

70
2 Ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS "ACATLAN"

LA NECESIDAD DE IMPLANTAR EL SISTEMA DE FOLIO REAL EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO.



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

ASESOR: LIC. ANTONIO SOLANO SANCHEZ GAVITO.



UNAM
CAMPUS ACATLÁN NAUCALPAN DE JUAREZ, MEX..

A 27 DE SEPTIEMBRE DE 1979

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

270521



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.

G R A C I A S

A DIOS
POR DARME FUERZAS PARA SEGUIR SUPERANDOME.

A MIS PADRES
QUIENES CON SU EJEMPLO DE TRABAJO ME HAN DADO MUESTRAS DE CARIÑO Y EN ESPECIAL A MI MADRE A QUIEN LE DEBO EL SER, Y QUE CON SACRIFICIOS, DESVELOS Y SABIOS CONSEJOS ME HAN GUIADO POR EL CAMINO A SEGUIR, ADEMAS - DE QUE CON SU TEZON Y COMPRESION INCULCO EN MI EL AFAN DE SUPERACION, DEJANDOME COMO HERENCIA MI CARRERA.

A MIS HIJAS IVONNE Y NALLELI
CON MI MAS SUBLIME AMOR, A ELLAS QUE FUERON FUENTE DE MI MOTIVACION.

A MIS HERMANOS MIGUEL ANGEL Y MARTHA
POR SU APOYO Y CARIÑO DE SIEMPRE.

A MIS SINODALES Y MAESTROS
GRACIAS POR SU APOYO EN LA FORMACION CONSTANTE DE PROFESIONISTAS.

A TODAS Y CADA UNA DE LAS PERSONAS QUE DE ALGUNA MANERA COLABORAN PARA LA REALIZACION DEL PRESENTE TRABAJO.

CON RESPETO Y PROFUNDO AGRADECIMIENTO A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO ENEP ACATLAN, DONDE CURSE MIS ESTUDESOS UNIVERSITARIOS, CON MI SINCERO AGRADECIMIENTO.

I N D I C E.

INTRODUCCION.	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	
1. Roma	2
2. Alemania	6
3. Francia	8
4. España	9
5. México	13
A) México Colonial.	13
B) México Independiente	15
C) México Contemporáneo	17
D) Estado de México	19
Notas del Capitulo I	23
CAPITULO II. LA PROPIEDAD Y EL DERECHO REGISTRAL.	
1. Terminología	24
2. Finalidades del Registro	26
3. Aceptación y Contenido del Derecho Registral	26
4. Características del Derecho Registral.	30
5. Fuentes del Derecho del Registro Público de la Propiedad.	31
Notas del Capitulo II	33
CAPITULO III. SISTEMAS REGISTRALES Y LOS PRINCIPIOS QUE LOS RIGEN.	
1. Sistema Sustantivo	35
2. Sistema Constitutivo	37
3. Sistema Declarativo	39

4. Principios que lo Rigen	41
A) Principio de Publicidad	42
B) Principio de Inscripción	43
C) Principio de Consentimiento	44
D) Principio de Especialidad	46
E) Principio de Tracto Sucesivo	48
F) Principio de Rogación	50
G) Principio de Prioridad	50
H) Principio de Legalidad	52
I) Principio de Buena Fe	54
J) Principio de Legitimación	55
K) Principio de Fe Pública Registral	56
Notas del Capítulo III	59

CAPITULO IV. LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

1. Naturaleza del Registro Público de la Propiedad	60
2. Sistema Registral en México	62
3. Sistema de Folio Real o de Transcripción y Sistema de Inscripción	64
4. Presentación de Documentos	67
5. Distribución de Documentos	69
6. La Calificación	69
7. Entrega de Documentos	73
8. Vinculación del Registro Público de la Propiedad con otros Registros	74
9. Necesidad de Implantar el Sistema de Folio Real en el Estado de México	75
10. Aplicación del Sistema Constitutivo como Medio para Alcanzar la Seguridad Jurídica	78
Notas del Capítulo IV	79

CONCLUSIONES. 80

BIBLIOGRAFIA. 86

I N T R O D U C C I O N .

A través del presente trabajo de investigación pretendemos destacar la importancia que representa en nuestros días el registro en general y la necesidad de innovar el actual sistema registral en el Estado de México, creando al efecto nuevos estudios y proyectos de reorganización apegados y acordes a las necesidades actuales. He aquí la trascendencia que reporta la implantación de una técnica operativa que permita no sólo el correcto, sino aún el más eficaz procesamiento de la documentación inscribible para los efectos de cumplimentar los objetivos de publicidad y seguridad jurídica que todo sistema registral requiere.

Los requerimientos de la población en esta materia ha rebasado la capacidad de trabajo del personal de la institución y se ha hecho obsoleta la técnica vigente de inscripción a tal grado que hoy en día resulta ya inoperante provocándose con ello un notable deterioro en los servicios que presta el Registro de la Propiedad en esta Entidad de la Federación.

La institución del Registro Público de la Propiedad día con día ha adquirido mayor relevancia para los negocios jurídicos debido a la realización de una gran cantidad de nuevas operaciones inscribibles; a la ampliación de las ya existentes; a las múltiples transacciones que diariamente se afectan y que por su conveniencia o necesidad deben registrarse; al crecimiento de la población y con ello a la indispensable organización de la tenencia de la tierra.

Es precisamente debido a estas situaciones que la capacidad de la institución ha sido rebasada en atención a sus métodos de trabajo y se ha desbordado la técnica vigente de inscripción; y ello ha provocado un deterioro considerable en los servicios que presta la institución. Razón por la cual se hace imperiosa la búsqueda de fórmulas a través de las cuales se dé mayor celeridad, seguridad y certeza a todo el procedimiento registral, nos referimos en este caso a un sistema más moderno y ágil, como lo es el llamado "folio real" mismo que para operar como es deseable deberá hacerse a través de medios electromecánicos y electrónicos.

CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Algunos estudiosos del Derecho han pretendido encontrar antecedentes de la institución del Registro de la Propiedad en la cultura hebreá, egipcia, griega, etc. En lo personal, no comparto esta idea, ya que en estas culturas cuando se realizaba alguna operación respecto de la propiedad inmueble, se efectuaba en presencia de la propia gente que habitaba en el lugar y la única seguridad que el adquirente tenía era la fe particular de estas personas, quienes habían servido de testigos.

Esto con el tiempo acarrió diversos problemas, dando lugar a fraudes, abusos y contiendas entre compradores y vendedores, y como esta operación se hacía de manera oral (ceremonia), en un principio, al paso del tiempo o a la muerte de la persona que había adquirido, venía el "olvido".

Otros más, apoyándose en la existencia de "archivos de negocios", pretendían fundamentar su hipótesis. Lo que parece corresponder a la realidad es que estos archivos sólo servían para la recolección y control de los impuestos y tributos que se tenían que dar al rey, faraón, emperador o autoridad suprema del lugar donde se encontraban, pero que nunca persiguieron como objeto el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos, ni mucho menos la finalidad de dar seguridad jurídica al tráfico comercial de inmuebles, que en la actualidad son principios del Registro Público de la Propiedad.

Creo que resulta lógico pensar que tan pronto el hombre dejó de ser nómada y comenzó a estalecerse en lugares que le eran propicios para el cultivo de la tierra, el sentimiento de propiedad afloró y fue entonces que el germen de la propiedad privada tuvo lugar en este momento y de ahí comenzó a evolucionar y a fortalecerse hasta nuestros días.

