceptuado por el artículo 183 no satisface contractualmente lo establecido por el artículo 189 ambos artículos del citado ordenamiento.

La sociedad conyugal no contempla transmisión de propiedad o de copropiedad por virtud de la sola constitución de la sociedad, y en el caso que se transmitan bienes por un consorte a otro, se configura una donación.

Las capitulaciones donde se transmitan bienes de un cónyuge a otro y aparezca algún bien inmueble, se entiende que en dichas capitulaciones existe una unión externa de dos actos jurídicos distintos: el pacto de sociedad conyugal y el contrato de donación, aquí sería el contrato de donación y no el de

capitulaciones que deba constar en escritura pública (artículos 185,192,2344 y 2345 del Código Civil).

La Sociedad Conyugal no precisa cuales son las deudas sociales de los cónyuges, ni tampoco, que bienes responden de las mismas; entenderíamos deudas sociales las contraídas por los cónyuges para sufragar los gastos de la familia (artículo 164 del Código Civil).

El artículo 194 del citado código establece: "el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad", sólo se refiere a los bienes adquiridos en común por los dos consortes por algún título traslativo de propiedad, pero la sociedad por sí misma no transmite bienes, ni derechos reales, puesto que la aportación que se hace a la sociedad no es en propiedad, toda vez que los bienes deben devolverse al final a cada consorte que los aportó (artículo 204). En consecuencia las aportaciones de bienes que hacen los consortes a la sociedad son para su uso y aprovechamiento, es decir, los cónyuges tienen un derecho de crédito diferido a obtener una cuota de liquidación al terminar la sociedad por lo que cada cónyuge puede adquirir bienes, sin que el otro cónyuge tenga en el momento de la adquisición nada más que un derecho peculiar; así mismo al momento de enajenar dicho bien el titular del mismo puede disponer de él sin que el otro cónyuge pueda interponer acción.

En conclusión la sociedad conyugal sólo genera derechos personales, toda vez de que su finalidad es sobrellevar las cargas matrimoniales, es decir, los gastos de manutención y auxilio de los consortes; entiéndase por cargas la fijación de la medida de la contribución de cada uno de los cónyuges para soportar las cargas, la erogación de los medios y el modo como se efectúa la contribución de los cónyuges. Así mismo al determinar que la sociedad conyugal no hace consigo el derecho real de copropiedad, ni tampoco crea a una persona jurídica podemos afirmar que cada titular es dueño único de sus bienes inmuebles frente a terceros.

II.- El segundo criterio tomado por nuestro tribunal, surgen dos cuestiones que es menester analizar:

a).- La falta de capitulaciones matrimoniales en la sociedad conyugal es representada como una copropiedad de bienes entre los cónyuges frente a terceros.

b).- La sociedad conyugal puede ser considerada como una persona moral distinta de las personalidades de cada uno de los cónyuges frente a terceros, es decir que si uno de los cónyuges adquiere un inmueble y lo inscribe a

su nombre, los terceros entenderán que ese bien se integra al patrimonio de la sociedad conyugal y no a la del titular registral.

La primera postura, manifiesta que la falta de las capitulaciones matrimoniales dentro de la sociedad conyugal, hace suponer que los cónyuges serán copropietarios de sus bienes frente a terceros al indicar que el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad conyugal y el equiparar a la sociedad conyugal, con una copropiedad es una idea mal planteada por la Corte, pues la copropiedad forma parte de la existencia de cuotas lo que permite a cada titular disponer o gravar su cuota y en la sociedad conyugal no se da este fenómeno. Cada copropietario tiene igual derecho de administración y en la sociedad conyugal no; la acción de división constituye un requisito de la copropiedad, ahora bien el Código Civil manifiesta en su artículo 204: "...se le devolverá a cada cónyuge lo que llevo al matrimonio..."

Para efectos de registro los terceros no pueden conceptuarse de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante que también le es oponible; además no basta que el tercer se cerciore de que el inmueble esta inscrito a nombre del cónyuge, sino es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues sino existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro no pueden precaverse de una ulterior reclamación. También el aplicar este criterio sobre los bienes inmuebles implicaría afirmar de que la sociedad conyugal constituye una forma de adquirir la propiedad o algún derecho real, por la sola voluntad de los cónyuges al constituir dicho régimen en el acta matrimonial, además violando así mismo los principios registrales del consentimiento, especialidad, tracto sucesivo, legitimidad y publicidad registral.

Otro factor que es menester destacar en este criterio, son los bienes adquiridos por los cónyuges a través de los dones de fortuna o a título gratuito, toda vez que nuestro tribunal ha emitido jurisprudencia en contrario al establecer, que los bienes adquiridos por dones de fortuna, herencia, legado o cualquier otro título gratuito entre tanto se hace la división serán administrados por ambos cónyuges y por haber optado por el régimen de sociedad conyugal, les da derechos iguales sobre los bienes; así mismo el tribunal establece otro criterio contradictorio al precisar, que los bienes adquiridos en común serán dueños los cónyuges y será dueño el cónyuge que adquirió en forma singular por lo que los bienes adquiridos a título gratuito son de exclusiva propiedad a pesar de la existencia de la sociedad conyugal.

La segunda postura se fundamenta al precisar que el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad y que

los bienes que no estuvieran expresamente estipulado en las capitulaciones se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad. Las deudas contraídas durante el matrimonio en el que se establezca sociedad conyugal por ambos cónyuges o sólo por el marido o por la mujer con autorización de éste o en ausencia o por impedimento son carga de la sociedad conyugal sin perjuicio de la responsabilidad del cónyuge directamente obligado. Al liquidarse la sociedad conyugal el cónyuge que hubiere pagado con bienes propios, deudas a cargo de la sociedad, será acreedor de esta, por el importe de aquellas.

Si ambos cónyuges adquieren un bien inmueble y lo inscriben en el Registro Público de la Propiedad a nombre de uno sólo de ellos y posteriormente uno de los cónyuges es demandado por un tercero y este se cerciora de que dicho bien se encuentra a nombre del demandado; en el Registro, el tercero procederá legalmente contra el demandado independientemente de que se encuentre casado.

La seguridad otorgada por la institución al tercero se ve plasmada en el principio de legitimación mismo que hace con el asiento en el registro de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los que se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

III.- El tercer criterio que establece nuestro tribunal, nos planteamos tres cuestiones:

a).- La sociedad conyugal surte sus efectos legales ante terceros respecto de los bienes a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

b).- La sociedad conyugal surte sus efectos legales ante terceros respecto de los bienes a partir de la celebración del matrimonio.

c).- Los terceros tienen derecho a realizar *rectificación de una inscripción de propiedad* ante el Registro Público de la Propiedad cuando aparezca en el asiento que uno de los cónyuges es titular registral y no conste la inscripción de la sociedad conyugal.

La primera postura que hace la Corte, se encuentra fundada en los siguientes preceptos legales; el artículo 185 del Código Civil precisa: "Las capitulaciones matrimoniales en que se constituya la sociedad conyugal,

constarán en escritura pública cuando los esposos pacten hacerse copartícipes o transferirse la propiedad de bienes que amerite tal requisito para que la traslación sea válida." El artículo 186 indica "...la alteración que se haga en las capitulaciones deberá otorgarse en escritura pública haciéndose la respectiva anotación en el protocolo en que se otorgarán las primitivas capitulaciones y la inscripción del Registro Público de la Propiedad. Sin llenar estos requisitos, las alteraciones no producirán efecto contra tercero", y dichos preceptos legales se ven reforzados por los artículos 3012 al precisar: "Tratándose de inmuebles derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra terceros si no consta inscrita en el Registro Público de la Propiedad." La necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad los actos en que se cree, modifique, transfiera o extingan derechos reales sobre los bienes inmuebles se ve justificada en el fin de la institución que es el de dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad, posesión, gravámenes o limitaciones que restrinjan a los bienes inmuebles a través de la inscripción.

Como consecuencia a lo anterior el Registro Público protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritas aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante (principio de publicidad); es decir, la garantía que otorga la institución a los terceros adquirentes prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto sucesivo de las enajenaciones o adquisiciones no interrumpidas. Concluimos este estudio afirmando de que sino existe la inscripción de las capitulaciones matrimoniales donde conste la sociedad conyugal referente a bienes inmuebles en el Registro no puedan producir efectos contra terceros ni contra los mismos cónyuges.

La segunda postura viene siendo contraria a lo antes expuesto, al afirmar que cuando no existan capitulaciones matrimoniales y los cónyuges hayan expresado su voluntad de contraer matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal se entenderá que dicho régimen se rige por los principios de equidad y justicia, consecuentes con la situación de mutua cooperación, por lo que les da derechos iguales sobre los derechos y las cargas.

Este precepto no contempla la formulación de capitulaciones entre cónyuges, por consiguiente tampoco la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad se da en razón de que la sociedad conyugal constituye una consecuencia jurídica del matrimonio que es la voluntad misma que se somete a la igualdad de derechos y obligaciones desde el nacimiento del matrimonio por el sólo hecho de que los cónyuges opten por la sociedad conyugal

y que se establezca en el acta de matrimonio da motivo a constituir una capitulación.

La Corte al aplicar este criterio restringe la finalidad del Registro Público de la Propiedad referente a sus principios como son el de consentimiento, toda vez que es necesario que la voluntad del titular registral se contemple de manera formal para realizar la modificación correspondiente. El artículo 3030 del Código Civil precisa: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas...". El artículo 3031 del citado ordenamiento indica: "...el asiento puede cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública".

En el supuesto de que un tercero por vía judicial demande y embargue algún bien inmueble perteneciente a uno de los cónyuges y compruebe ante juzgado correspondiente de que el demandado contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal se podrá realizar la inscripción correspondiente si aplica el criterio anterior, a pesar de que el titular registral sea el cónyuge que no intervino en la demanda. También el aplicar este criterio implica que se violen las disposiciones del principio de especialidad (determinar perfectamente al titular registral), el cónyuge demandado al no ser titular registral se le puede llegar afectar su derecho por la indicación de la sociedad conyugal en el acta de matrimonio. El artículo 3061 del Código Civil establece las circunstancias deberán expresar en el principio de especialidad:

"...V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes..."

El principio de tracto sucesivo requiere que para realizar una inscripción deberá constar previamente o anotado el derecho de la persona a quien pertenezca el bien inmueble, de lo contrario se violará en su perjuicio la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 Constitucional.

En la práctica se observan sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces porque la acción no se encaminó en contra del titular registral de la finca.

El artículo 3010 del Código Civil establece que: "...en caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo...". Por que los derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o procedimiento.

La tercera postura tiene su fundamentación en el artículo 3012 párrafo II del Código civil que establece: "Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquéllos." Así mismo el artículo 3026 párrafo III indica: "En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación *deberá acompañar a la solicitud que presenta al Registro de la Propiedad los documentos con los que se pruebe el régimen matrimonial. Estos preceptos violan los principios de especialidad (al no determinarse la voluntad), legalidad (el acta matrimonial no implica traslado de dominio), tracto sucesivo (al no existir consentimiento del titular registral), publicidad (puede llegar afectar los intereses de los cónyuges y terceros).*

El segundo párrafo del artículo 3012 en mención, tiene las siguientes observaciones:

1.- No puede considerarse como un rectificación de la inscripción debido a que las rectificaciones proceden por causas de error material o de concepto sólo cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción (artículo 3023 a 3027 del Código Civil y 74 a 78 del Reglamento de la institución).

Por ello estiman que no es posible asentar en el folio correspondiente sociedad conyugal ya que no existió error material puesto que en el documento mediante el cónyuge adquirió el inmueble registrado no consta el nombre del otro cónyuge. Tampoco es error de concepto porque no se alteró ni varió el título al inscribirla, ni el registrador se formó un juicio equivocado de la operación.

2.- Se viola el derecho del cónyuge titular registral al no comunicarle el asiento solicitado por el otro cónyuge o por cualquier interesado.

3.- La legislación de la materia no regula en que parte se deberá llevar acabo la rectificación; pero el Código señala que la inscripción de la sociedad se debe de realizar.

4.- El cónyuge que adquirió el bien inmueble y lo registró, sólo a su nombre, sabía que, los bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal forman parte de una comunidad, por lo que al no informarle al otro cónyuge de la adquisición del inmueble actuó de mala fe.

5.- En la practica se ha comprobado la negativa de inscribir a la sociedad conyugal, en el supuesto que el cónyuge o cualquier otro interesado que desee que conste en el folio real el inmueble a nombre de la sociedad, el interesado

tiene interés en el supuesto de embargo o de un crédito en garantía hipotecaria, para que se registren a su nombre, logrando así que aparezca en el folio el régimen de sociedad conyugal.

Sobre las hipótesis antes planteadas producto de las Jurisprudencias de nuestro tribunal, se concluye de que el Registro Público de la Propiedad tiene como única finalidad la de publicar la existencia de derechos reales sobre las fincas y que para efectos de bienes derivados del matrimonio en la sociedad conyugal no cabe llevar aquí la analogía con el derecho registral. En este caso, tercero es el adquirente y no el acreedor, en cambio la publicidad del Registro Civil, no trata de manifestar una adquisición a fin de dirimir conflictos entre varios sucesores de un mismo transmitiste, o de garantizar la titularidad de éste, sino de dar a conocer una posible divergencia con el régimen patrimonial. El protegido no es el titular inscrito, sino cualquiera que pueda consultar la indicación, aun cuando no sea el titular registral.

Por otra parte la inscripción de la sociedad conyugal y de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Ahora bien las jurisprudencias emitidas por la Corte; se ven justificadas anteponiendo a ello la igualdad jurídica entre cónyuges mientras dure la sociedad.

A continuación explicaremos algunas hipótesis que toma en consideración la Corte sobre la contradicción de tesis.