Veamos ahora cómo es que comenzaron a generarse los primeros sistemas registrales en el mundo en las diversas culturas en que se tenga noticia de tal acontecimiento.

1. ROMA.

Es inevitable invocar, desde luego, al pueblo romano,

ya que nuestro Derecho vigente deriva en muchas instituciones del Derecho Romano. Hay quienes opinan que éste es un Derecho muerto, yo particularmente no lo creo así; ésta es la verdadera fuente del Derecho en nuestro país, en el aspecto de su sistema jurídico, esto es, fuente histórica y también la de muchos otros países no sólo en este continente americano, sino aún en muchas regiones de Europa, principalmente España y Francia; todos ellos comprendidos dentro de lo que se llama sistema romanista.

Para los romanos de los primeros siglos, la tierra tuvo un valor considerable, ya que la infraestructura de este pueblo era predominantemente agraria, por lo que los frutos obtenidos de la agricultura, las bestias de tiro y los esclavos eran su fuente de riqueza.

A esto se debió que se le diera el nombre de Roma a este pueblo, ya que dicho vocablo deriva de la voz arcaica "ruma", que significa "tierra".(1)

En torno a lo antes dicho, a la propiedad se le viene a considerar como una cosa corporal, que, para su transferencia, se tenía que seguir un ritual religioso, en el que mediante actos exteriores, las partes quedaban obligadas, esto es, que la publicidad estaba implícita en la solemnidad del acto, el cual se hacía públicamente en presencia del pueblo.

Es por ello que comparto la idea del Licenciado Guillermo Colín Sánchez cuando afirma que en la Roma antigua "no existió publicidad registral", (2) ya que se careció de registros para proteger al tercer adquirente, dándole seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles y, si bien se dió el lustro, éste respondía a exigencias censales y tributarias, en las que cada vez que se tratara de transferir a otros la propiedad, se exigía la inscripción en dicho censo, el cual se verificaba cada cinco años y las cosas enajenadas durante ese intervalo, no llegaban a ser propiedad efectiva del adquirente hasta después de cada lustro precisamente. (3)

Fueron varias las formas que revestía la adquisición de la propiedad en Roma, a saber:

La Mancipatio.- Es una forma de contratación que debía estar revestida por ciertos formalismos para su validez. Se puede decir que era un tipo de operación ficticia, en la cual el "mancipatio accipiens", que era el adquirente, y el "mancipatio dans" el transferente, se reunían delante de cinco testigos, los "testis classicis" y un agente público "librepens", siendo necesario que el bien mueble estuviese a la vista y, si era inmueble, esta condición no se exigía o se tomaba un puñado de tierra para simbolizarlo; entonces, el adquirente pronunciando una fórmula solemne "mancupatio" y a

la vez que ponía su mano sobre la cosa objeto de la operación o a la que lo simbolizaba, declaraba ser propietario según el Derecho Civil, golpeando uno de los platos de la balanza con una piedra pequeña de cobre.

La *In iure Cessio*.- Era un juicio ficticio, una especie de juicio reivindicatorio, en donde el transferente "*in iure cedens*" y el adquirente "*vindicans*", comparecían frente a un magistrado que en Roma era el "pretor" del tribunal y en las provincias el presidente.

El adquirente asentaba su mano sobre el artículo objeto de la operación y afirmaba, al mismo tiempo, que él era el propietario según el Derecho Civil, para que después el magistrado, al preguntarle al transferente si tenía que oponer alguna pretensión contraria a la del adquirente, éste contestaba que ninguna y, en vista de que las partes aceptaban la demanda, el magistrado declaraba que la propiedad pertenecía al adquirente.

Pero a medida que pasaban los años y que Roma comenzaba a perder poder político, estas dos instituciones que antes hemos citado van desapareciendo con sus formalidades y van perdiendo vigencia precisamente frente a la *traditio* o simple tradición, para ser esta última la forma más usual de adquirir la propiedad.

La *Traditio*.- En la época de Justiniano, las solemnidades y formalismo que investían los actos jurídicos se atenúan y es ahí cuando surge la "*traditio*", que vino a ser la forma más común entre la gente para adquirir y transmitir la propiedad, la cual consistía en la entrega de la posesión física del objeto con desamparamiento.

Dentro de esta forma de transmisión de la propiedad, se puede decir que para su perfeccionamiento, se tenían que conjugar tres elementos:

1. La intención y el consentimiento del transferente y del adquirente, es decir, es necesario para que este acto se consuma, el adquirente que toma la posesión se una al abandono por parte del transferente, que es el propietario.

2. La transmisión de la propiedad tenía que estar investida en forma que por lo regular se daba por escrito, manifestándose en un contrato.

3. El objeto era entregado físicamente.

A la caída del Imperio Romano de Occidente, los germanos invaden y someten a todos aquellos pueblos que se encontraban en calidad de provincias de Roma y que, en un

tiempo, fueron tributarias de ésta, las cuales fueron saqueadas; todo como resultado de la conquista sobre ellas y una nueva mano de obra servil reemplaza en el agro, y debido a la buena fundamentación de las instituciones romanas, éstas empiezan a permear en las leyes germánicas y como ejemplo de ello tenemos la compilación de disposiciones denominada "Fuero Juzgo".

Las legiones, reclutadas a sueldo por los bárbaros, fueron las que realizaban estas conquistas, o en vez de sueldo, se les pagaba con porciones de tierra en feudo. Estos soldados, embriagados por las victorias, se vuelven contra el amo que les paga, y es entonces cuando surge una nueva clase burguesa, la cual sería la más favorecida, quienes levantaban fortalezas simbolizando su poder y dominio sobre esas tierras y sobre la gente que vivía en los alrededores.

Ahora las ciudades crecían a expensas de los burgos, quienes contrataban a los campesinos libres a un bajo precio, que los venía a atar para toda la vida al señor feudal y quienes le servían en el cultivo y defensa del feudo.

El pueblo germano deja temporalmente la forma en que ellos transmitían la propiedad, para adoptar la forma de las instituciones romanas, principalmente "la traditio".

Existieron en Roma otras formas de adquisición de la propiedad que correspondían a las características de los bienes cuya propiedad se transmitía, entre las cuales tenemos:

LA VENDITIO SUB HASTA.- Era la venta pública del botín obtenido por la República como consecuencia de la guerra, la venta se realizaba "bajo la lanza", o sub hasta, símbolo de propiedad.

LA ADJUDICATIO.- Por medio de la cual un juez atribuye la propiedad a las partes en una vindicatio divisorio, o sea que antes había una división de copropiedad, como la herencia indivisa.

EL LEGADO PER VINDICATIONEM.- Por medio del cual el legatario recibe ipso iure, por la apertura de un testamento válido, la propiedad quiritaria sobre el objeto del legado.

LA ASSIGNATIO.- Acto por el cual el Estado Romano otorga la propiedad de parcelas del ager publicus a veteranos. El ager publicus consistía en que se confiscaban pequeñas propiedades producto de la crisis provocada por Anibal,⁽⁴⁾ y se repartían mediante sistemas de concesiones entre unas cuantas familias romanas influyentes.

LA USUCAPIO.- Por medio de ésta se adquiere la propiedad por el sólo hecho de poseerla. Esta figura exige que el titular de un derecho lo ejercite durante cierto tiempo

aunque no sea su legítimo titular y lo adquiriera por el mero transcurso del tiempo.