El artículo 183 del citado Código, remite a las reglas de la sociedad civil para suplir las deficiencias reglamentarias de la sociedad conyugal, dicho artículo tiene su fuente histórica en el Código Civil de 1870 quien distribuía en seis capítulos la regulación jurídica de la sociedad civil: I.- Disposiciones generales; II.- De la sociedad universal; III.- De la sociedad particular; IV.- De las obligaciones y derechos recíprocos de los socios; V.- De las obligaciones de los socios con relación a terceros, y VI.- De los medios en extinguirse la sociedad. De los artículos que sirvieron como fuente fueron, el 2370 que precisaba: "La sociedad universal puede ser: 1.- De todos los bienes presentes: 2.- De todas las ganancias."

El artículo 2374 disponía: "La sociedad universal de ganancias no comprende sino lo que las partes adquieren por su industria y todos los frutos y

rendimientos de sus bienes habidos y por haber. El artículo 2375.- El simple convenio de sociedad universal, hecho sin otra explicación, se interpretará siempre como sociedad universal de ganancias. El artículo 2378.- En la sociedad universal de todas las ganancias, cada uno de los socios conserva la propiedad de sus bienes y el derechos para ejercitar todas las acciones reales que por razón de ellos le competen”.

Como se puede observar, “la fuente histórica del artículo 183 Código Civil se encuentra regulada por la sociedad civil de gananciales del siglo pasado”¹¹³.

Tomando como base lo anterior, el maestro *Rojina Villegas* sostiene que la naturaleza jurídica de la sociedad conyugal cumple cabalmente con los requisitos de una sociedad civil con personalidad jurídica, al precisar las siguientes consideraciones: “A).- El consentimiento es una característica de existencia para constituir una sociedad o en términos jurídicos crear una persona moral. B).- Los artículos 183 al 206 del actual Código Civil, precisan que es el consentimiento de los cónyuges, el aportar determinados bienes a la sociedad creando así una verdadera persona jurídica distinta de las personalidades de cada uno de los consortes y con un patrimonio propio. C).- El artículo 189 del citado Código a través de las capitulaciones reconoce el patrimonio activo y pasivo de la sociedad, con independencia absoluta del activo y pasivo de cada uno de los consortes. El activo se ve limitado o no, a determinados bienes mueble e inmuebles. Se determina quién será el administrador de la sociedad y las bases para liquidarla, o sea se crea un órgano representativo, mismo que exige toda persona moral. D).- El artículo 183 dispone que la sociedad conyugal se rige por las capitulaciones que la constituyen y lo que no estuviere expresamente estipulado por las disposiciones relativas al contrato de sociedad. E).- El artículo 25, fracción III señala que son persona morales las sociedades civiles, quienes pactan y se obligan por conducto de sus representantes. Por lo antes expuesto la sociedad conyugal como sociedad civil, constituye una persona moral.

El artículo 194 del citado Código es un precepto discordante a lo anterior al precisar: “El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad”. Ahora bien, tal artículo no puede ser entendido en el sentido de que los bienes comunes constituyen una copropiedad entre los cónyuges”¹¹⁴.

Otras interpretaciones que sostienen las jurisprudencias emitidas por la Suprema Corte, son en el sentido de afirmar que la sociedad conyugal es una sociedad civil sin personalidad jurídica, basándose en las teorías del maestro

¹¹³ Cfr.: MARTINEZ ARRIETA, Sergio. *El Régimen Patrimonial del Matrimonio en México* P 129.

¹¹⁴ Ob Cit.: ROJINA VILLEGAS, Rafael: *Derecho Civil Mexicano*, P. 415.

Sánchez Medal, quien caracteriza a la sociedad conyugal como: "una sociedad oculta, sin personalidad jurídica que funciona en forma análoga a una asociación en participación; tal supuesto se basa en las siguientes consideraciones: A).- El cónyuge casado bajo sociedad conyugal puede adquirir bienes, sin que el otro cónyuge tenga en el momento de la adquisición nada más que un derecho peculiar, que no se hace efectivo, sino en el momento en que la sociedad se disuelve o se trata de disponer de aquel bien en concreto. B).- Durante la existencia de la sociedad conyugal los consortes solo tienen un derecho de crédito diferido a obtener una cuota de liquidación sobre las utilidades de determinados bienes y exigible hasta el momento de disolverse"¹¹⁵ Así mismo afirma el profesor Martínez Arrieta que la sociedad conyugal: "Solo existe como sociedad en las relaciones entre los socios no en la de ellos con terceros. Tiene un patrimonio formado por los bienes gananciales, pero esa cualidad es indiferente para lo terceros acreedores, cuya prenda común está integrada por el patrimonio de su deudor y en ciertos casos por los frutos de los bienes del otro, sin distinción de propios y gananciales. Tiene cargas u obligaciones, pero ellas no juegan frente a terceros sino para la determinación del pasivo definitivo de la sociedad en las relaciones entre los socios y en la sociedad conyugal nunca se transmite la propiedad, conservando cada esposo la titularidad del dominio de los bienes que ha aportado"¹¹⁶.

Una mezcla de las diversas instituciones ha sido la causa de las contradicciones en las jurisprudencias emitidas por la Suprema Corte; lo que ha traído como consecuencia conflictos reales para los cónyuges y los terceros de buena fe; por lo que sugiero de que los cónyuges además de constituir el régimen patrimonial del matrimonio pacten sus debidas capitulaciones al momento de celebrar sus nupcias y durante el mismo realicen sus debidas modificaciones correspondientes a las mencionadas capitulaciones para que así se respete la autonomía de la voluntad de cada cónyuge sobre sus bienes y los terceros tengan la certeza de saber con quien se contrata.

Toda vez que como ha quedado precisado, la naturaleza jurídica del régimen patrimonial del matrimonio se encuentra integrado por capítulos mismos que en algunos casos crea, modifica, transfiere o extingue la propiedad y derechos reales, como consecuencia, sus efectos son oponibles a terceros siempre y cuando se encuentre publicado conforma a derecho. Para hacer posible la publicación de esos capítulos, nuestra legislación prevé como una formalidad para celebrar el matrimonio o durante él, la realización de las capitulaciones matrimoniales mismas que se presentarán ante el Juez del

¹¹⁵ Ob Cit.: SANCHEZ MEDAL, Jesús : De Los Contratos, P. 368.

¹¹⁶ Ob Cit.: MARTINEZ ARRIETA, Sergio.: Régimen Patrimonial del Matrimonio en México. P. 152

Registro Civil con el propósito de hacer pública la información a terceros del contenido de las mismas.

La primera postura que nuestro legislador hace es, presentar las capitulaciones matrimoniales ante el Juez del Registro Civil, pero no precisa con claridad si son obligatorias o no, lo cual puede llegar a hacer obscura esta disposición, por ser estas un elemento de validez del matrimonio, más cuando se precisan en las mismas actos que constituyen el tráfico inmobiliario, toda vez que el Registro Civil es una institución que tiene por objeto el autorizar el estado civil de las personas. En el supuesto del matrimonio siendo un estado civil que sólo genera derechos personales, nuestra legislación no establece concretamente cuales son las facultades de cada uno de los cónyuges, en cuanto a sus bienes y sólo se concreta a establecer al régimen económico, dejando a potestad de las partes, el establecimiento de la administración de dichos bienes, a través de las capitulaciones.

Ahora bien la omisión de las capitulaciones, afecta a la administración del régimen económico, porque dejan la carga de los derechos y obligaciones de los cónyuges al acta de matrimonio. Aquí entraremos a los dos supuestos contradictorios que interpreta la Suprema Corte. Aunque dicha situación es errónea toda vez que, por naturaleza propia del acta de matrimonio no es un medio de publicidad de bienes por pertenecer esta al campo del estado civil, por lo que sólo produce efectos de indicación del régimen optado.

Otro factor negativo lo constituye la mala organización, porque quien pretenda conocer el contenido de las capitulaciones requerirá primero saber ante que Registro Civil se llevo a cabo el matrimonio, para que posteriormente se empiece a buscar en los anexos de la solicitud de matrimonio. Entrando en este supuesto se encontrará el interesado con la problemática de que al no existir un índice de matrimonios, se dificulta obtener dicha información agudizándose el problema cuando los cónyuges durante el matrimonio modifican dichos pactos y no dan aviso al Registro Civil, por no haber disposición alguna.

Otro medio de publicidad de las capitulaciones matrimoniales lo constituye el Registro Público de la Propiedad, aunque en términos generales no es el instituto correcto de inscripción de capitulaciones; toda vez que por naturaleza propia de las mismas no constituyen derechos reales inscribibles. El registro se refiere a derechos concretos sobre inmuebles y no a normas hipotéticas que rigen la economía de los cónyuges, por lo que sólo serán inscribibles los capitulos en cuanto constituyan transmisiones o atribuciones de derecho sobre inmuebles de un cónyuge a otro o algún tercero, a favor de cualquiera de ellos como complemento de otro negocio dispositivo inscribible para determinar la naturaleza

de los bienes transmitidos y las facultades de cada consorte para realizar enajenaciones; tal publicidad puede llegar a interesar a otros adquirentes de la propiedad o terceros acreedores.

La importancia que tiene el inscribir las capitulaciones matrimoniales de los bienes muebles e inmuebles para los cónyuges y terceros, es la garantía que otorga el Estado y que reconoce el derecho a través del Registro Civil y Registro Público de la Propiedad, como las únicas instituciones que tienen por objeto en materia de bienes el de informar los cambios de titularidad, estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles y estado civil de las personas, mediante la publicidad apoyada por los principios de fe pública y legitimación registral, con el propósito de salvaguardar el derecho de terceros ajenos a la relación de la transmisión de bienes, agilizar el servicio el servicio registral, tener una mayor exactitud de la publicidad registral, tener una mayor coordinación entre ambas instituciones, evitar la clandestinidad de bienes de los cónyuges derivados de las capitulaciones, evitar acciones fraudulentas por parte de los empleados y particulares, proporcionando así una mayor confiabilidad sobre el historial de los inmuebles primordialmente.

Nuestro sistema registral relativo a bienes muebles e inmuebles tiene el carácter declarativo, es decir, los cónyuges tienen la obligación de inscribir las capitulaciones matrimoniales ante dicha institución y en caso de omisión nuestra legislación sanciona a las partes con la figura de a inoponibilidad, misma que no actúa instantáneamente, ya que para que pueda surtir sus efectos se necesita que lo haga valer quien tenga un interés legítimo.

El fenómeno de la inoponibilidad de las capitulaciones matrimoniales a la manera que lo concibe el Código Civil para el Distrito Federal, nos parece inoperante según el numeral 3007 que precisa: "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero"¹¹⁷. Toda vez que si en el supuesto de que: "el acreedor de un cónyuge puede gravar el inmueble que ha sido adquirido a nombre de éste aún cuando se haga constar en el registro que dicho inmueble pertenece a la sociedad conyugal, pues tal inscripción no legitima al otro consorte para oponer derecho alguno... En cambio si el inmueble está inscrito a nombre de los dos consortes ninguna importancia tiene se mencione la existencia de la sociedad conyugal"¹¹⁸.

¹¹⁷ Ob Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal

¹¹⁸ Ob Cit. MARTÍNEZ ARRIETA, Sergio T.: El Régimen Patrimonial del Matrimonio en México. P 80

El hecho de que los cónyuges no realicen la inscripción de las capitulaciones donde se vea afectado algún bien inmueble ocasiona que la información que proporciona el Registro Público de la Propiedad sea incompleta, lo que produce que la publicidad que otorga sea presumible y que dichos derechos reales pertenecen a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, por lo que en este caso tanto terceros adquirentes como acreedores de los cónyuges tendrán la incertidumbre si los consortes optaron por el régimen de sociedad conyugal y se haya omitido la inscripción de las capitulaciones, toda vez que no existe disposición relativa al contrato de sociedad, en donde especifique que cada cónyuge sea propietario del cincuenta por ciento de los bienes.

En el supuesto de que los cónyuges hayan optado por la separación de bienes; opera la inoponibilidad como lo expresa la Suprema Corte al precisar: "CAPITULACIONES MATRIMONIALES, LA OMISIÓN DE FORMULARLAS TIENE COMO CONSECUENCIA QUE EL CONTRATO DE MATRIMONIO SE ENTIENDA CELEBRADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL.- La omisión de formular capitulaciones matrimoniales cuando se contraiga matrimonio bajo el régimen de separación de bienes, tiene como consecuencia que el contrato de matrimonio se entienda celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal...".

Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito. Amparo en revisión 178/92.- Luz del Carmen de los Reyes Gray.- 27 de Agosto de 1992.- Unanimidad de Votos.- Ponente: José Enríquez Moya Chávez.- Secretario Francisco Raúl Méndez Vega.

La inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad es indispensable como una garantía de seguridad de los bienes pertenecientes a los cónyuges, actualizando así la publicidad que proporciona el registro, evitando se perjudique a los intereses de terceros y facilitando así el tráfico jurídico inmobiliario.

Los efectos que tiene la inscripción de las capitulaciones matrimoniales, hacen ver que tan importante es salvaguardar los derechos de terceros y de los mismos cónyuges, para tal efecto en nuestro siguiente punto de investigación de tesis precisaremos dicho estudio.

3.2. LA IMPORTANCIA DE SALVAGUARDAR LOS DERECHOS DE TERCEROS Y DE LOS CÓNYUGES Y LA FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Para poder determinar éste planteamiento primeramente debemos diferenciar a los cónyuges de los terceros y así poder precisar los efectos derivados de la *inscripción de las capitulaciones matrimoniales* con la finalidad de delimitar de los derechos correspondientes a estos según el Registro Público de la Propiedad.

Los cónyuges son las partes que *celebran las capitulaciones*, misma que al perfeccionamiento conforme a la ley, hace que los contratantes se obliguen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la ley, la moral y las buenas costumbres.

Los terceros son todas aquellas personas ajenas a la relación de los contratantes y por tanto no participan en la realización del matrimonio y por ende en la de las capitulaciones.