A este modo de adquirir derechos se le llama prescripción positiva o usucapión; es contrario al principio de que sólo por actos propios podemos perder los derechos que nos corresponden, pero esta institución resulta necesaria para evitar que después de generaciones o siglos se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos.

Así pues, podemos decir que la usucapión surge de la necesidad de corregir las complicaciones nacidas de la coexistencia de la propiedad bonitaria y la quiritaria.

La propiedad bonitaria no era más que una institución transitoria que por el mero transcurso del tiempo se convertía en quiritaria. Ya desde las XII Tablas, los romanos reconocieron que la propiedad podía adquirirse por quien no fuese el titular de ella, mediante la usucapión, siempre que se comportara como si fuese el propietario bajo algunas condiciones que ya muchas generaciones de juristas han aprendido.

Como podemos ver, en Roma no existió un Registro de la Propiedad como tal, sino figuras jurídicas revestidas de formalidades y solemnidades que en cierto modo otorgaron a dichos actos publicidad.

2. ALEMANIA.

Como hemos mencionado en el apartado precedente, las instituciones jurídicas romanas influyeron otras tantas del Derecho Germano y debilitaron sus instituciones por un tiempo, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor en el Código Civil de 1896. Se pueden mencionar dos formas de transmisión de la propiedad: la "ante el thinx", a la cual se le comparaba con la "mancipatio", y la "auflassung" con la "in iure cessio".

La Ante el Thinx.- Era una ceremonia presidida por el thinxman, ante el thinx o mallus, que era una asamblea popular en la que, para que se diera la transmisión de la propiedad, se tenían que realizar ciertos formalismos solemnes.

El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el bien inmueble, desposeyéndose a favor de éste.

La Auflassung.- Esta forma de transmisión podía ser

judicial o extrajudicial. El primero es al que se le ha comparado con la *in iure cessio romana*, que era un juicio simulado, en el que el adquirente realizaba una demanda al transmitente para que le entregara el bien inmueble, éste se allanaba a la demanda y el juez hacía constar públicamente que la posesión pasaba al adquirente.

Se decía que la entrega no era simbólica, sino que el transferente abandonaba el bien inmueble. En el procedimiento extrajudicial, al contrario del primero, sólo se perfeccionaba cuando la transmisión de la propiedad era inscrita, primero en los archivos judiciales o municipales, y después en los libros especiales.

En el siglo XVII, el antiguo sistema que había sido reemplazado por las instituciones romanas, entra nuevamente en vigor, para lograr su institucionalidad jurídica en el Código Civil alemán de 1874. De ahí que se considere que el Registro Público de la Propiedad tuvo sus orígenes en el Derecho germano, ya que, como podemos observar, fue el primero en la utilización de registros y cuya idea se propagaría por el mundo.

Los libros arriba referidos llamábanse *kopialhücher* y los efectos del acto de registro de la propiedad aumentaron con el tiempo hasta llegar a significar un medio de protección frente a terceros, e incluso un requisito constitutivo para la existencia misma de la transmisión.

No obstante, para fortalecer el derecho frente a los terceros, se usa la convocatoria, haciéndoles tres llamados a los interesados o posibles perjudicados, para que opusieran sus derechos, pues de lo contrario perdían toda oportunidad de hacer valer cualquier pretensión contraria al derecho del poseedor.

En las iglesias y conventos encontramos, al terminar el siglo VII, la costumbre de asegurar mediante escritura los negocios relativos a los inmuebles. En algunos lugares de Alemania la intervención del tribunal se comenzó a sustituir por la del consejo municipal; esta oficina se puede equiparar a lo que actualmente conocemos como "Tesorería", surgiendo en consecuencia, en el siglo XII, el uso de consignar de oficio cada negocio referente a inmuebles en libros oficiales.

En una parroquia de San Martín de Colonia, alrededor de 1135, se encontró un protocolo en pergamino; esto hace suponer que los escribanos que lo llevaban para acreditar las adquisiciones de derechos reales sobre predios que adquiría la comunidad del lugar. Los escribanos eran las personas que por oficio público son autorizados para dar fe de los actos que se celebran ante ellos.

Mas aún, para conservar el paralelismo entre la realidad jurídica y la de los libros, se otorga a los encargados de las oficinas registradoras, funciones de clasificación y se fuerza la inscripción que consiste en la presentación de títulos, o sea, que se una formalidad indispensable para su inscripción.

3. FRANCIA.

En la época feudal y monárquica, la forma de transmisión de la propiedad tuvo una peculiaridad, ya que en el norte del país la influencia germánica era muy acentuada y trajo como consecuencia que se siguiera la fórmula ante el thinx y la auflassung; y en el sur, por medio de la traditio, por lo mismo que ésta estaba abierta a la influencia del comercio marítimo, en donde los mercaderes que negociaban ahí, traían la influencia romana que, por lo demás, se había extendido por todo el mundo.

En el período revolucionario entró en vigor el Código Hipotecario, en el que se ordenaba la inscripción de las hipotecas, para que con posterioridad se aplicara la Ley del 11 Brumario del año VII, denominada Ley Hipotecaria, en la que se decía que se debía transcribir íntegramente los documentos traslativos de dominio y sólo un extracto cuando se trataba de hipotecas, siendo el sistema que se seguía el de folio personal.

En el año 1804, el Código Francés denominado "de Napoleón", en sus disposiciones no tenía apartado para el Registro Público de la Propiedad, pero en diversos capítulos habla del modo de hacer la inscripción y la publicidad que proporcionaban los registros.

Este sistema marca una desviación al sistema registral germánico que conserva la fuerza traslativa o constitutiva en el contrato de enajenación y es la inscripción en el Registro Público un medio de prueba y de legitimación frente a terceros.

En esto, el registro fija dos intereses: dar protección a los tenedores de buena fe y, por otra parte, el aspecto fiscal. Deja a salvo los intereses y derechos de terceras personas que puedan resultar lesionadas y a quienes se les pueda indemnizar una vez que se acredite la injusticia e improcedencia del acto inscrito.

Por otra parte, se afirma que el valor constitutivo de la inscripción es su necesaria consecuencia. La inscripción se funda en el *auflassung* que se traduce como investidura, consistente en la aceptación o admisión que el registrador con facultades verdaderamente judiciales hace del contrato un título calificado.

Las etapas de este procedimiento son:

- La declaración o ratificación que el interesado realiza ante el registrador el hecho de transmitir la propiedad respecto de los inmuebles.

- El exámen del propio registrador de la capacidad de las partes y la validez o eficacia formal del acto.

A partir del año de 1935, presenta los siguientes caracteres:

- La declaración o ratificación.

- En los libros de inscripciones de cada finca se abre una hoja compuesta por seis folios; dicho folio se compone de seis partes, la primera contiene la descripción de la finca correspondiendo con el catastro, y la segunda el historial jurídico de la misma.

- El registro inmobiliario se funda en la relación con el derecho no inscrito, no existe; teniendo la inscripción valor constitutivo entre las partes frente a terceros.

- En el caso de error, los jueces registradores no responden ante los interesados, sino ante el Estado mismo, asumiendo la responsabilidad directa.

- La inscripción es legitimadora, pero queda a salvo la validez o anulación del acto causal, porque se exige la buena fe con que deban conducirse las partes.