Otro factor es precisar el patrimonio de la sociedad conyugal, su determinación nos llevará a la delimitación del patrimonio propio de cada consorte; en el capítulo primero estudiamos al patrimonio y lo dividimos en dos, el *activo que se encuentra constituido por bienes corporales o incorporales*, así como el *pasivo constituido por las deudas de la sociedad*. La finalidad del fondo social es el de soportar o solventar las cargas matrimoniales, que se generan a beneficio o a perjuicio de una serie de relaciones crediticias que deberán precisarse en sus contornos para poder imputarlas a los consortes en sí o al fondo social.

La sociedad conyugal no es una copropiedad, la información de la titularidad que proporciona el Registro Público de la Propiedad por general de los bienes inmuebles aparece formalmente frente a terceros a nombre de uno de los dos consortes y si no existe la publicidad adecuada de las capitulaciones a los extraños les resulta, si no imposible, difícil determinar si cualquiera de los bienes están afectados o forman parte integrante del fondo social y a cuáles corresponde en forma exclusiva a un consorte.

Los consortes aprovechándose de la posesión que tienen de algún bien común o que la titularidad registral del bien se encuentra a su nombre, puede disponer de él para satisfacer un interés exclusivo. Lo correcto sería que un bien propio respondiera a una deuda propia y los bienes del fondo social a las deudas

de carácter social. Sin embargo, determinar esta correspondencia resulta en la práctica difícil de observar por la propia dinámica de la economía; de ahí la necesidad de proteger a los terceros de buena fe permitiéndoles hacer efectivo su crédito sobre determinados bienes, sin perjuicio al derecho de los consortes para un proceso de liquidación establecer la responsabilidad final. Sobre este particular el Tribunal Colegiado ha emitido jurisprudencia al respecto al sostener: "SOCIEDAD CONYUGAL, BIENES DE LA, NO PUEDEN ESTIMARSE COMO TALES EN PERJUICIO DE TERCEROS.- Basta que el inmueble materia de la litis haya sido adquirido durante la vigencia del matrimonio, para estimar que éste pase a formar parte de la sociedad conyugal, pero ello no implica que tal situación sea oponible a terceros de buena fe, pues para acreditar que el inmueble pertenece en un cincuenta por ciento a cada uno de los cónyuges, es necesario que ellos lo manifiesten su voluntad de ingresar ese bien a la sociedad en la escritura respectiva, y que ésta quede debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito. Amparo Directo 57/89. Martha Garduño Calva. 23 de Febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretario: Carlos Manuel Bautista.

Toda la problemática apuntada con anterioridad nos obliga a distinguir dos enfoques de las relaciones económicas en torno al fondo social; el primero lo constituyen las relaciones frente a terceros de buena fe, y los segundos se da entre los consortes.

Los contratantes tienen el derecho personal de administrar sus bienes inmuebles como mejor les convenga, independientemente del régimen económico por el que hayan optado, pero si su voluntad es transferir o modificar la propiedad del otro cónyuge, lo podrán hacer mediante las capitulaciones las cuales al modificar la situación jurídica inmobiliaria deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El no precisar los bienes dentro de las capitulaciones como es el caso del régimen mixto hace muy limitado los efectos, que en perjuicio de tercero se pueden producir aún después de haberse inscrito en el registro, tal como lo precisa el Tribunal Colegiado de Circuito; referente a la limitación de dominio de cada consorte: "FRENTE A TERCEROS CADA CÓNYUGE ES EL TITULAR DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR ÉL AUNQUE ESTÉ CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL.- La sociedad conyugal sólo crea relaciones internas de esposo a esposa puesto que en este régimen no crea un derecho real de copropiedad de uno de los cónyuges respecto de los bienes adquiridos individualmente por el otro, sino sólo genera un derecho personal o de crédito a obtener una participación en los productos o ganancias de los bienes

que pasan a formar parte de la sociedad conyugal, lo que explica que el cónyuge es titular de un bien adquirido por él, pueda ejercitar las acciones relacionadas con ese bien, sin necesidad de la concurrencia de la otra parte".

Tesis Número 21, Parte Tercera, Volumen I, Página 289, Amparo 398/89 Luis Alarcón Castañeda, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil de Primer Circuito.

Al momento de celebrar el matrimonio los bienes que aportan los consortes a la sociedad conyugal serán propiedad de los mismos tal como lo precisa el Tribunal Colegiado, salvo pacto en contrario: "SOCIEDAD CONYUGAL, BIENES PROPIOS ANTERIORES AL MATRIMONIO NO SE INCLUYE SALVO PACTO EN CONTRARIO.- salvo pacto en contrario los bienes de cada uno de los cónyuges, que tenían antes de la celebración del matrimonio, continúan perteneciéndoles de manera exclusiva, a pesar de que el matrimonio se haya celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal, porque las aportaciones, al implicar translación de dominio, deben de ser expresadas".

Sexta Época, Cuarta Parte. Volumen XXXVI. Página 74. Amparo Directo 2727/59 Carmen López de Mendoza. Unanimidad de Votos.

En el caso de no estipular capitulaciones, la ley protege los bienes de los cónyuges frente a terceros, toda vez que no es voluntad del cónyuge propietario aportar bienes a la sociedad la cual surte efectos ante terceros.

Ahora bien, es posible en iguales circunstancias que durante el matrimonio nazca la sociedad conyugal, el cual se aplicará el mismo criterio. Así mismo cuando los cónyuges dentro de la sociedad conyugal adquieran bienes y no los contemple las capitulaciones matrimoniales, no beneficiaran al cónyuge que no sea titular ni perjudicará a terceros como lo explica el Tribunal Colegiado de Circuito al precisar: "SOCIEDAD CONYUGAL BIENES DE LA. No deben estimarse como tales en perjuicio de terceros.- Basta que el inmueble materia de la litis haya sido adquirido durante la vigencia del matrimonio, para estimar que esta paso a formar parte de la sociedad conyugal, pero ello no implica que tal situación sea oponible a terceros de buena fe pues para acreditar que el inmueble pertenece en un cincuenta por ciento a cada uno de los cónyuges, es necesario que ellos manifiesten su voluntad de ingresar ese bien a la sociedad conyugal en la escritura respectiva, y que esta quede debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito. Amparo Directo 57/89 Martha Garduño Calva. 23 de Febrero de 1989. Unanimidad de Votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretario Carlos Manuel Bautista Soto

La importancia del criterio judicial que concibe el campo registral del estado civil, le confiere justa medida a los efectos registrales y protegiendo debidamente a los terceros frente al registro.

Por lo anterior podemos deducir que, las capitulaciones matrimoniales debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y realizarlas con apego a derecho, son plenamente oponibles a terceros; pero tratándose de capitulaciones que no estén debidamente inscritas o no se hayan realizado con apego a las disposiciones legales serán inoponibles a terceros de buena fe.

En otro orden de ideas, el no realizar capitulaciones matrimoniales, no se debe exclusivamente a los contratantes, sino que también es imputable a la falta de información por parte de las autoridades, lo que precisamos concretamente en nuestro siguiente punto.

3.3. LA INOBSERVANCIA DE LA OBLIGACIÓN DE INSCRIBIR LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES A PARTIR DE QUE EL JUEZ DEL REGISTRO CIVIL NO CUMPLE CON LAS DISPOSICIONES LEGALES EN EL DESEMPEÑO DE SU FUNCIÓN.

Uno de los factores que impide la realización e inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad, es la ignorancia por parte de los cónyuges y la negligencia del Juez del Registro Civil, toda vez que al momento de celebrarse el matrimonio ante el Juez del Registro Civil, omiten por una parte presentar y por la otra recibir las capitulaciones matrimoniales; limitándose a la constitución del vínculo matrimonial y del régimen patrimonial del matrimonio, lo que ocasiona que dicho régimen se someta a las disposiciones legales correspondientes, que contempla el Código Civil. Esta falta de conocimiento por parte de los cónyuges referente a la administración del régimen patrimonial del matrimonio es casi total, toda vez que en algunos Registros Civiles de esta ciudad, al año no se registran ninguna presentación de capitulaciones matrimoniales, según datos estadísticos proporcionados por la Oficina Central del Registro Civil.

El no realizar las capitulaciones por parte de los cónyuges, sólo produce que dicho régimen se encuentre en la clandestinidad, teniendo como consecuencia perjuicios a terceros y para los mismos cónyuges; si tomamos en cuenta que en el acta de matrimonio sólo contará con la indicación de la naturaleza del acto y la constitución del régimen patrimonial, tal como lo expone Lacruz Berdejo al precisar: "el tercero al tener el acta de matrimonio podrá

considerar que se hayan casados bajo el régimen de sociedad conyugal y en consecuencia hace responsable a cualquiera de los cónyuges de las deudas que pueda tener con el acreedor correspondiente"¹¹⁹. Esta postura afecta directamente al cónyuge ajeno de obligación, porque al no interponer disposición en contrario, el acreedor puede presumir que dichos bienes pertenecen a la sociedad conyugal. Esto se pudiera evitar si se llega a realizar las capitulaciones matrimoniales, tal como lo sostiene el Tribunal Colegiado al precisar: "INCONSTITUCIONALIDAD DEL EMBARGO DE UN INMUEBLE ADQUIRIDO EN PROPIEDAD POR UNO DE LOS CÓNYUGES DESPUÉS DE CELEBRARSE EL MATRIMONIO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL SI EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL NO SE DEMUESTRA LA EXISTENCIA DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.- Resulta inconstitucional un embargo trabado en un bien inmueble propiedad de uno de los cónyuges, casado bajo el régimen de sociedad conyugal...si durante el juicio ejecutivo mercantil no se demostró la existencia de las capitulaciones matrimoniales, las que son indispensables para determinar la titularidad de la sociedad conyugal respecto del bien inmueble embargado".

Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito. Amparo en Revisión 42/93 José Luis Higuera Mendoza. 18 de Febrero de 1993. Unanimidad de Votos. Ponente Martiniano Bautista Espinosa. Secretario Juan Manuel Cárcamo Castillo.

Otro aspecto que complica nuestro cometido, es que al no saber los cónyuges el contenido jurídico de la sociedad conyugal, creen que están adquiriendo en copropiedad todo tipo de bienes, situación que es errónea; tal como lo explica Fernández del Castillo, al precisar: "la sociedad conyugal constituye una comunidad de bienes entre ambos cónyuges quienes se consideran copropietarios en proporción que indiquen las capitulaciones"¹²⁰. Ahora bien, cuando los cónyuges adquieren un bien inmueble al momento de comparecer ante el notario público, por lo general queda asentada en la escritura, que el esposo adquiere con el consentimiento de la esposa, consecuentemente en el Registro Público de la Propiedad, aparecerá como titular registral el nombre del esposo, dejando aparentemente sin derecho sobre el bien inmueble a la esposa, y si posteriormente el esposo siendo titular registra vende el inmueble para el beneficio de él, creará un perjuicio a su esposa y esta podrá ejercitar sus acciones y derechos que en el caso concreto correspondan, a pesar de que ocasionalmente dentro del folio real aparezca el asiento de la sociedad conyugal. Todo esto se podría evitar si formalizan los cónyuges sus capitulaciones

¹¹⁹ Cfr. LACRUZ BERDEJO, José L.: *Los Régimenes Económicos del Matrimonio y la Publicidad Registral* España Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XXXIX, Número 425 - 426. Madrid Sep - Oct. 1963 P. 598

¹²⁰ Ob. Cit. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Notarial* P. 281

matrimoniales. El supuesto anterior es legal; en razón a la negligencia del cónyuge que no pudo comprobar o interponer su derecho, aún con la inscripción de la sociedad conyugal ante el Registro Público de la Propiedad.

Bajo este razonamiento nuestro Código Civil en el artículo 3012, trata de alguna manera subsanar este supuesto, dándole la facultad a los cónyuges de inscribir la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad y se ve fortalecido con el artículo 3007 del citado ordenamiento que precisa: "los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero"¹²¹. Pero con base en la dinámica de la institución, sólo reconocerá los derechos de propiedad de quien aparezca como titular registra, para hacer inoponible la no inscripción, con la finalidad de salvaguardar los derechos de tercero. La inoponibilidad se ha pensado precisamente en ventaja de tercero y para que pueda prevalecer de una situación nueva y enteramente ficticia, pero que la falta de inscripción hace aparentar ante él como real.

Atendiéndonos a este problema, nuestro Código Civil, prevé el conflicto desde su origen, pero no precisa con exactitud su aplicación; toda vez que esto se pudiera evitar si el Juez del Registro Civil cumple cabalmente con sus funciones previamente establecidas en dicho ordenamiento legal, que a continuación precisaremos, si bien es cierto el hecho de presentar las capitulaciones antes de celebrar el matrimonio y dado a su naturaleza de accesoriedad de las mismas, entraríamos a un negocio sujeto a la condición suspensiva de realizarse o no el matrimonio, ya que sería incongruente que estas pudieran surtir sus efectos antes que se concrete el matrimonio. Ahora bien el otorgamiento de las capitulaciones matrimoniales durante el matrimonio lleva implícita una mutabilidad del régimen económico, el cual faculta a cualquiera de los cónyuges, que por razones de seguridad, externe su voluntad durante el mismo, para que en caso de presiones psicológicas que a tal grado afecte su patrimonio y distorsionen su libertad contractual al ejercer tal mutabilidad.