- La preferencia entre los titulares determina la propiedad, la prioridad de inscripción.

- El asiento de presentación no actúa en el sistema alemán.

- Se inscriben toda clase de negocios jurídicos sobre los inmuebles, hecha excepción de los del fisco y los del dominio público.

4. ESPAÑA.

Antes de la dominación romana en este país, la legislación de España se encontraba sin la más mínima idea de

lo que significaban los bienes raíces; es por eso que tiene, en un principio, una serie de anomalías que con el tiempo van desapareciendo hasta llegar a ser, hasta cierto punto, modelo de varias legislaciones. Por lo tanto, la vida registral en España es de las más variada, puesto que tuvieron que pasar por cuatro periodos para llegar al sistema actual: la publicidad primitiva, la influencia romana, la iniciación del régimen de publicidad y la consolidación del régimen de publicidad.

La Publicidad Primitiva.- A la llegada de los visigodos, sus leyes tampoco destruyeron la influencia romana. No se estableció formalidad externa obligatoria en las transmisiones y gravámenes de la propiedad inmueble, sin dejar de observar las formalidades para la transmisión inmobiliaria.

Tampoco existía forma determinada alguna en favor de la clandestinidad de los actos de transmisión y gravamen de la propiedad inmueble; pero tampoco se indicó que bastaba el consentimiento del propietario y del adquirente para la transmisión del inmueble.

Igualmente se confundieron términos como el de prenda, señalando que sólo el dueño entregará la prenda a un acreedor; en este caso el acreedor tenía que cuidar la cosa sin permitirsele el uso, además en el caso de que el deudor no pagara el monto de su saldo en el término de diez días, la cosa prendada era puesta a la venta. Cuando el acreedor molestara al deudor a constituir prenda, la pena que se imponía era que se pagara doble el valor de la cosa.

La Influencia Romana.- Desaparecieron las formas solemnes de publicidad y fueron sustituidas por la traditio, señalando la Ley de las Siete Partidas que es el acto privado de consumación de un contrato de dualidad traslativa. El requisito de la traditio era de que estuviera cumplida la constitución posesoria.

Esto, sin embargo, no satisfizo las necesidades existentes en la materia, pues era evidente que todos los días se vendían libres de cargas los bienes sujetos a prestaciones reales; era el apogeo de la clandestinidad.

Por fin, la Real Pragmática de Carlos III, del 31 de enero de 1768, se crearon los oficios de hipotecas; de aquí parte la efectividad de la publicidad y estuvieron vigentes hasta el año de 1861, siendo su contenido el siguiente:

"En todas las cabezas de jurisdicción se señalaron el de llevar libros para la toma de razón de las partes para llevar las ventas, imposiciones, censos, fianzas, tributos, venta de bienes raíces gravados con alguna carga y otras, así

como los actos que tuvieron especial y expresa hipoteca o gravámen con su liberación o redención. Tales inscripciones carecían de valor y eficacia ante los tribunales si no estaban inscritos."

La toma de razón de las partes estaba a cargo de los escribanos del Ayuntamiento de las cabezas de partido, quienes eran nombrados por el Juez o regente del lugar. Este régimen se extendió a Castilla y demás regiones de España, hecha excepción de Navarra.

En Cataluña se declaró que además de los actos y contratos señalados eran sujetos de inscripción también los testamentos, los contratos en los que se estipulaban hipotecas con obligación general de bienes y los contratos de bienes raíces.

La Iniciación del Régimen de Publicidad.- Sólo se refiere a la publicidad de ciertos bienes inmuebles, especialmente a los gravámenes o hipotecas que les recaían.

Los oficios de hipotecas eran en sí públicas, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema encasillado, o sea que todas las hipotecas que se presentaban estaban integradas en un cuaderno o libro y por la orden del despacho de documentos. Se acompañaban tres copias que servían de base para hacer el registro, la primera copia era del escribano y éste señalaba a su vez al pie de la hoja el tipo de registro realizado, la segunda copia era para el adquirente y la tercera para el archivo del escribano.

Los usuarios lo tomaron sin resistencia "ya que pusieron fin a pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados por la ocultación y obscuridad de sus cargas."(5)

Más adelante, hacia el año de 1836, se regulaba la hipoteca sobre la base de la publicidad y especialmente inspirado en el Derecho germánico, al ordenarse como necesaria la inscripción y exigir decir la cantidad por la cual se constituía la cosa gravada.

En el año de 1843 existe un proyecto de ley de bases 50, 51 y 52, así llamadas, que fueron creadas y formuladas por la Comisión General del Código Civil, con influencia alemana, y no sólo versa sobre hipotecas, sino también de los derechos reales; al respecto, la base 52 señalaba que: "...para que produzcan efectos en cuanto a terceros los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser preciso la toma de razón de los bienes inmuebles en el Registro Público."(6)

Consolidación del Régimen de Publicidad.- Su origen es la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861, y señalaban los juristas que están condenados por la ciencia y la razón, porque ni garantizaban suficientemente la propiedad pública, ni asientan sobre bases sólidas al crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni tampoco aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales; agregan que esta ley era necesaria para los derechos reales al procurar dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en las cosas, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados.

La ley Hipotecaria de 1861, no empezó a regir sino hasta después de que se dictó el Real Decreto de 1862, en la que de dispuso la nueva ley y que debería de entrar en vigor el primero de enero de 1863. La inscripción dentro de esta ley, adquiere un valor derisivo en la que se constituye una presunción de extinción de derecho que en lo normal sería inatacable; por ello, debe considerarse que la expedición de esta ley estuvo inspirada por grandes juristas.

Las características de este sistema fueron:

- Espontaneidad en la inscripción.
- La inscripción es meramente declarativa, sólo constitutiva para el derecho de hipoteca frente a terceros.
- En el registro de fincas se inscribieron toda clase de contratos sobre bienes inmuebles.
- Con la publicidad del registro, hay supresión de las hipotecas tácitas y gravámenes ocultos.
- Prioridad en la aplicación de la regla "prior in tempo, prior in iure", o sea, que esto es importante para determinar el orden de preferencia entre los derechos registrados.
- Se les dá más importancia tanto a las fincas inscritas como a los derechos.
- Existe legalidad porque el registrador califica los títulos cerciorándose de la conformidad en la ley, y sólo en este caso se inscribe.
- En cuanto a las hipotecas, siguió siendo un derecho real, accesorio e indicador de la falta de medios económicos del deudor.
- Todos los derechos reales son inscribibles.

Al hablar de este país -España-, es hablar de nuestros antecedentes, ya que a través de sus leyes es que nuestra legislación se reforma, siendo aplicadas dichas leyes durante la época de la Colonia y en los primeros años del México Independiente.

El dato más remoto que tenemos de su publicidad se encuentra en la robración:

La Robración.- Es una forma de publicidad registral, en la cual, mediante ciertas formalidades y solemnidades, se transmitía el inmueble. Estos formalismos tenían por objeto la ratificación pública y que, para su constancia, se hacían en una carta o escritura. Esta fue regulada por diferentes fueros, entre los que se encuentran el Fuero de Sepúlveda, el Fuero de Alva de Tormes y el Fuero de Plasencia.