Bajo éste entendido, el Juez del Registro Civil al no cumplir con lo dispuesto en el artículo 99 del Código Civil vigente para el Distrito Federal el cual precisa: "En el caso de que los pretendientes, por falta de conocimientos, no puedan redactar el convenio a que se refiere la fracción V (capitulaciones matrimoniales) del artículo anterior, tendrá obligación de redactarlo el Juez del Registro Civil, con los datos que los mismos pretendientes le suministren"¹²². El

¹²¹ Ob Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

¹²² ídem.

hecho de que el Juez del Registro Civil, al saber esta facultad que le confiere el Código Civil y no la cumple, hace verdaderamente penoso, *ver que en los juzgados del Registro Civil de esta ciudad, jamás se pregunta a los contrayentes si tienen algún bien raíz a su nombre, a pesar de lo cual los mismos pactan en el acta de matrimonio que la sociedad comprenderá, tanto los bienes que son propietarios los cónyuges, como los que adquirirán en el futuro, dando ello lugar a dificultades de carácter jurídico bastante serias.*

Si el Juez del Registro Civil cumpliera con el cometido, no pudiéramos tomar a las capitulaciones como una condición suspensiva, toda vez que estas estarán vinculadas a un matrimonio y *estas pueden surtir sus efectos desde la consumación de acto, en ese entendido no tomaríamos al acta como una mera indicación del régimen patrimonial y del estado civil de las personas, sino como una inscripción de constitución, limitación, administración y liquidación de bienes inmuebles; así mismo, se tomaría al acta y anexos como un título para el ulterior asiento en el Registro Público de la Propiedad. Los cónyuges al estar enterados del contenido jurídico del régimen patrimonial que hayan optado según los diversos supuestos que reconoce la ley, entraran a una mayor libertad contractual sobre la administración de sus bienes, facilitando también la labor de las instituciones evitando así la clandestinidad del tráfico jurídico inmobiliario derivado del matrimonio.*

Una vez precisado el problema de investigación de tesis, pasaremos dar algunas disposiciones que debieran integrarse a nuestros ordenamientos legales, como una posible solución al conflicto planteado, mismos que los precisaremos en nuestro siguiente capítulo.

No obstante nuestro sistema registra trata de alguna manera imitar al sistema constitutivo, al proteger los derechos de terceros como lo precisa el artículo 3009 del Código Civil que establece: "los documentos que conforme a este Código Civil se encuentren inscritos, 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 a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley"¹²³. Pero nuestro sistema registral, difiere del sistema constitutivo en relación a que no se le atribuye al registrador, ninguna facultad relevante para evaluar su posibilidad de inscripción toda vez que aquí nuestro derecho registral surge extrarregistralmente.

Bajo este antecedente propongo, que en el Registro Público de la Propiedad al llevar el control jurídico de los bienes inmuebles que por lo menos cuente con una oficina de catastro para que verifique gráficamente el inmueble proporcionando así una mejor publicidad a los usuarios y sostener el criterio de que todo derecho no inscrito en los folios se reputa inexistente respecto a terceros ajenos, entre las partes y terceros interesados al acto jurídico.

Con lo que respecta al asiento registral de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Público de la Propiedad (cuando por naturaleza de las mismas lleguen a afectar algún bien inmueble) y no se interrumpa el tráfico inmobiliario sugiero que dentro de las instalaciones del Registro Público se establezca una oficina o área exclusiva para la inscripción de las capitulaciones matrimoniales que sólo afecte derechos reales y que se encuentre en coordinación con el Registro Civil; para determinar en que momento surge la inoponibilidad. Las disposiciones legales que se proponen al Reglamento del Registro Público de la Propiedad son en razón a lo antes expuesto, con el fin de proporcionar una información registral jurídica más exacta sobre los bienes inmuebles derivados del matrimonio.

Actualmente existen otros factores que interrumpen la publicidad del tráfico jurídico inmobiliario mismas que se encuentran dentro de la institución por lo que enumeramos las siguientes consideraciones: a).- La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sigue siendo un puesto político a pesar de la nueva administración del Distrito Federal lo que sólo genera corrupción. b).- El personal del Registro Público de la Propiedad no cumple cabalmente con los requisitos que señala la ley para poder ser registrador de la

¹²³ Ob. Cit. Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común y Para Toda la República en Materia Federal.

CAPITULO IV.

HACIA UNA NORMATIVIDAD ADECUADA DE LA INSCRIPCION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES EN EL REGISTRO CIVIL Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

En los capítulos anteriores, hemos precisado cuestiones sobre la realidad social actual de nuestro Registro Civil y Registro Público de la Propiedad, referente a la seguridad que estos proporcionan según su dinámica de inscribir las *capitulaciones matrimoniales*; la importancia que tiene que esta figura para la sociedad en general ha caído en desuso, en el abandono por parte de las instituciones referidas; datos extraoficiales proporcionados por la Oficina Central del Registro Civil del Distrito Federal en los últimos cuatro años se han registrado 222,582 (doscientos veintidós mil quinientos ochenta y dos) matrimonios de los cuales el 94% (noventa y cuatro por ciento) aproximadamente opta por constituir el *régimen patrimonial de sociedad conyugal* y el resto por la separación de bienes; por lo que tenemos que de 209,227 (doscientos nueve mil doscientos veintisiete) matrimonios que constituyeron el *régimen de sociedad conyugal* sólo se registró *una sola capitulación matrimonial* en el Registro Civil y en los últimos siete años en el Registro Público de la Propiedad no se registró ninguna inscripción de capitulaciones matrimoniales.

El motivo de la presente investigación es la problemática detectada y con el firme propósito de encontrar el origen y causas de la misma, nos lleva al estudio del contrato de matrimonio con relación a los *bienes*, el *Registro Civil* y el *Registro Público* de la Propiedad motivando a instrumentar un proyecto de normas más adecuadas a nuestra actualidad, que supere la problemática existente en dichas instituciones.

Las modificaciones se proponen para el Código Civil, Registro Civil y Registro Público de la Propiedad, son con la finalidad de *inscribir obligatoriamente* a las capitulaciones matrimoniales, en el Registro Público de la Propiedad, con el apoyo del Registro Civil con el objeto de tener un mayor control de la publicidad de los bienes inmuebles derivados del matrimonio, reforzando así la *seguridad jurídica* de los terceros y de los mismos cónyuges, con la única finalidad de erradicar la corrupción y mejorar nuestro sistema registral; por lo cual se estudiaron dichos ordenamientos legales y se precisaron los artículos que durante años han sido letra muerta, otros más han resultado insuficientes, por lo que se hace necesario reglamentar situaciones producto de las necesidades de nuestro tiempo.

Actualmente no es el momento de elaborar planes sofisticados de dudosa realización, sino demostrar a la ciudadanía con hechos que la publicidad de los bienes inmuebles derivados de la celebración del matrimonio que nos proporcionados por el Estado es confiable, que la institución de las capitulaciones matrimoniales no ha caído en el abandono y que nuestro sistema registral puede llegar a ser tan eficiente como el de los países avanzados.

4.1 DISPOSICIONES QUE DEBEN DE INCLUIRSE EN EL CODIGO CIVIL RESPECTO A LA INSCRIPCION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Para poder obtener una mayor seguridad jurídica respecto de la inscripción y publicación de los bienes inmuebles derivados de la celebración de matrimonio considero que deberíamos tomar en cuenta la posibilidad de implementar un sistema más exacto en nuestra ciudad por ser la más grande y poblada del mundo y por tener una reconocida legislación, así como los medios tecnológicos para lograrlo, con el propósito de garantizar de manera absoluta la estabilidad de los bienes inmuebles producto de matrimonio a través de una publicidad oficial del tráfico jurídico inmobiliario, proporcionada por el Estado, para beneficio de los terceros y de los cónyuges.

Para cumplir tal cometido tendríamos que hacer unas modificaciones del Código Civil en lo referente al título cuarto (del Registro Civil), capítulo I (disposiciones generales), capítulo VII (de las actas de matrimonio) y capítulo XI (de la rectificación, modificación y graduación de las actas del registro civil), bajo éste entendido propongo el siguiente supuesto hipotético para una mejor normatividad en relación a estas disposiciones.

Para poder hacer un Registro Civil más funcional con el objeto de dar publicidad de las capitulaciones matrimoniales, se necesita poner en práctica los siguientes supuestos: a).- Que el Juez del Registro Civil tenga fe pública para autenticar el estado civil de las personas que van a contraer matrimonio y que tenga facultades de registrador de la propiedad para el efecto de enviar aviso preventivo al Registro Público de la Propiedad sobre la inscripción de los bienes inmuebles que aporten cada cónyuge al momento de celebrarse el matrimonio y durante el mismo. b).- Que los cónyuges formen un régimen patrimonial de carácter constitutivo al contraer y durante el matrimonio con plena libertad contractual entre ambos. c).- Que la administración de los bienes se realice a través de las capitulaciones matrimoniales y sean de carácter obligatorio, así como también que en el caso de que los cónyuges modifiquen sus capitulaciones matrimoniales le den intervención al Juez del Registro Civil para que envíe aviso

preventivo al Registro Público de la Propiedad sobre la modificación de inscripción de los bienes inmuebles que se aporten. d).- En el supuesto de que los cónyuges sean demandados y queden gravados sus bienes inmuebles, que sea el registrador de la propiedad quien envíe aviso preventivo al Registro Civil para que se realice la anotación preventiva correspondiente.

Así mismo se tendrá que modificar las formas del Registro Civil, para el matrimonio, en virtud de que hoy en día las mismas sólo indican situaciones o circunstancias que afectan a la capacidad jurídica de las personas, no permitiendo determinar los hechos y circunstancias que se derivan de las mismas, toda vez que en el matrimonio al optar los cónyuges por el régimen de sociedad conyugal no sólo afecta a la esfera jurídica familiar, sino que también el patrimonio de los mismos, tal y como se ha establecido en los capítulos anteriores, ya que el no estipular disposiciones en contrario perjudica la libre administración contractual del dominio de los bienes de cada consorte y perjudica intereses de terceros.

Verbigracia a lo anterior se puede observar en el anexo uno de este trabajo de investigación, en el que se demuestra un esquema de una forma oficial del registro civil referente al matrimonio.

Para poder darle una publicidad más precisa a los bienes contenidos en las capitulaciones matrimoniales, sugiero que por cada matrimonio que opte por el régimen de sociedad conyugal se abra un expediente previo a la celebración del matrimonio para acreditar que los contrayentes reúnen los requisitos de capacidad establecidos por el Código Civil, así mismo los cónyuges deberán anexar al expediente un certificado de libertad de gravámenes (en el supuesto de que los cónyuges aporten algún bien inmueble al momento de celebrarse el matrimonio) y demás que la ley precisa actualmente; dicho expediente deberá ser integrado en un término no mayor de quince días antes de la celebración del matrimonio; una vez concluido lo anterior, el Juez del Registro Civil designará a sus auxiliares que otorguen asesoría jurídica sobre el contenido legal del régimen patrimonial en los diversos supuestos que la ley contempla, la formación de las capitulaciones matrimoniales para el caso de los bienes presentes y futuros, mismas que no pueden dejar de presentarse ni aún con el pretexto de que los pretendientes carezcan de bienes ya que en el caso de no aportar ningún bien inmueble se versará sobre los que adquirirán durante el matrimonio. Las capitulaciones matrimoniales deberán ser presentadas obligatoriamente ante el Juez del Registro Civil a más un día antes de la celebración del matrimonio.

Por lo que hace a las formas del registro civil, propongo que por cada matrimonio en el que se constituya el régimen patrimonial de sociedad conyugal se abra un folio en el que contenga los requisitos que la ley establece para

contraer matrimonio, así como un apartado especificando el contenido de las capitulaciones matrimoniales referentes a los bienes inmuebles, que se inserte en el mismo un prototipo del plano del inmueble certificado por las Oficinas de Catastro para verificar la situación física del inmueble (en el caso de que los cónyuges aporten en el momento de la celebración del matrimonio algún bien inmueble); en otro apartado deberá contener las disposiciones en caso de adquirir bienes inmuebles durante el matrimonio tomando en consideración el contenido de las capitulaciones, así como también las formas de liquidación y suspensión de las capitulaciones en caso de mutabilidad por convenio o por resolución judicial. Deberá tener un lugar para inscripciones marginales relativas a la nulidad, separación por divorcio y otras causas de disolución del matrimonio.

A continuación en el anexo dos, exponemos un modelo propuesto de forma de registro civil referente al matrimonio, en el caso de que los contrayentes opten por el régimen de sociedad conyugal:

El juez al momento de la celebración del matrimonio leerá en voz alta las conclusiones del expediente y tendrá a la vista el documento que contiene las capitulaciones matrimoniales, e interrogará a los testigos acerca de si los pretendientes son las mismas personas a que se refiere el expediente en caso afirmativo, preguntará a cada uno de los pretendientes si es voluntad unirse en matrimonio y si están conformes los declarará unidos en nombre de la ley y de la sociedad como marido y mujer, dentro del mismo acto solemne nacerá a la vida el régimen patrimonial del matrimonio y surtirán todos sus efectos legales las capitulaciones matrimoniales.

Concluida la celebración del matrimonio, se abrirá un folio el cual contendrá además de lo antes expuesto los generales de los contrayentes, padres y testigos, el consentimiento de los padres, tutores o autoridades, que no hubo impedimento legal, la autorización del régimen patrimonial y sus debidas capitulaciones matrimoniales, en el supuesto de que los cónyuges aporten algún bien inmueble se registrarán estos en inscripciones de propiedad del citado folio. Como sanción a la infracción de esta regla, se producirá la nulidad del folio y se castigará con la destitución del Juez del Registro Civil.

Posteriormente de oficio, el Juez del Registro Civil deberá mandar aviso preventivo a más tardar setenta y dos horas al Registro Público de la Propiedad, para la inscripción de las capitulaciones matrimoniales siempre y cuando dichas capitulaciones afecten algún bien inmueble; de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I.- La inscripción del aviso preventivo deberá contener el régimen patrimonial del matrimonio, indicando el Registro Civil donde se celebró el matrimonio y los capítulos sobre la administración de los bienes inmuebles en el caso de que se transfiera o modifique la propiedad de cada cónyuge.

II.- El Juez del Registro Civil donde se lleven a cabo las capitulaciones que afecten bienes inmuebles entre los cónyuges deberá comunicarlo dentro de las setenta y dos horas siguientes a la celebración del matrimonio al Registro de la Propiedad sin costo alguno para los cónyuges.