Lo más importante de la Ley Hipotecaria de 1861, que antes hemos citado, es que se legisló sobre las finalidades del Derecho Registral y, sobre todo, por la necesidad, como también antes dijimos, de "dar certidumbre al dominio y a los demás derechos, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados." (7)

5. MÉXICO.

Al referirme a nuestro país, me ha parecido conveniente dividir para los efectos del estudio del presente apartado en cuatro épocas, con el objeto de sistematizar lo relativo a la evolución e importancia que el Registro Público de la Propiedad ha tenido en cada uno de esos periodos; para culminar haciendo un breve esbozo de dicha institución en el Estado de México, que finalmente es el lugar objeto de nuestro trabajo de investigación de tesis.

A). México Colonial.

En esta época, debido a la gran influencia del Derecho Español sobre nuestro país, leyes que regían la vida en España fueron aplicadas en México; esto como consecuencia de la conquista y la derrota de la Gran Tenochtitlán en el año de 1521, sometiéndola por las armas y, más tarde, por la religión.

Entre las leyes que normaron al pueblo en esta época tenemos las siguientes: El Fuero Real, Las Siete Partidas, la Recopilación, la Novísima Recopilación, Cédula del 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática del 16 de abril de 1783, Instrucción de la Real Audiencia de México del 23 de mayo de 1706 y la Cédula del 25 de enero de 1789.

La conquista es la confrontación de un mundo casi mágico con la realidad del hombre europeo en plan de expansión y dueño de técnicas que le darán la victoria. Entre los más antiguos testimonios están los que dejaron los mismos conquistadores, en contraste con los relatos que redactaron también los vencidos en lengua indígena y en los cuales se reconoce, no sólo la violencia del encuentro, sino la realidad integral del mismo, con todas sus consecuencias, entre ellas las del nuevo ser biológico y culturalmente mestizo de la nación que así hubo de forjarse.

"Del choque provino el injerto de la cultura mediterránea en el mundo indígena, no como algo transitorio, ni menos aún superficial; España trajo consigo para siempre todo lo bueno y todo lo malo de su propio ser. En México, más que en ninguna otra parte de América, la fusión de sangre y cultura fue un hecho substancial e insuprimible como todo lo que aconteció en la historia."(8)

Así pues, en los mismos cuerpos legales que arriba hemos citado, se "regulaan las funciones de los escribanos y lo referente a los protocolos, en donde se hacían constar las operaciones de las partes contratantes, las declaraciones de los testigos, el depósito de los protocolos, la obligación de los jefes de los archivos de mostrar a las partes los libros."(9)

En los primeros tiempos de esta época, la transmisión de la propiedad, la constitución y la transmisión de los derechos reales que sobre ella se constituían, eran actos ocultos para terceros. El adquirente y el acreedor hipotecario no podían tener ninguna seguridad de que el enajenante o el deudor fuera el propietario de la finca que enajenaba o que hipotecaba, ni podía saber con certeza qué gravámenes pesaban sobre la finca. Para remediar, en parte, esos graves inconvenientes, por Real Cédula de 9 de mayo de 1778 se mandó que en los que se llamaban dominios de América, se anotasen indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras otorgasen con hipotecas expresas y especiales.

Asimismo, "por Real Cédula de 16 de abril de 1783, se mandó que se establecieran oficios de anotadores de hipotecas, con calidad de vendible y renunciable, en todas las cabezas de partido de los expresados dominios, y el 17 de septiembre de 1784, para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones, se formó una instrucción por el fiscal de Real Hacienda, que en auto de 27 del mismo mes aprobó la Real Audiencia de México."(10)

Como podemos observar, la conquista española marca el fin de la cultura indígena y su evolución; nuevas leyes y

formas de organización vienen a ser implantadas, tomando como ejemplo las leyes vigentes en España; son tres siglos de dominación en los cuales se trata de borrar todo vestigio del antiguo indígena, en una época de poca satisfacción para las comunidades indígenas y vistas las condiciones de vida que tenían los mestizos, producto de la unión de estas dos razas tan diferentes, se presentaron circunstancias que traerían como fin la dominación española.

B). México Independiente.

La primera imagen, más o menos confusa, del México Independiente, es la de un pueblo que a través de muchas décadas de debate en luchas y revoluciones, con caudillos innumerables que se suprimen unos a otros, como si su único propósito fuera detentar el poder -que desde luego sí lo es-, aún a costa de sumir al país en el caos.

Así, podemos decir que en tales circunstancias existía un sector de los habitantes de la Colonia convencidos que lo más conveniente sería el "mantener con superficiales adaptaciones a la vida independiente, las estructuras tradicionales heredadas de los siglos coloniales; por otra parte, los que piensan que la independencia política poco significa por sí sola, sino que introducen transformaciones radicales en las formas de gobierno, en las relaciones entre la iglesia y el Estado; en lo que toca a las libertades primarias del hombre, en los derechos de los ciudadanos, a la distribución de las cargas y los tributos, al aprovechamiento de los recursos de la nación en favor de todos sus habitantes, éstos deberían de ser y existir sin distinción, privilegios y, por consiguiente, iguales para todos los ciudadanos."(11)

Una vez que hubo triunfado la independencia, se empezaron a dar cambios en la tenencia de la tierra, principalmente en el monopolio de tierras por parte de la iglesia.

En un principio, se siguieron aplicando las leyes españolas que habían regido en el tiempo de la Colonia, esto dispuesto por el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, en el que se establecía que:

"Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes y decretos promulgados anteriormente en el territorio del Imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente reglamento y con las leyes,

órdenes y decretos expedidos o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia."(12)

Años después se empezaron a crear leyes en nuestro país, pero debido a que el régimen político no era estable, se tenían que hacer cambios; me refiero a que en un tiempo se adoptaba la forma federalista y después se cambiaba a la centralista, las cuales, en materia registral, producían un cambio en la aplicación de su territorio, ya que como nos dice Bernardo Pérez Fernández, "cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional."(13)

Fue hasta la promulgación del Código Civil de 1870, basado en la Ley Hipotecaria española de 9 de febrero de 1861 en la cual no sólo se regulaba la hipoteca, sino que comprende disposiciones relativas a las instituciones del Registro Público, adoptándose el principio alemán de la completa publicidad de todos los actos traslativos de la propiedad y de los gravámenes y restricciones que limitan su valor y su circulación, regulando de tal manera esta materia que se dispuso que cada inmueble tenga su historia en cuanto se refiere a sus diversas mutaciones, a los gravámenes que se le han impuesto y a los desmembramientos que sufra, a fin de que las personas que quisieren contratar sobre ellos, conocieran con toda certidumbre esas mutaciones, los gravámenes y limitaciones a que han estado o están todavía sujetos.

Durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, nace en el Distrito Federal el Registro de la Propiedad, en unión del Código del mismo año que le da vida. Tiene, desde luego, como finalidad preponderante garantizar el tráfico de la propiedad inmueble y su seguridad jurídica. Del mismo modo, podemos decir, que favorece el crédito, haciendo públicas las transmisiones de la propiedad, haciéndolas oponibles contra terceros que adquieran algún derecho real sobre los mismos y que estén inscritos en el propio registro.(14)

Para el año de 1884 se expidió un nuevo Código Civil, que viene a coincidir en casi todas las disposiciones con el anterior Código de 1870, estableciendo el sistema declarativo; aunque en la hipoteca imperó el sistema constitutivo.

El segundo reglamento del Registro Público de la Propiedad data del 9 de agosto de 1921, coincidiendo casi en su totalidad también con las disposiciones contenidas en el

primer reglamento de 1871, mismo que ya había sido reformado y adicionado en los años de 1900 y 1918, en lo referente a la función administrativa del Registro, así como en aumentar títulos y operaciones sujetas a registro y nuevos requisitos para las inscripciones de algunos documentos.

El Código Civil que actualmente nos rige en el Distrito Federal, conocido como el Código de 28, entró en vigor el primero de octubre de 1932, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha primero de septiembre del mismo año.

El mencionado Código Civil hace referencia al Registro Público en el título II, de la Tercera Parte, en seis capítulos que van de los artículos 2999 al 3044 y que tratan:

I. De las oficinas del Registro.

II. De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro.

III. Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción.

IV. Del registro de informaciones de dominio.

V. De las inscripciones de posesión.

VI. De la extinción de las inscripciones.

El ya citado cuerpo legal, al igual que el reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940, constituyeron por cerca de cuarenta años el régimen legal en el Distrito Federal en esta materia. El reglamento de referencia entró en vigor el 21 de junio de 1940 y publicado el 13 de julio del mismo año, constando de 149 artículos, divididos en ocho títulos.

C). México Contemporáneo.

Con fecha tres de enero de 1979, el Presidente de la República en turno, en ejercicio de las facultades que le otorga la Constitución Federal y demás ordenamientos aplicables, reformó el Código Civil vigente para el Distrito Federal en todo lo relativo al Registro Público de la Propiedad, publicados en el Diario Oficial de la Federación la

expedición de los reglamentos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio los días 17 y 22 del citado mes y año, respectivamente; es el resultado de un ataque al problema que significa la implantación de nuevos sistemas en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pues es sabido que después de los 108 años en que nos habíamos regido en materia registral copiando las leyes españolas, vigentes durante el tiempo en que Don Benito Juárez asumió el poder, no se habían alcanzado logros sustanciales para erradicar estos viejos sistemas.

El Presidente José López Portillo se hizo cargo de este problema y de inmediato manifestó su preocupación al entonces Jefe del Departamento del Distrito Federal, Profr. Carlos Hank González, dándole las instrucciones debidas para implementar lo necesario a fin de que se instituyera en el Distrito Federal un Registro de la Propiedad más Ágil y moderno, en beneficio de todos los capitalinos.

La importancia de estas reformas y el alcance jurídico que las mismas tienen radica en el afán sincero por darnos leyes acordes a nuestras necesidades e idiosincracia, pues recordemos que el Código Civil de 1870, en su título vigésimo tercero, institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la entonces recién restaurada República, y si bien redujo a su mínima expresión el artículo de la Ley Hipotecaria española de 1864, fue sin embargo una réplica, a veces demasiado literal y poco afortunada, de la legislación hispana.

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884, continuaron con una tónica conformista, introduciendo reformas por demás insignificantes. El Código Civil de 1928, en relación con el registro inmobiliario, no introduce innovaciones que, desde el punto de vista registral, beneficien el sistema por aquél entonces vigente.

Así pues, si hubo problemas para imprimir a la institución del Registro Público de la Propiedad la mecánica y la modalidad ahora existentes, sobra decir los que se tuvieron para actualizar el reglamento de dicha institución, sufriendo considerables reformas, ya que de ocho títulos que constaba el anterior reglamento, o sea el de 1940, el actual únicamente consta de tres títulos: (15)

El primero de ellos hace referencia a la organización y funcionamiento del Registro, que hará más expedito el despacho de los asuntos que le corresponden y consta de catorce capítulos.

El segundo título habla de las diferentes ramas, folios o índices del Registro y consta de cuatro capítulos.

El tercer título se ocupa del procedimiento registral y consta de nueve capítulos.

Estando integrado en total, el cuerpo legal de referencia, de 190 artículos.

D). Estado de México.

Esta Entidad de la Federación fue una de las primeras en promulgar su Código Civil en el año de 1870; se designó una comisión que estaba integrada por los Licenciados Manuel Alas, Alberto García y Pedro Ruano, para que "propongan los reglamentos que a su juicio debe expedir el Ejecutivo, relativos al Código Civil del Estado y para que, desde luego, formen los concernientes al Registro Civil, al Registro Público y al Consejo de Familia." (16)

El título Vigésimo de este ordenamiento legal se destinó a la parte del Registro Público, el cual estaba compuesto por nueve capítulos y son:

I. Disposiciones Generales. (Se establece en este capítulo que en cada Distrito del Estado habría una oficina del Registro Público, donde sólo se inscribirían los títulos que consten en escritura pública y las providencias judiciales que consten de certificación expedidas en forma auténtica, así como los requisitos que deberá contener el documento a ser registrado).

II. De los títulos sujetos a inscripción.

III. De las personas que deben o pueden requerir la inscripción.

IV. Del modo de hacer la inscripción.

V. De los efectos de la inscripción.

VI. De la extinción de la inscripción.

VII. De la anotación preventiva.

VIII. De la subinscripción.

IX. De la teneduría del registro. (En donde en el artículo 2161 se menciona que el gobierno formará los reglamentos de las oficinas del Registro Público.

Y como consecuencia de la expedición de su Código, ese mismo año se expide también el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, siendo Gobernador Interino el Lic. Valentín Gómez y Tagle, en el cual se destaca lo siguiente: Que en cada una de las cabeceras de Distrito se establecerá una oficina del Registro Público, las cuales estarán a cargo de oficiales letrados, que nombraría el Gobernador.

Se señalan los libros de que se compondrá y los requisitos que éstos debían cumplir. El artículo 26 establece la relación y enlace que tendrían las operaciones inscritas en estos libros. Y, por último, de las responsabilidades del registrador por desacato a la ley.

Más tarde, se aplicó el Código 1884 del Distrito Federal, así como el reglamento de 1940, a los que ya nos hemos referido con antelación.

Con posterioridad a esto, se expidió otro Código Civil en 1956, con su respectivo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, siendo Gobernador el Ing. Salvador Sánchez Colín, en el cual se reprodujo casi en su totalidad el Código Civil para el Distrito Federal, teniendo vigencia hasta el 12 de abril de 1974.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1974.- Para referirnos a este ordenamiento, es conveniente mencionar que, antes de que entrara en vigor el mismo, el Profr. Hank González, entonces Gobernador del Estado, dictó un acuerdo el 8 de diciembre de 1973 en el que se dispone la creación de la Dirección del Registro Público de la Propiedad como dependencia del Poder Ejecutivo, ya que, como se observa en las leyes anteriores, las oficinas registrales residían en las cabeceras de los distritos judiciales y, si bien formaban todas ellas un sistema en teoría, en la realidad cada una funcionaba independientemente, lo cual traía como consecuencia muchos problemas por la diversidad de criterios que cada uno manejaba, lo que ocasionaba desconfianza e inconformidad entre la gente. Del mismo modo, los registradores eran responsables de sus actos directamente ante el Ejecutivo y no existía coordinación entre éstos y también resultaba urgente que se unificaran los criterios seguidos por ellos, además de que se necesitaba de un órgano que, aparte de coordinar éstas, cumplieran con otros objetivos, como el de proponer y formular programas para que las transacciones de los inmuebles fueran más ágiles.

Una vez que hubo entrado en vigor el reglamento de mérito, en su artículo 12 nos señala que la Dirección del Registro Público de la Propiedad es una dependencia del Ejecutivo del Estado y que ésta estaría encargada de la coordinación de las actividades registrales y la promoción de planes, programas y métodos que contribuyeran a la unificación racional del sistema para el eficaz funcionamiento del mismo, así como de las demás funciones que le señale la ley.