III.- El Registro Público de la Propiedad verificará el contenido de las capitulaciones y las inscribirá en el folio correspondiente, cerciorándose de que se contenga el plano autorizado por las Oficinas de Catastro.

IV.- Cuando se pacten modificaciones de capitulaciones durante el matrimonio y se afecten bienes inmuebles pertenecientes a los cónyuges, el Notario deberá comunicarlo al Juez del Registro Civil ante quien se celebró aquel, para que anote en el folio respectivo y se agregue dicha inscripción para que después sea enviado al Registro Público de la Propiedad y se realicen las modificaciones correspondientes.

V.- La inscripción de las capitulaciones de bienes inmuebles se realizará en el Registro Civil y Registro Público que corresponda al domicilio de los cónyuges.

VI.- Los cónyuges que hubieren contraído matrimonio en el Distrito Federal a la vigencia de esta modificación deberán manifestarlo al Juez del Registro Civil, en el momento de que cualquiera de ellos realice un acto jurídico que tenga por objeto un derecho real; debiendo notificar el contenido de las capitulaciones al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

VII.- El notario, ante quien un matrimonio de otro Estado tenga un bien inmueble en esta ciudad y deseen registrarlo, se obligará a instruir a los cónyuges de los deberes de la inscripción obligatoria de las capitulaciones matrimoniales en el Distrito Las capitulaciones Federal.

Las capitulaciones matrimoniales deben otorgarse al momento de celebrar el matrimonio; como un requisito estricto de validez del acto jurídico. De igual forma se pueden otorgar capitulaciones durante el matrimonio en caso de modificación total o parcial conforme lo precisado con antelación.

En la presente hipótesis se demuestra un control más exacto sobre la administración de los bienes inmuebles producto del matrimonio; con una firme libertad contractual de los cónyuges, una seguridad plena de publicidad de los mismos la cual es proporcionada por el Estado a través de la coordinación de nuestras instituciones registrales.

Así mismo, es menester hacer algunas modificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con el objeto cambiar su dinámica a una más exacta, confiable y que sea proporcionada por el Estado.

4.2. DISPOSICIONES QUE DEBEN INCLUIRSE EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD RESPECTO DE LA INSCRIPCION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Al margen de las observaciones hechas en los capítulos anteriores, cabe agregar que los dos institutos registrales; el civil y el de la propiedad al no estar coordinados entre sí, hacen posible la existencia de conflictos registrales, no solo por la omisión de la presentación de las capitulaciones, sino porque puede llegar a tener asientos contradictorios.

En el Registro Civil, los cónyuges al momento de celebrarse el matrimonio en el que se constituye el régimen de sociedad conyugal y aportan algún bien inmueble a la sociedad el cual no es inscrito en el Registro Público y siguiendo el criterio de la Suprema Corte, es en ese momento cuando surge la ponibilidad entre los cónyuges (lo hace de manera constitutiva), lo cual puede llegar a lesionar posteriormente intereses de terceros en el caso de no regularizar el bien inmueble ante el Registro Público de la Propiedad.

El hecho de tener una dinámica de publicidad registra constitutiva en estos tiempos entre Registro Civil y Registro Público de la Propiedad para la publicación de los bienes derivados del matrimonio resultaría difícil su implementación en la práctica, pero si valdría la pena poner en claro el tráfico jurídico inmobiliario. En el capítulo primero precisamos las características principales del sistema constitutivo alemán, el cual es considerado como el sistema registral más exacto toda vez que sin el registro de la inscripción de la propiedad los efectos reales no surgen ni aún entre las partes lo cual hace que la inscripción de la propiedad al Registro Público sea obligatoria; en cambio en nuestro país, el sistema de registro es facultativo, es decir, las inscripciones de cualquier acto jurídico sobre bienes inmuebles sólo se inscriben a solicitud del interesado o quien tenga un interés legítimo respecto del derecho que se va a inscribir o anotar, por lo que el registrador no se sabe ni le consta de que dicho bien exista físicamente, toda vez que sólo se tienen documentos del mismo que son proporcionados por el interesado al registrador para su inscripción. Es por esto que al no tener una concordancia entre registro y catastro la inscripción en nuestro país no llega a constituir un requisito de validez del acto jurídico.

propiedad. c).- No se ha puesto a la práctica la creación del Colegio de Registradores como se propuso ante el Registro Público de la Propiedad con el fin de que el registrador sea perito en la materia debido a la complejidad de los actos que maneja (informe extraoficial 1993). d).- El avance tecnológico que esta implantado actualmente no es utilizado para el beneficio de la sociedad en general. e).- Las oficinas del Registro Público son insuficientes en capacidad para laborar y para dar consulta al público usuario, por lo que sería más eficaz si dicha institución se regionaliza. f).- Para mejorar el servicio se necesita que los salarios que perciben los registradores sean adecuados. g).- Falta también elaborar un reglamento interno más adecuado para el personal administrativo porque en diversos actos que realiza y por atender al público se presta para realizar formas de corrupción. h).- Falta reglamentar para el caso de folios en custodia, ya sea por duplicidad o alteración para la rápida liberación del mismo. i).- Independientemente de que nuestro sistema registral sea facultativo es necesario que se instaure dentro del Registro Público una oficina de catastro toda vez de que no es posible que dicha institución no cuente con los planos de los inmuebles que va a registrar. En conjunto este tipo de anomalías hace parecer al Registro Público de la Propiedad como una institución netamente burocrática y no para lo que fue creada, que es el de dar seguridad jurídica a terceros mediante la publicación de los actos que en ella se lleva.

Por otro lado cabe hacer mención, que desde el año de 1996 se tiene otro proyecto de modernización para el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, instaurando lo que se conocerá próximamente como: "CIR 2000 o Folio Electrónico" para hacer esto posible se tuvo que consecionar el archivo de folios a una empresa privada misma que lleva el nombre de "GLOSA de IMAXSERV S.A. de C.V.", la cual tiene por objeto el análisis de todos los folios reales para la actualización y captura codificada en medios de cómputo de la información contenida en los folios a cargo del Registro Público de la Propiedad.

La empresa cuenta con un equipo de cómputo IBM sistema 38 modernizado sin unidad de cinta y terminales, el equipo rehabilita la reproducción de microfilm (IMT); integra un programa para abatir los rezagos y rediseñar el sistema de información capturando el universo faltante hasta que el equipo lo permita en su capacidad. Lo anterior no elimina inconvenientes expuestos del otro sistema pero esta vez sólo se capturará la codificación de folios (información más breve); este equipo cuenta con dispositivos magnéticos con mayor capacidad de almacenamiento, sirve también para rediseñar el sistema de información recodificada y tiende a capturar todos los antecedentes históricos registrales del Distrito Federal.

Para integrar el banco de datos ya codificados se requerirá invertir un promedio de dos a tres años con las siguientes limitaciones: a).- Imposibilidad de dar seguridad jurídica suficiente durante todo ese tiempo. b).- La desconcentración del servicio de consulta registral y la coordinación intersectorial se podrá realizar al término del plazo señalado. c).- la imposibilidad de consultar directamente en pantallas los folios completos y documentos registrales y catastrales. d).- Durante el tiempo programado para el desarrollo del sistema seguirá el manejo deterioro de libros y de folios. e).- El proyecto no es autofinanciable a corto plazo entre otros aspectos.

Como beneficios este proyecto propone los siguientes: a).- Inviolabilidad de la información. b).- Rapidez de acceso. c).- Facilidad para transmitir y recibir información a través de la red de comunicaciones (Internet). d).- La eliminación de la captura tradicional. e).- La mayor oportunidad en la obtención de resultados. f).- Utilización de menor número de recursos humanos para el ingreso de la información y facilidad de programación del equipo sin requerir personal altamente calificado en informática. g).- Tener mayor control de información de los actos registrales y la correspondiente a los contribuyentes (catastral y predial). h).- Agilizar la atención a gestores y público usuario mediante maquinas que con un simple apretón de botones y previo pago de derechos sean expedidos automáticamente constancias de folio, constancias de no inscripción, certificados de libertad de gravámenes, certificados de no propiedad etc. i) La desconcentración del servicio de consulta registral a las Delegaciones Políticas, Notarías, Despachos de Corredores Públicos, Instituciones de Vivienda, Sociedades Nacionales de Crédito, Instituciones Bursátiles, Financieras y de Seguridad Social; la cual se realizará a través de Internet, con el objeto de descongestionar al Registro Público de la Propiedad dando cumplimiento así a la política de simplificación administrativa dictada por el ejecutivo federal.

La actividad que tiende la empresa es como ya se precisó es el de condensar las inscripciones que constan en los folios la cual será realizada por los codificadores quienes son los encargados de asignar el tipo de forma precodificada a las operaciones que constan en los folios, es decir aplicaran una clave a cada operación.

Las formas precodificadas para su captura son veinte y cada una de ellas contienen varias operaciones las cuales se mencionan a continuación:

1.- CP = CAMBIO DE PROPIETARIO

a).- Compraventa (En abonos o compraventa con reserva de dominio).

- b).- Adjudicación. c).- Donación. d).- Dación en Pago. e).- Aplicación de bienes por disolución de sociedad conyugal o por disolución de régimen de copropiedad. (al disolverse la sociedad conyugal ya sea por consentimiento las partes o por fallecimiento de alguna de ellas, los bienes se aplican a los socios en los términos que se hayan determinado en el contrato de sociedad. f).- Permuta. g).- Prescripción Positiva. h).- Venta Judicial.

2.- MP = MODIFICACION DE PROPIETARIO

- a).- Renuncia y Extinción de Usufructo de Habitación. b).- Rescisión de *Compraventa*.

3.- TF = TRANSMISION DE PROPIEDAD CON EXTINCION O EJECUCION DE FIDEICOMISO

- a).- *Fideicomiso*.

4.- FM = FOLIO MATRIZ

- a).- Folio Matriz. (Como una generalización para poder asignar esta clave, podemos mencionar las siguientes operaciones:
 - I.- Segregación; II.- Cancelación de Folio por Relotificación; III.- Cancelación de folio por Subdivisión y IV.- A demás de las operaciones propias de esta clave.

5.- FA = FOLIO AUXILIAR

- a).- Folio Auxiliar. (Constitución de condominio, constitución de régimen de copropiedad, modificación de condominio, subdivisión de predio, lotificación o fusión.

6.- IN = INFORMACION

- a).- Esta clave puede ser confusa, ya que en ocasiones es necesario entender el objeto de la inscripción a la cual se pretende asignarle a esta clave.

7.- SE = SERVIDUMBRE

- a).- Servidumbre.

8.- FI = FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION O DE GARANTIA

- a).- Esta clave también se asigna cuando hay modificación o extinción de fideicomiso.

9.- US = USO DE SUELO.

- a).- Tiene la finalidad de determinar el uso que se le debe de dar al predio que consta en el folio real.

10.- HI = HIPOTECA

- a).- Arrendamiento Financiero.

11.- MH = MODIFICACION DE HIPOTECA

- a).- Esta clave se asigna cuando una hipoteca ya existente se altere alguno de los elementos de la misma.

12.- AP = ANOTACION PREVENTIVA

- a).- Anotación de embargo. b).- Anotación Preventiva de Demanda. c).- Aviso Preventivo. d).- Fianza. e).- Cédula Hipotecaria. f).- Anotación de Prescripción Positiva. g).- Anotación de Decreto Expropiatorio. h).- Sucesión.

13.- CAR = CANCELACION DE RESERVA

- a).- Se da en una compraventa a plazos, el vendedor se reserva el dominio del bien inmueble hasta que se liquide totalmente el monto de la transacción.

14.- CAF = CANCELACION DE FOLIO

- a).- Cuando se fusionan varios predios los folios fusionados quedaran en un solo folio resultante.

15.- CAD = CANCELACION DE DERECHOS REALES

- a).- Consta la cancelación de fideicomiso, servidumbre y usufructo de uso habitación.

No confundir cancelación de derechos reales con la consolidación del usufructo, en la consolidación fallece el usufructuario o renuncia voluntariamente en cambio en la cancelación se cancela por anomalías en el contrato de usufructo.

16.- CAH = CANCELACION DE HIPOTECA

a) - Se asigna cuando se cancela parcial o totalmente la hipoteca.

17.- CAA = CANCELACION DE ANOTACION PREVENTIVA

a).- Aquí se encuentran todas las cancelaciones de embargo, demanda, fianza, de cédula hipotecaria, decreto expropiatorio.
Esta cancelación debe de responder a un acto que consta en la inscripción contenida en el folio

18.- HIST = HISTORICO

a).- Se inscribe como información de las operaciones de antecedentes ya que fueron realizadas con fechas anteriores. Consiste también en analizar la operación así como la fecha de materialización, excepto una CP y una expropiación que tenga una antigüedad de dos años anteriores.

19.- MA = MODIFICACION DE ASIEN TO

a).- Esta clave se asigna cuando existe una modificación de escritura pública, no deben tener borraduras, tachaduras etc. Cuando un registrador o inscribidor tiene algún error en las anotaciones de los folios.

20.- MODIFICACION DE CARATULA

a).- Cuando en una operación conste una modificación en alguno de sus elementos señalados en su carátula, llevará esta clave, así mismo los juicios o jurisdicciones voluntarias de apeo y deslinde.

La codificación debe realizarse:

I.- Comenzando por revisar que el folio contenga todas las hojas que nos indica en la carátula, después debemos revisar que todas las fojas correspondan al mismo folio, que todas las operaciones estén completas y que el folio sea legible.

II.- Al codificador le corresponde asignar los números del 1 al 4b en cada operación de las que contiene el folio, correspondiendo al # 1 el número de folio real.

III.- El # 2 al número de entrada de cada operación.

IV.- El # 3 se le asigna a la fecha del número de entrada.