En su artículo 32 se encuentra su organización, y señala: "Para el cumplimiento de su cometido, la Dirección del Registro Público de la Propiedad, constará de las siguientes dependencias:

- I. Dirección.
- II. Subdirección.
- III. Departamento Administrativo y de Control
- IV. Departamento de Asesoría Técnica.
- V. Departamento de Relaciones.
- VI. Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.
- VII. Oficinas Registrales."

Haremos mención sólo de tres departamentos que, por su importancia, merecen un tratamiento particular:

Departamento de Asesoría Técnica.- Este tiene como finalidad proporcionar asistencia técnico-jurídica a los titulares de las oficinas registrales y usuarios del Servicio a título gratuito, salvo el caso que se precise hacer erogaciones o se trate de obligaciones fiscales; además auxiliará al Director y Subdirector en la elaboración de planes y proyectos de índole técnico.

Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.- Por la existencia de una gran cantidad de inmuebles carentes de título y, por lo mismo, sustraídos al sistema registral, es que se creó este departamento. Ello, debido a la deficiente transmisión de la propiedad, ya que muchas veces éstos eran obtenidos por adjudicaciones o herencias y el título resultaba con frecuencia defectuoso.

Para la titulación de los inmuebles se debían realizar trámites largos y difíciles y, por lo mismo, el procedimiento para obtener la titulación del bien revestía muchos formalismos que la gente común no podía realizar, por lo que tenían que pagar un intermediario o abogado para tal

fin y, ante tal situación, la gente optaba por seguir teniendo su inmueble en forma irregular.

Esto traía como consecuencia que quienes se encontraban en tal situación, carecieran de protección jurídica contra terceros, además de los problemas naturales al querer transmitirlos o al querer ser sujetos de crédito.

Departamento de Relaciones.- Este fue creado con la finalidad de mantener una estrecha comunicación con personas e instituciones relacionadas con la función registral. Además de que tendrá el cometido de instruir y capacitar al personal administrativo en un doble aspecto: técnico y en relaciones interpersonales.

NOTAS DEL CAPITULO I

- (1) Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad, Porrúa, México, 1995, p.18
- (2) Ibid., p.19
- (3) Eugene Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano, (trad. de José Fernández González), 5a. ed., Porrúa, México, 1989, p.169 (Nota del traductor a pie de página).
- (4) Ibid., p.230
- (5) Luis Carral y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral, 13a. ed., Porrúa, México, 1995, p.124
- (6) Ramón María Roca Sastre. Derecho Inmobiliario, T. I, Porrúa, México, 1965, p.522
- (7) Roca Sastre en Derecho Inmobiliario, citado por Luis Carral y de Teresa, op. cit., p.226
- (8) Miguel León-Portilla. México, Milenios de Cultura, Síntesis de Acercamiento Histórico, Instituto de Antropología e Historia, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1984, p.8
- (9) Ibid., p.12
- (10) Manuel Borja Soriano. El Derecho Inmobiliario en México, en Revista Notarial, T. II, México, 1952, p.6
- (11) Miguel León-Portilla, op. cit., p.15
- (12) Bernardo Pérez Fernández Del Castillo. Derecho Registral, 5a. ed., Porrúa, México, 1995, p.34
- (13) Ibid., p.35
- (14) Guillermo Colín Sánchez, op. cit., p.19
- (15) Véase en el Diario Oficial de la Federación de fecha 17 de enero de 1979.
- (16) Gregorio Romero González. Cien años del Registro Público en el Distrito de Toluca, México, Ediciones del Gobierno del Estado de México, Dirección General de Hacienda, México, 1972, p.115

CAPITULO II. LA PROPIEDAD Y EL DERECHO REGISTRAL.

1. TERMINOLOGÍA.

A través del tiempo se le ha calificado de diferentes formas a esta rama o parte del Derecho cuyo estudio nos ocupa, motivo por el que resulta conveniente citar algunas de las definiciones aportadas por quienes han reparado en las cuestiones del registro de la propiedad inmueble.

Derecho Hipotecario.- Esta figura o terminología tiene carta de naturalización en España, y se denominó de esta forma debido a la ley que la regía, que era precisamente la Ley Hipotecaria, en donde, para evitar la ocultación de los gravámenes o hipotecas, se tenían que inscribir en un registro.

Sobre esta particular denominación, considero que resulta parcial, pues es bien conocido el hecho de que los fines del Registro Público de la Propiedad son mucho más amplios y no se limita sólo a registrar hipotecas.

Derecho Inmobiliario.- Considero que esta denominación tampoco es la más apropiada, ya que el Registro Público de la Propiedad no sólo se limita al Registro de bienes inmuebles, sino también a algunos muebles y lo relacionado con la constitución de las llamadas personas jurídicas colectivas, entre otras cosas.

Derecho Publicitario.- Esta denominación tal vez sea la que puede tenerse por más equívoca e inadecuada, pues el término publicidad es propio de la actividad mercadotécnica y, en ningún momento, puede venirnos a la mente algo relacionado con el Derecho Registral.

Derecho Registral.- Esta denominación ha sido propuesta por el licenciado Luis Carral y de Teresa y, aunque es la que más se aproxima al contenido de la materia que nos ocupa, tal vez debiera precisarse que se trata de un Derecho Registral de la Propiedad o de la Propiedad Inmueble, o algún otro complemento que nos permita saber que se refiere a la propiedad inmueble; de lo contrario, estaríamos abarcando aspectos del Derecho Registral como podría serlo el registro

de automóviles, de profesiones, de comercio e industrias, etcétera.

Veamos ahora algunas de las definiciones que se han hecho respecto del Registro Público de la Propiedad, y son:

José Luis Pérez Lazala manifiesta que el Registro Público de la Propiedad regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

Por su parte, Jerónimo González y Martínez señala que es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Para Ramón María Roca Sastre es aquél que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

Gimenes Arnau dice que es el conjunto de normas a que deben ajustarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

Pero de las mencionadas con anterioridad, respecto de la que ahora citaremos, creo que es una de las más completas y ha sido formulada por Bernardo Pérez Fernández del Castillo y que señala que es el conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.

Esta definición encierra tres elementos:

1. El material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles.

2. El formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción.

3. El orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

2. FINALIDADES DEL REGISTRO.

La finalidad principal del Registro Público de la Propiedad es proporcionar seguridad jurídica en el tráfico comercial de inmuebles y esto pretende conseguirse mediante la publicidad de la constitución, transmisión, modificación, declaración, extinción y gravámen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles.

Se dice que proporciona seguridad jurídica, ya que de no estar inscrito el bien de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, no se podría tener la certeza sobre quién es el titular del bien, así como de los posibles gravámenes que pesen sobre el mismo.

Y es precisamente que mediante la publicidad se presta un servicio público, consistente en dar a conocer de manera oficial el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales, asociaciones y sociedades civiles, de tal forma que el hecho publicado pueda llegar al conocimiento de los terceros mediante la consulta de los asientos del Registro Público de la Propiedad.