V.- Se debe de leer la operación detenidamente para identificar cual es la operación para asignarle alguna de las claves.

VI - Se asigna el # 4b al número consecutivo del movimiento, el cual se registrá bajo los siguientes lineamientos:

a).- Se pondrá la letra inicial de la parte del folio en que se encuentra, es decir si se encuentra en las partes de inscripciones, se le pondrá la inicial "I", en gravámenes la inicial "G", y si se encuentra en anotaciones preventivas se le pondrá la inicial "A".

b).- Posteriormente se pondrá el número consecutivo que corresponda a cada operación comenzando con el número "1" para la primera operación en inscripciones, la primera en gravámenes y la primera en anotaciones preventivas; así se continuará con el número "2" para la segunda operación en inscripciones, para la segunda operación en gravámenes y para la segunda operación en anotaciones preventivas y así se asignaran números consecutivos a las operaciones que contiene el folio. Para las operaciones que indiquen que la hoja corresponde a carátula le asignaremos el número consecutivo de movimiento correspondiente a gravámenes.

c).- Al entender lo anterior el público usuario, podrá tener los elementos necesarios para saber leer los folios.

A continuación en el anexo tres presentamos una de las formas actuales de publicidad que proporciona por el Registro Público de la Propiedad sobre las capitulaciones matrimoniales y en el anexo cuatro hacemos una demostración de como se realiza físicamente la codificación y como será próximamente la publicidad que proporcione dicha institución sobre las mismas capitulaciones matrimoniales, con el objeto de precisar la diferencia una de otra.

De la investigación realizada al nuevo proyecto de modernización del Registro Público de la Propiedad, nos encontramos con ciertos cuestionamientos

que a simple vista se pudieron comprobar : Los codificadores son personas que no tienen el conocimiento pleno sobre derecho registral, toda vez que la gran mayoría de ellos son estudiantes de diversas carreras (recordemos que en el capítulo segundo, *precisamos que sistema de digitalización de folios fracasó por una parte por no tener un personal adecuado*). Este servicio se piensa condecorar a las notarias y otras autoridades a través del uso Internet, es decir quienes pretenden consultar la información que maneja el Registro Público de la Propiedad, lo realizarán por medio de una computadora que se enlazará vía satélite al sistema de dicha institución, la cual se proporcionará mediante claves de acceso que agilizarán la publicación del tráfico jurídico inmobiliario. También se pretende poner máquinas en atención a *gestores, para que con un simple apretar de botones, aparezca inmediatamente constancia de folios reales, certificaciones, certificados de libertad de gravámenes, constancia de no inscripción, certificados de no propiedad, antecedentes de libro, etc., previo pago de derechos*. Nuestro cuestionamiento a los responsables del proyecto fueron los siguientes, los cuales quedo sin respuestas: ¿en relación a este proyecto, que garantía ofrece el tener gente que no sabe derecho registral y se encargará de condensar las inscripciones de los actos jurídicos a claves, no ha escarmentado con los problemas actuales que sufre el Registro Público de la Propiedad?. De la misma forma no se pudo dar contestación al supuesto de que si las maquinas dan mala información al público usuario, ¿será responsable el personal del Registro Público de la Propiedad, el personal de la empresa privada o directamente el Director General de la Institución?. Otro cuestionamiento fue ¿que pasa si a la clave de Internet que se le proporcione a las autoridades, es objeto de mal uso por particulares ajenos, no pagarán derechos?. Así como también se pudo verificar que dentro de las nuevas claves que se pretenden implantar para el mejoramiento del sistema registral no se contiene las capitulaciones matrimoniales; tal parece que quien haya realizado el proyecto de modernización se olvido de incluirlas.

Pasaremos a proponer disposiciones que deben incluirse al Reglamento del Registro Civil, con el objeto de mejorar la publicidad de las capitulaciones matrimoniales.

4.3. DISPOSICIONES QUE DEBEN INCLUIRSE EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL RESPECTO A LA INSCRIPCION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

Como pudimos observar en la investigación hecha hasta el momento, las capitulaciones matrimoniales, *al parecer, han sido letra muerta en nuestro Código Civil; toda vez que cuando los contrayentes celebran el matrimonio, si optan por*

constituir al régimen mixto y presentan sus capitulaciones correspondientes, el *Juez del Registro Civil*, entrará en un conflicto por lo que tratará de convencer a los cónyuges de que cambien de parecer y que mejor elijan otro régimen ya sea sociedad conyugal o separación de bienes, toda vez de que en la actual forma de acta de matrimonio no contiene un espacio específico para señalar el régimen mixto; más aún no tiene un lugar específico para indicar que se realizaron capitulaciones y cuando algún tercero tenga interés de conocer el contenido de dichas capitulaciones, se complicará su búsqueda, en virtud de que el *Reglamento del Registro Civil* y el *Manual de Organización del Registro Civil* no establecen que sucede con las capitulaciones después de consumado el matrimonio. Es por ello que propongo lo siguiente.

a) A principio de este capítulo, propuse que en vez de autorizar el matrimonio en una forma común de Registro Civil (acta), se abra mejor un folio con las características que ya se establecieron con la finalidad de precisar el estado patrimonial de los cónyuges al momento de celebrarse el matrimonio y durante el mismo, con el objeto de que los terceros que tengan un interés legítimo conozcan el estado jurídico patrimonial de los cónyuges, con el propósito de crear una inoponibilidad efectiva para los terceros que deseen contratar con cualquiera de los cónyuges.

b) Como ya se planteo anteriormente, hoy en día se crea la necesidad de que nuestro sistema registral civil proporcione una mayor seguridad de las publicaciones de las capitulaciones matrimoniales, para que posteriormente se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, tal supuesto debe ser real y efectivo, de lo contrario aquella seguridad que se proporcione en este capítulo será solamente teoría. Es por ello que considero necesario que en el Registro Civil; se reglamente para tener un control exacto de los actos jurídicos que se originan con la celebración del matrimonio y que se tenga una publicidad del mismo a través del folio , ya que actualmente nuestro sistema de registro civil generaliza todos los actos que él mismo autoriza, siendo el matrimonio un acto jurídico que acarrea más disposiciones que le pueden llegar a interesar a terceros, como son el contenido de las capitulaciones matrimoniales en especial, lo referente a bienes inmuebles, por lo que al no realizarlas al momento de celebrarse el matrimonio y durante el mismo, tendrá como consecuencia que exista discrepancia entre el régimen de sociedad conyugal y los bienes inmuebles pertenecientes a cada cónyuge por no aparecer dichos bienes registrados en el Registro Público de la Propiedad, produciéndose así una clandestinidad de bienes inmuebles, mismas que pueden llegar a lesionar intereses de terceros.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Las capitulaciones matrimoniales son un acto jurídico bilateral o *plurilateral, de carácter formal*, de tipo oneroso que celebran los esposos para poder constituir al régimen patrimonial del matrimonio y reglamentarlo conforme a los fines del matrimonio.

SEGUNDA.- El registro de las capitulaciones matrimoniales es una necesidad imperante, a efecto de llevar el control de los inmuebles de cada uno de los consortes.

TERCERA.- El Registro Público de la Propiedad es la institución a través de la cual se otorga *seguridad jurídica del tráfico inmobiliario*.

CUARTA.- La finalidad de nuestro sistema registral es concebir al Registro Público de la Propiedad como una *institución de seguridad jurídica* y no como una institución que sólo otorgue publicidad del tráfico jurídico inmobiliario.

QUINTA.- La publicidad de los bienes *inmuebles es de mayor interés para los terceros*, quienes necesitan conocer con exactitud, el monto de su garantía quirografaria.

SEXTA.- El régimen patrimonial de los consortes es producto de la institución del matrimonio.

SEPTIMA.- La sociedad conyugal sólo genera derechos personales y en las capitulaciones pueden surgir derechos reales.

OCTAVA.- El Juez del Registro Civil no da su autorización para la realización de capitulaciones matrimoniales, es por ello que no se toman como un requisito de validez del matrimonio, pero dicha autoridad, sí tiene la obligación de indicar a los contrayentes que pacten sobre sus bienes como una formalidad del matrimonio.

NOVENA.- Nuestra legislación prevé el otorgamiento de capitulaciones matrimoniales antes de la celebración del matrimonio, quedando sujetas a la condición suspensiva de realizarse o no el mismo, pero esto sería incongruente, que estas surtieran sus efectos antes de la celebración de la unión marital.

DECIMA.- La figura del folio real en custodia, es un tópico que nuestra legislación no contempla, lo que hace obscura la liberación del mismo; por lo que es necesario crear una nueva área especial dentro del Registro Público de la Propiedad, encargada de estos asuntos, mismo que actúe de oficio en compañía del Ministerio Público adscrito a la institución.

DECIMAPRIMERA.- El personal del Registro Público de la Propiedad al no cumplir con lo requerido por la ley para poder laborar dentro de la institución, hace que se genere corrupción y perjuicios a terceros, por lo que es necesario hacer cumplir dicho ordenamiento, imponiendo verdaderas sanciones a los que infrinjan la ley.

DECIMASEGUNDA.- Nuestra legislación no define la obligación de elaborar capitulaciones matrimoniales, por lo que deja la carga de la administración de los bienes al contenido del acta de matrimonio; creando así una serie de conflicto de tesis jurisprudenciales, por lo sugiero que sea necesario que las capitulaciones matrimoniales sean un requisito de validez del acto jurídico.

DECIMATERCERA.- Nuestra legislación es omisa al no precisar dentro del Registro Civil, que procede hacer con las capitulaciones matrimoniales, después de haberse celebrado el matrimonio o durante el mismo.

DECIMACUARTA.- Dentro del régimen de sociedad conyugal pueden llegar a surgir efectos del régimen de separación de bienes, en razón de las capitulaciones matrimoniales, acto que se conoce como régimen mixto.

DECIMAQUINTA.- La falta de conocimiento de los contrayentes respecto de los regímenes matrimoniales, viene siendo una de las circunstancias por las que no realizan capitulaciones matrimoniales.

DECIMASEXTA.- Nuestra legislación al darle facultad a los cónyuges para poder pactar libremente sobre sus bienes, tiene como consecuencia que estos se pacten de una manera que perjudica a terceros y hace obscura las relaciones patrimoniales entre cónyuges; toda vez que tampoco existe una obligación expresa para realizar capitulaciones matrimoniales.

DECIMASEPTIMA.- La necesidad de realizar escritura pública sobre los bienes inmuebles, *producto de la sociedad conyugal*, como lo precisa el artículo 185 del Código Civil vigente para el Distrito federal, no especifica la obligación de los cónyuges el inscribir dicho bien en favor de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad, estando en contraposición por lo dispuesto en el artículo 3016 del citado ordenamiento.

DECIMAOCTAVA.- Las capitulaciones matrimoniales como medio de publicidad dentro del Registro Civil, no constituyen un medio idóneo; toda vez que al no existir un índice de matrimonios hace imposible su publicación y además por ser una institución que no se encuentra en coordinación con el Registro Público de la Propiedad.

DECIMANOVENA.- El acta de matrimonio es un documento que autoriza el estado civil de las personas, en el que se especifica el régimen patrimonial; pero

el mismo no contempla la forma de administración de los bienes de cada cónyuge, por lo que es necesario implementar un nuevo formato del acta de matrimonio.

VIGESIMA.- El Registro Público de la Propiedad sólo registrará los capítulos que en las capitulaciones afecten a bienes inmuebles, por lo que los demás debe desecharlos.

VIGESIMAPRIMERA.- Se debe derogar o reformar el artículo 3012 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, toda vez que al momento de inscribir las capitulaciones matrimoniales de la sociedad conyugal dentro del Registro Público de la Propiedad le reconoce personalidad a dicha sociedad; así mismo da pauta para la transmisión del derecho real de propiedad sin necesidad de elaborar capitulaciones matrimoniales.

VIGESIMASEGUNDA.- Debido a la naturaleza jurídica de la sociedad conyugal y de los efectos contradictorios de las interpretaciones de nuestro máximo tribunal, se crea la necesidad de instituir la inscripción obligatoria de las capitulaciones matrimoniales dentro de un registro especial, ello porque el Registro Civil y el Registro Público de la Propiedad, hasta el momento, no son las instituciones adecuadas para dar publicidad del contenido de las mismas.

VIGESIMATERCERA.- El Registro Público de la Propiedad, dentro del término de tres días, deberá registrar las capitulaciones matrimoniales al momento de celebrar el matrimonio o durante el mismo, con el fin de que ese registro sea la forma ineludible para cualquier efecto jurídico que se pretenda realizar posteriormente.

VIGESIMACUARTA.- La sanción para el caso de no registrar a las capitulaciones matrimoniales será la inexistencia del acto jurídico en el que se afecten derechos reales deducidos de las capitulaciones.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUIRRE, Agustín. Principios Hipotecarios. Puerto Rico Editorial Universidad de Puerto Rico. 1a. Edición. Rios Piedras 1963.
- 2.- ALVAREZ CAPEROCHIPI, José A. Curso de Derecho de Familia Matrimonio y Régimen Económico. España. Editorial Civitas. 1a edición. Madrid 1988.
- 3.- ARCE CERVANTES, José. De los Bienes. México. Editorial Porrúa. 2a. Edición. Distrito Federal 1994.
- 4.- BAQUEIRO ROJAS, Edgar. Derecho de Familia y Sucesiones. México. Editorial Harla. 1a. Edición. Distrito Federal 1992.
- 5.- CAMPIÑO G., Antonio. La Juricidad. El Derecho Notarial y los Registros Públicos. México. Sin Edición. Veracruz 1980.
- 6.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral México. Editorial Porrúa. 13a. Edición. Distrito Federal 1995.
- 7.- CASTAN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español Común y Foral. España. Editorial Palma. 8a. Edición. Tomo II. Madrid 1951.
- 8.- CHAVEZ ASECIO, Manuel. La Familia en el Derecho. México. Editorial Porrúa. 2a. Edición. Distrito Federal 1990.
- 9.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México. Editorial Porrúa. 2a. Edición. Distrito Federal 1985.
- 10.- CRISTOBAL MONTES, Angel. El Derecho Inmobiliario Registral. Venezuela. Editorial Ministerio de Justicia. 1a. Edición. Caracas 1964.
- 11.- DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. México. Editorial Porrúa. 11a. Edición. Distrito Federal 1991.
- 12.- DIEZ DE PICASO, Luis: Fundamentos de Derecho Civil Hipotecario y Derecho Civil. España. Editorial Tecnos. 1a. Edición. Tomo II. Madrid 1978.
- 13.- DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge. Parte General Personas Cosas Negocio Jurídico e Invalidez. México. Editorial Porrúa. 2a. Edición. Distrito Federal 1990.

- 14 - GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil. México. Editorial Porrúa. 1a. Edición. Distrito Federal 1973.
- 15.- GONZALEZ Y MARTINEZ, Jeronimo. Principios Hipotecarios. España. Editorial Asociación de Registradores de la Propiedad. 1a. Edición. Madrid 1931.
- 16.- GUAGLIONE, Aquiles. Régimen Patrimonial del Matrimonio. Argentina Editorial Ediar. 1a. Edición. Buenos Aires 1968.
- 17.- GUSTAVINO, Elías. Bien de Familia. Argentina. Editorial Rubinzal y Culsoni. 2a. Edición. Santa Fe 1985.
- 18.- HEDEMAN, J.W.. Derechos Reales España. Editorial del Derecho Privado. Volumen II. Madrid 1955.
- 19.- LACRUZ BERDEJO, José. Poderes del Estado y Registro de la Propiedad. España. Editorial Ministerio de Justicia. Edición Madrid 1979.
- 20.- LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando. Curso Introductorio al Derecho Registral. Argentina. Editorial Víctor P. de Zavallá. 1a. Edición. Buenos Aires 1983.
- 21.- LUCES GIL, Francisco. Derecho Registral Civil. España. Editorial Bosch. 4a. Edición. Barcelona 1958.
- 22.- MAGALLON IBARRA, José. Instituciones de Derecho Civil Derechos Reales. México. Editorial Porrúa. Tomo IV. Distrito Federal 1990.
- 23.- MARTINEZ ARRIETA, Sergio. Régimen Patrimonial del Matrimonio en México. México. Editorial Porrúa. 3a. Edición. Distrito Federal 1991.
- 24.- MAZEUD HENRI LEON, Jean. Lecciones de Derecho Civil. Argentina. Editorial Jurídicas Europeas - America. 3a. Parte. Volumen II. Buenos Aires 1989.
- 25.- NERI ARGENTINO, I. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Argentina. Editorial Palma. Tomo IV. Buenos Aires 1989.
- 26.- O' CALLAGHAN MUÑOZ, Javier. Compendio de Derecho Civil España. Editorial Depalma. 2a. Edición. Tomo II. Madrid 1989.
- 27.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. México. Editorial Porrúa. 4a. Edición. Distrito Federal 1989.

- 28.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral México. Editorial Porrúa. 3a. Edición. Distrito Federal 1992.
- 29.- PLANIOL, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. México. Editorial Cajica. 12a. Edición Volumen III. Puebla 1955.
- 30.- PRAYONES, Eduardo. Tratado de Derecho Hipotecario. Argentina. Editorial Alberto Perrot. 1a. Edición. Buenos Aires 1960.
- 31.- RIPERT Y BOULANGER, Georges. Tratado de Derecho Civil. Argentina. Editorial La Ley. 2a. Parte. Tomo VII. Buenos Aires 1965.
- 32.- ROCA SASTRE, Ramón. Derecho Hipotecario. España. Editorial Bosch. 6a. Edición. Tomo II. Barcelona 1968.
- 33.- ROCA SASTRE, Ramón. Derecho Hipotecario. España. Editorial Bosch. 6a. Edición. Tomo VI. Barcelona 1968.
- 34.- ROCA SASTRE, Ramón: Instituciones de Derecho Hipotecario. España. Editorial Bosch. 2a. Edición. Tomo I. Barcelona 1979.
- 35.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano Bienes Derechos Reales y Posesión. México. Editorial Porrúa. 7a. Edición. Distrito Federal 1991.
- 36.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De Los Contratos Civiles. México. Editorial Porrúa. 11a. Edición. Distrito Federal 1991.
- 37.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel. De Los Contratos Civiles. México. Editorial Porrúa. 4a. Edición. Distrito Federal 1992.

REVISTAS

- 1 - ALCALA GUTIERREZ, Francisco. Sociedad Legal Cuando los Consortes no Hayan Optado por un Régimen Determinado en las Capitulaciones Matrimoniales. México. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano. Año 11. Número 5. Aguascalientes 1958.
- 2.- BELLO, José. Sistemas y Régimenes del Registro de la Propiedad. Puerto Rico. Editorial El Economista Organo del Instituto de Estudios Económicos y Sociales. Volumen XXXII. Río Piedras 1949.
- 3.- BORIS, Kozolchyk. El Registro de la Propiedad en México Una Evaluación Crítica. México. Editorial Revista de la Facultad de Derecho. Tomo XXIV. Ene-Jun. Número 94. Distrito Federal 1974.
- 4.- BREMAUNTZ, Alberto. Interpretación de los Artículos 3003 y 3017 del Código Civil. México. Editorial Foro de México. Número 791. Distrito Federal 1959.
- 5.- CACCIATORI, Miguel. Publicidad Registral. Uruguay. Editorial Revista de Asociación de escribanos de Uruguay. Tomo LXIV. May-Jun 1978.
- 6.- CANO TELLO, Celestino. Algunas Reflexiones Sobre la Revocación de la Mejora Hecha en las Capitulaciones Matrimoniales. España. Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 516. Madrid 1976.
- 7.- CASTRO MARROQUIN, Martín. Conferencia Sobre la Reorganización y Unificación del Registro Público. México. Editorial Revista de la Facultad de Derecho. Sin Edición. Distrito Federal 1936.
- 8.- GIMENO, Luis. La Publicidad de las Capitulaciones Matrimoniales en el Derecho Internacional Privado. España. Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LX. Jul-Ago Madrid 1979.
- 9.- GOMEZ FERRER SAPIÑA, Rafael. Consideraciones Sobre las Capitulaciones Matrimoniales y las Modificaciones del Régimen Económico del Matrimonio en el Código Civil. España. Editorial Revista de Derecho Inmobiliario. Año LIV. Número 526. Madrid 1978.
- 10.- LACRUZ BERDEJO, José. Los Regimenes Económicos del Matrimonio y la Publicidad Registral. España. Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 424. Madrid 1963.

- 11.- LOPEZ MEDEL, Jesús. Teoría de Registro de la Propiedad Como Servicio Público. España. Editorial Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 362. Madrid 1958.
- 12.- MARIN PEREZ, Pascual. Introducción al Derecho Registral. España Editorial Revista Crítica de Derecho Privado. Número 1. Madrid 1984.
- 13.- MESSINEO, Francisco. Doctrina General del Contrato. Argentina. Editorial Jurídicas Europeas-América. Tomo I. Buenos Aires 1948.
- 14.- MIJARES, Genaro. Los bienes Matrimoniales. México. Editorial Revista de Derecho Notarial. Año 11. Número 6. Durango 1958.
- 15.- PACHECO, Alberto. Régimen Supletorio del Contrato del Matrimonio en Relación con los Bienes. Intervención del Notario en la Celebración de las Capitulaciones. México. Editorial Revista de Derecho Notarial Mexicano. Año 11 Número 7. Durango 1958.
- 16.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othon. El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana. Editorial Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Sin Número. Distrito Federal 1978.
- 17.- ROCA GUILLAMON, Juan. Notas Sobre los Artículos 45-50 del Código Civil Español -Capitulaciones- España. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid Nov. 1978.
- 18.- SHAHEN YAMURE, Patricia. La Equiparación Jurídica de los Cónyuges en la Gestión de los Bienes Matrimoniales. Puerto Rico. Editorial Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Volumen XLIII. Piedras Negras 1974.

LEGISLACION

- 1.- Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común, y Para Toda la República en Materia Federal. México. Edición Actualizada Hasta Febrero de 1997. Editorial Sista.
- 2.- Ley del Notariado Para el Distrito Federal. México. Editorial Ediciones Fiscales Isef. 1995.
- 3.- Manual de Organización del Registro Civil Para el Distrito Federal. México Editorial Sista. Febrero 1997.
- 4.- Reglamento del Registro Civil Para el Distrito Federal. México. Editorial Sista. Febrero 1997.
- 5.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. México Editorial Sista. Febrero 1997

ANEXOS



DEPARTAMENTO DEL REGISTRO GENERAL

REGISTRO CIVIL

ACTA DE MATRIMONIO

Nº 020387

EL	CLAVE ÚNICA DE REG. DE POBLACION
----	----------------------------------

ELLA	CLAVE ÚNICA DE REG. DE POBLACION
------	----------------------------------

ENTIDAD	DELEGACION	JUZGADO	ACTA	AÑO	CLASE	FECHA DE REGISTRO		
09					MA	DÍA	MES	AÑO

COMPROBANTE DE PAGO NUM.

CONTRAYENTES	E	NOMBRE DEL CONTRAYENTE	
	L	LUGAR DE NACIMIENTO	EDAD _____ AÑOS
	L	NACIONALIDAD	OCCUPACION _____
CONTRAYENTE	E	NOMBRE DE LA CONTRAYENTE	
	L	LUGAR DE NACIMIENTO	EDAD _____ AÑOS
	L	NACIONALIDAD	OCCUPACION _____
DOMICILIO _____			

ESTE MATRIMONIO ESTA SUJETO AL REGIMEN DE:

PADRES	E	NOMBRE DEL PADRE	OCCUPACION _____
	L	NOMBRE DE LA MADRE	OCCUPACION _____
	L	DOMICILIO(S)	
PADRES	E	NOMBRE DEL PADRE	OCCUPACION _____
	L	NOMBRE DE LA MADRE	OCCUPACION _____
	L	DOMICILIO(S)	

TESTIGOS	NOMBRE		EDAD	NOMBRE		EDAD
	OCCUPACION	PARENTESCO	ESTADO CIVIL	OCCUPACION	PARENTESCO	ESTADO CIVIL
	DOMICILIO			DOMICILIO		
	NOMBRE		EDAD	NOMBRE		EDAD
OCCUPACION		PARENTESCO	ESTADO CIVIL	OCCUPACION	PARENTESCO	ESTADO CIVIL
DOMICILIO			DOMICILIO			

IMPRESION DIGITAL	EL	EN ESTA AREA SE HACE LA ANOTACION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES
	ELLA	

1.- JUZGADO

Satisfechos los requisitos legales, no existiendo impedimento o habiendo sido dispensado y expresada la voluntad de los comparecientes, los declaré unidos en matrimonio en nombre de la Ley y de la Sociedad. Se dio por terminado el acto y firman la presente, para constancia, los que en ella intervinieron y saben hacerlo y los que no, imprimen su huella digital. Se cierra el acta que se autoriza. Day fe.

El Juez _____ del Registro Civil _____

ESTA ACTA SE RELACIONA CON LOS FOLIOS DE ANOTACIONES QUE SE SEÑALAN, SIN LOS CUALES ESTA INCOMPLETA	NOMBRE	FOLIO
No.	FECHA	FIRMA
No.	FECHA	FIRMA

ANEXO 1

ANEXO 2



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.

FOLIO MATRIMONIAL
REGISTRO CIVIL

ACTA DE MATRIMONIO

NUMERO DE SOLICITUD	FECHA D M A		FIRMA DE AUTORIZACION

CLAVE	NUMERO DE ENTRADA	FECHA D M A	SITUACION JURIDICA DEL MATRIMONIO	FIRMA DE AUTORIZACION

A 1 1 2 2

CLAVE	NUMERO DE ENTRADA	FECHA D M A	INSCRIPCION DE CAPITULACIONES	FIRMA DE AUTORIZACION

A P E N D I C E	FECHA D M A	FIRMA DE AUTORIZACION

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL



REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS
ASIENTOS NEGATIVOS A LA FINCA QUE A CONTI-
NUACION SE DESCRIBEN.
FECHA:
CIUDAD DE MEXICO

EL DIRECTOR GENERAL
LICENCIADO
GUILLERMO COLLIN SANCHEZ

ANTECEDENTES REGISTRALES			
SECCION	1a.-2a.	VOLUMEN	AR
FOJAS	104	ASIENTO	175
			TOMO
			165

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE. Lote denominado "TEPANCALCO"

UBICACION: en el Pueblo de San Pablo Tenetlape

COLONIA:

DELEGACION Coyocacán

SUPERFICIE EN M²: Ciento dos metros, veintiocho decímetros.

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: En línea ligeramente quebrada de dos tramos uno de tres metros ochenta y cinco centímetros y otro de seis metros once centímetros con propiedad particular. AL SUR: En diez metros ochenta y tres centímetros con calle de Hidalgo. AL ORIENTE: En once metros veinte centímetros con casa número veintidós de dicha calle de Hidalgo. AL PONIENTE: En ocho metros cincuenta y cinco centímetros con casa número treinta y cuatro de la propiedad de la calle de Hidalgo.

M-10
SUBDIFUSION
SECRETARIA DE F. E. M. A. G. P.

10/10/1910

ASIENTOS DE PRESENTACION				RUBRICA DEL REGISTRADOR	INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA		CLAVE			
	D	M				
24118	01	06	79	Cv.	Esc. 22,835 del 27/0/79, entre el Mat. ANDRÉS HUIZ ISOURZA.- Vende: LUCIA PORRAS DE ORTEGA.- Comore: JOSE LUIS ORTEGA PORRAS.- Valor: \$ 122,186.00.- GENERALES: Herederos, casados, mayores de edad.- D.P. \$ 846.25.- C.C. 28983.- México, D.F. 9 - 01/06/79. ----- C.A.2	
880972	06	10	85	C.N.-	FO. SUSTITUCION NUM-RC 1,578 de fecha 26-10-84.- NOTARIE NUM-RC 170 DEL DISTRIT. FEDERAL, LICENCIADO JOSE FELICIS PARRIS F DEL SALINADO CUAUTA UN LOS S.C. DALS JOSE LUIS ORTEGA PORRAS, Y MARIA ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS, EN USO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL, DE FECHA 10-09-84, ANTE EL C. JUEZ SETIMO DE FAMILIAR DE ESTE C.F. ENVIARON C. MARIANO Y APLICAR LA LEGISLACION EN MATERIA DE SUCESIONES QUE ENTIERRE LA SUCESION CONYUGAL EXISTENTE EN SU PERSONA A UN TANTO PERMISO A LOS S.C. DALS JOSE LUIS ORTEGA PORRAS Y MARIA ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS, PARA QUE EL SEÑOR JOSE LUIS ORTEGA PORRAS APOCAR EN FAVOR DE LOS S.C. DALS JOSE LUIS ORTEGA PORRAS Y MARIA ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS.- GEORRALES: M. ALCANAR, PAVARIS DE EDAD, CRISAD, EN UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- JOSE LUIS ORTEGA P. MARIANO, EL DEPARTAMENTO, CASADO EN PLAZO FEDERAL, CON DOMICILIO EN CALLE HIDALGO NUMERO 23, DEPARTAMENTO DE ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EL MUNICIPIO DE TLAXIACA, D.F. Y P.M.L. ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS, UNICO EL DIA 18-08-56, CASADA, EN EL P.L.A. FEDERAL, CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR.- VALORES DE \$6,750.00.- PE ISTATUS DE CAJAS NUMEROS 67 783 Y 68 3347.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTISIECHO DE FEBRERO DE 1985.-EM. 10.- INC TALUABO	

INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD

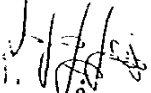
ASIENTOS DE PRESENTACION
 NUMERO DE ENTRADA
 FECHA
 CLAVE
 RUBRICA DEL REGISTRADOR

FIRMA DEL REGISTRADOR

Esc. 22,835 del 27/0/79, entre el Mat. ANDRÉS HUIZ ISOURZA.- Vende: LUCIA PORRAS DE ORTEGA.- Comore: JOSE LUIS ORTEGA PORRAS.- Valor: \$ 122,186.00.- GENERALES: Herederos, casados, mayores de edad.- D.P. \$ 846.25.- C.C. 28983.- México, D.F. 9 - 01/06/79. ----- C.A.2

FO. SUSTITUCION NUM-RC 1,578 de fecha 26-10-84.- NOTARIE NUM-RC 170 DEL DISTRIT. FEDERAL, LICENCIADO JOSE FELICIS PARRIS F DEL SALINADO CUAUTA UN LOS S.C. DALS JOSE LUIS ORTEGA PORRAS, Y MARIA ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS, EN USO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL, DE FECHA 10-09-84, ANTE EL C. JUEZ SETIMO DE FAMILIAR DE ESTE C.F. ENVIARON C. MARIANO Y APLICAR LA LEGISLACION EN MATERIA DE SUCESIONES QUE ENTIERRE LA SUCESION CONYUGAL EXISTENTE EN SU PERSONA A UN TANTO PERMISO A LOS S.C. DALS JOSE LUIS ORTEGA PORRAS Y MARIA ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS, PARA QUE EL SEÑOR JOSE LUIS ORTEGA PORRAS APOCAR EN FAVOR DE LOS S.C. DALS JOSE LUIS ORTEGA PORRAS Y MARIA ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS.- GEORRALES: M. ALCANAR, PAVARIS DE EDAD, CRISAD, EN UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- JOSE LUIS ORTEGA P. MARIANO, EL DEPARTAMENTO, CASADO EN PLAZO FEDERAL, CON DOMICILIO EN CALLE HIDALGO NUMERO 23, DEPARTAMENTO DE ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EL MUNICIPIO DE TLAXIACA, D.F. Y P.M.L. ELENA DIAZ DIAZ DE PORRAS, UNICO EL DIA 18-08-56, CASADA, EN EL P.L.A. FEDERAL, CON IGUAL DOMICILIO QUE EL ANTERIOR.- VALORES DE \$6,750.00.- PE ISTATUS DE CAJAS NUMEROS 67 783 Y 68 3347.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTISIECHO DE FEBRERO DE 1985.-EM. 10.- INC TALUABO

FIRMA DEL REGISTRADOR

NUMERO DE ENTRADA	FECHA		CLAVE	RUBRICA DEL REGISTRADOR	ANOTACIONES PREVENTIVAS	FIRMA DEL REGISTRADOR
	D	M				
22128	30	04	A.P.		ter. Av. Prev. Mut. e Hip. Not. 170 a favor del I.S.S.S.T.I.C. y otro.	
21744	30	07	A.P.		ter. Av. Prev. Mut. e Hip. Not. 170 a favor del I.S.S.S.T.I.C. y otro.	
26133	24	09	A.P.		ter. Av. Prev. Mut. e Hip. Not. 170 a favor de I.S.S.S.T.I.C.	
26538	29	10	A.P.		ter. Av. Prev. Mut. e Hip. Not. 170 a favor de I.S.S.S.T.I.C.	
22031	15	11	A.P.		2do. av. prev. Aport. Inmueble y Mod. de capit. Matrimoniales cont. Inte. Gtía. Hip. Not. 170 D.F. a favor de María Elena Díaz de Ortega y I.S.S.S.T.I.C.	
170	04	01	M.P.		SEPTIEMBRE 14/01/85 IM-10. - - - - - MARIANO MARIO PÉREZ SALINAS, A FAVOR DE JOSE LUIS ORTEGA PORRAS Y OTRA. México. D.F., a 14/01/85 IM-10. - - - - -	
ID DE PREVENCIÓN						

No. de FOLIO AUN INS No. DE ENTRADA FECHA DE ENTRADA No. DE IMAGEN CONSEPTIVO DE MOV.		CP B C D I G A A	
DOCUMENTO			
5	TIPO DE DOCUMENTO	INS	CON
6	No. DE DOCUMENTO	ESC	INS
7	FECHA DE DOCUMENTO	DIAS	MES
PERSONAJE			
11	TIPO DE PERSONAJE	NOT	AUT
8	No. DE NOTARIA/JUZ.		
12	NOMBRE DEL NOTARIZADO/REZUMEN DEL JUZGADO		
9	MUNICIPIO/CUIDAD		
10	ESTADO DEL NOTAR/JUZ.		
PROPIETARIO(S)			
13	No. DE PROPIETARIOS		
14	PATERNO/MATERNO/ NOMBRE O RAZON SOCIAL		
15	PERMIA DEL REGISTRADOR?	SI	NO

No. de FOLIO AUN INS No. DE ENTRADA FECHA DE ENTRADA No. DE IMAGEN CONSEPTIVO DE MOV.		CP B C D I G A A	
DOCUMENTO			
5	TIPO DE DOCUMENTO	ESC	INS
6	No. DE DOCUMENTO	ESC	INS
7	FECHA DE DOCUMENTO	DIAS	MES
PERSONAJE			
11	TIPO DE PERSONAJE	NOT	AUT
8	No. DE NOTAR/JUZ.		
12	NOMBRE DEL NOTARIZADO/REZUMEN DEL JUZGADO		
9	MUNICIPIO/CUIDAD		
10	ESTADO DEL NOTAR/JUZ.		
PROPIETARIO(S)			
13	No. DE PROPIETARIOS		
14	PATERNO/MATERNO/ NOMBRE O RAZON SOCIAL		
15	PERMIA DEL REGISTRADOR?	SI	NO

1 1 No. de Folio AUX BIS 2 No. de Entrada 3 Fecha de Entrada Dia Mes Año 4 No. de Imagen B C D A 5 Consecutivo de Mov I G A	AP	FA CAF CAH CAD IN CAA US MC CAR	+ G + A =	SUMA DE LA CLAVE
DOCUMENTO				
5	TIPO DE DOCUMENTO	ESC	INS	CON
6	No. de Documento			
7	Fecha de Documento	DIA	MES	AÑO
PERSONAJE				
11	TIPO DE PERSONAJE	NOT	AUT	JUZ
8	No. de Notario/Juz			
11	NOMBRE DEL NOTARIO/MATERIA DEL JUZGADO			
9	MUNICIPIO O CIUDAD			
10	ESTADO DEL NOTARIO/JUZ			
12	FIRMA DEL REGISTRADOR ?	SI	<input type="checkbox"/>	NO
CLAVE DEL CLASIFICADOR _____ FECHA _____ DIA / MES / AÑO _____ OPERACION No. _____ DE _____				

1 1 No. de Folio AUX BIS 2 No. de Entrada 3 Fecha de Entrada Dia Mes Año 4 No. de Imagen B C D A 5 Consecutivo de Mov I G A	AP	FA CAF CAH CAD IN CAA US MC CAR	+ G + A =	SUMA DE LA CLAVE
DOCUMENTO				
5	TIPO DE DOCUMENTO	ESC	INS	CON
6	No. de Documento			
7	Fecha de Documento	DIA	MES	AÑO
PERSONAJE				
11	TIPO DE PERSONAJE	NOT	AUT	JUZ
8	No. de Notario/Juz			
11	NOMBRE DEL NOTARIO/MATERIA DEL JUZGADO			
9	MUNICIPIO O CIUDAD			
10	ESTADO DEL NOTARIO/JUZ			
12	FIRMA DEL REGISTRADOR ?	SI	<input type="checkbox"/>	NO
CLAVE DEL CLASIFICADOR _____ FECHA _____ DIA / MES / AÑO _____ OPERACION No. _____ DE _____				

MARZO JUNI + G + A = VIA DE LG 7 A
 1 No. DE FOLIO AP FA CAF
 AUX CAH CAD
 BIS IN CAA
 2 No. DE ENTRADA B C D A
 3 FECHA DE ENTRADA DIA MES AÑO
 4 No. DE IMAGEN B C D A
 5 CONSECUTIVO DE MOV I G A
 DOCUMENTO
 5 TIPO DE DOCUMENTO ESC INS CON
 6 No. DE DOCUMENTO
 7 FECHA DE DOCUMENTO DIA MES AÑO
 PERSONAJE
 11 TIPO DE PERSONAJE NOT AUT JUZ
 8 No. DE NOTAUTJUZ
 12 NOMBRE DEL NOTIJEZ/MATERIA DEL JUZGADO
 9 MUNICIPIO O CIUDAD
 10 ESTADO DEL NOTI/AUTJUZ
 11 FIRMA DEL REGISTRADOR SI NO
 CLAVE DEL CLOSADOR FROM DIA MES AÑO OPERACION No. 84

MARZO JUNI + G + A = VIA DE LG 7 A
 1 No. DE FOLIO AP FA CAF
 AUX CAH CAD
 BIS IN CAA
 2 No. DE ENTRADA B C D A
 3 FECHA DE ENTRADA DIA MES AÑO
 4 No. DE IMAGEN B C D A
 5 CONSECUTIVO DE MOV I G A
 DOCUMENTO
 5 TIPO DE DOCUMENTO ESC INS CON
 6 No. DE DOCUMENTO
 7 FECHA DE DOCUMENTO DIA MES AÑO
 PERSONAJE
 11 TIPO DE PERSONAJE NOT AUT JUZ
 8 No. DE NOTAUTJUZ
 12 NOMBRE DEL NOTIJEZ/MATERIA DEL JUZGADO
 9 MUNICIPIO O CIUDAD
 10 ESTADO DEL NOTI/AUTJUZ
 11 FIRMA DEL REGISTRADOR SI NO
 CLAVE DEL CLOSADOR FROM DIA MES AÑO OPERACION No. 84

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL. REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. BIENES INMUEBLES.

LOTE DENOMINADO TEPANCALCO, PUEBLO DE SAN PABLO TEPETLAPA,
COYOACÁN, SUP. 102.28 DECÍMETROS, NORTE: EN LÍNEA LIJERAMENTE
QUEBRADA DE 2 TRAMOS 1 DE 3.85 CENTÍMETROS Y OTRO DE 6.11
METROS CON PROPIEDAD PARTICULAR. SUP: EN 10.11 METROS CON
PROPIEDAD PARTICULAR. ORIENTE: EN 11.55 METROS CON CASA NÚMERO
22 DE LA CALLE HIDALGO. PONIENTE: 8.50 METROS CON CASA 34 DE LA
PROPIEDAD DE LA CALLE HIDALGO.

FOLIO REAL 14,260 OPERACIONES I.2+G.2+A.6=10

24,118 01-06-79 CP ESC. 22,635 27-03-79 RUIZ ISUNZA ANDRÉS
NOT. 1 SI ORTEGA PORRAS JOSÉ LUIS.

0172 04-02-85 CP ESC. 1,873 29-10-84 PÉREZ SALINAS JOSÉ
MELESIO NOT. 170.09 SI ORTEGA PORRAS JOSÉ LUIS, DÍAZ DÍAZ
MARÍA.

0172 04-01-85 H. ESC. 1,873 29-10-84 PÉREZ SALINAS JOSÉ
MELESIO NOT. 170 09 SI EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y
SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.

169,389 16-11-90 CAH INS. SC-90-613 06-11-90 SUSCRITO
REGISTRADOR 09 SI.

22,128 30-04-84 AP. H NOT. 170 SI.

43,741 31-07-84 AP. H NOT. 170 SI.

56,139 24-09-84 AP. H NOT. 170 SI.

66,558 20-10-84 AP. H NOT. 170 SI.

22,034 15-11-84 AP. CP. NOT. 170 SI.

172 04-01-85 AP. CP. NOT. 170 09 SI.