3. ACEPTACION Y CONTENIDO DEL DERECHO REGISTRAL.

Etimológicamente la palabra registro proviene del latín "res gesta", nominativo de rerum gestarum, lo que significa anotar o copiar las cosas hechas, esto es los contratos o actos jurídicos celebrados ante el escribano o notario público.(1)

A continuación transcribiremos diferentes definiciones sobre el registro en general; lo más elemental lo podemos encontrar como la acción de registrar, o sea, el anotar la forma de controlar algún dato, cosa o persona.

Podríamos denominar como registro al lugar u oficina

donde se registra; también podríamos decir que el registro es una dependencia u oficina bien organizada en la que se anotan a los clientes o los documentos que son contratados en esa negociación, o aquéllos asientos de los libros dispuestos para tal efecto; finalmente, puede considerarse como el padrón o matrícula que se elabora para saber el nombre o número de personas que hay en un Estado, comarca o pueblo. De lo anterior, podemos concluir diciendo que la palabra registro puede tener diversas acepciones, las cuales en ninguna forma se contradicen; por tanto, registro es la nota o asiento que se apunta en un libro o cuaderno en el que se hace la anotación o asunto que ha de hacerse constar para el efecto del conocimiento de terceros y, por último, el centro u oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos libros.

Una definición precisa de Derecho Registral aún no ha sido plenamente establecida y, así, tenemos como se vio anteriormente ni siquiera en su denominación han coincidido los juristas y legisladores, más aún, algunos confunden el Derecho Registral con el procedimiento registral y con el mismo registro, siendo que ciertamente todos estos conceptos son el resultado y se refieren a un mismo fenómeno, pero no son en estricto sentido lo mismo.

Transcribiré aquéllos conceptos de Derecho Registral que, a mi juicio, representen alguna aportación al contenido y significado de esta muy importante rama del Derecho.

La primera definición nos la da el maestro español Roca Sastre, quien utilizando la denominación de Derecho Inmobiliario, lo define diciendo que "es aquél que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales." (2)

Otra definición la encontramos en la Declaración Primera de la Carta de Buenos Aires, misma que fue aprobada por el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, en la que se estableció que el Derecho Registral "es un sistema jurídico integrado con normas y principios propios de Derecho Público y Derecho Privado que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas."

También se podría considerar el concepto que nos da Martín Castro Marroquí, al definir el Derecho Registral como "el conjunto de normas de interés general que regulan las relaciones entre el Estado y los particulares entre sí,

teniendo como fin la inscripción y la publicidad de los hechos o actos jurídicos considerados por la ley como inscribibles, teniendo como base en general los principios propios del Derecho y en forma especial, los principios de Derecho Registral para que produzcan efectos de seguridad y certeza en el tráfico jurídico."(3)

Para el efecto de precisar el contenido del Derecho Registral hemos de acudir a la referencia de otras clases de registros, para así poder llegar a determinar el contenido de la materia que nos ocupa.

La gran cantidad de registros, tanto en México como en el resto del mundo, son el producto de una diversidad de actos y operaciones que existen y que han ido aumentando día con día, ocasionando la creación de un gran número de estos organismos basados en el acto mismo del registro de actos o hechos.

Los adelantos en todos los Ambitos de la ciencia, han generado la necesidad de crear nuevos registros con la finalidad de controlar y estudiar personas, datos o bienes de cualesquier especie.

Se podría mencionar un número ilimitado de estos organismos, pero lo que nos interesa son los registros en materia jurídica; trataremos de explicar en forma breve y sistematizada aquéllos que a nuestro juicio tienen una mayor importancia en la actualidad, como son los siguientes:

Registro Civil.- Lo podríamos definir como aquella institución encargada de hacer constar en forma pública y de una manera fehaciente, los nacimientos, reconocimiento de hijos, adopción, matrimonio, divorcio, tutela, emancipación, muerte y demás actos relativos al estado civil de las personas.

Esta institución es de gran importancia, ya que el estado civil de las personas sólo se comprueba, salvo los casos expresamente exceptuados por la ley, con las constancias relativas del Registro Civil.(4)

También esta oficina resulta importante y necesaria, no sólo para el individuo, sino también para el Estado y aún para los terceros, que para demostrar la capacidad o situación jurídica del individuo respecto de su estado civil o de familia, buscan en las actas del Registro Civil la constancia respectiva.

Registro de Muebles.- Anteriormente se solía confundir el concepto de cosa con el concepto de bien; actualmente cosa es todo lo que siendo percibido por cualquiera de los sentidos puede ser materia de una relación jurídica.

Las cosas se convierten en bienes, jurídicamente hablando, cuando éstos son susceptibles de apropiación.

Ahora bien, es muy importante clasificar los bienes, puesto que es necesario unir y formar grupos de estudio para aplicarles las mismas siglas o leyes.

Al efecto, existen diversos criterios para clasificar los bienes que faciliten su estudio y son un medio para solucionar aquellas situaciones jurídicas que constantemente se crean en relación con las mismas.

La clasificación que nos interesa por el momento la encontramos en el Código Civil, y que con relación a la movilidad o inmovilidad de los bienes, los clasifica en: muebles o inmuebles. Los bienes muebles son aquéllos susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar por ello su forma ni su sustancia, y tal carácter puede derivar de su propia naturaleza o por disposición de la ley; los bienes inmuebles, a la inversa de los muebles, son aquéllos que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterar en algún modo su forma o naturaleza, y pueden serlo también debido a su propia naturaleza o por disposición expresa de la ley o por el objeto a que estén destinados.

Registro de la Propiedad Intelectual.- Este tiene por objeto inscribir y amparar los derechos que la ley reconoce y que protege en favor del autor, traductor o editor, según el caso de las obras literarias, científicas, técnicas, pedagógicas, jurídicas, didácticas, musicales y en fin, todas aquéllas que por analogía pudieran considerarse comprendidas dentro de los tipos genéricos de obras artísticas o intelectuales y que deban tenerse como resultado de un esfuerzo mental del individuo.

Registro de la Propiedad Industrial.- Lo podríamos definir diciendo que es aquél registro en el que se anotan las patentes de inventos, de mejoras, de modelos, de dibujos industriales, marcas, nombres comerciales e industriales, etcétera, obteniéndose a través de este registro el amparo legal de los derechos concernientes a los mismos.(5)

Otros Registros.- La enumeración que venimos haciendo de los diversos registros existentes, sería larga como fecunda es nuestra tradición jurídica. Bastenos señalar,

por sólo citar algunos de los más importantes, los siguientes: Registro Agrario Nacional, Registro de la Inversión Extranjera, Registro Público de la Propiedad Federal, Registro Público de la Propiedad Forestal, Registro de Minas, Registro del Plan Director y Registro Nacional de Electores.

4. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL.

Siendo que el Derecho Registral es una rama del Derecho, tiene sus propias características que la hacen distinta de las demás, pero que a su vez forma parte de ese todo que es el Derecho.

Siguiendo al Licenciado Rodolfo Díaz González V., se destacan las siguientes características de esta rama del Derecho:

a). Es un Derecho dual. Ya que este Derecho está regulado por normas de Derecho Público y de Derecho Privado, coexistiendo el Derecho Público (Derecho Administrativo) en cuanto a su estructura, funcionamiento y jerarquización y el Derecho Privado como regulador de los efectos y consecuencias de las inscripciones.

b). Es un Derecho local. De acuerdo a la Constitución Federal, está reservado su funcionamiento a las entidades federativas, por lo que se registrará por el Código y reglamentos del Estado de que se trate.

c). Es un Derecho limitativo. Serán registrables sólo los actos que expresamente señale la ley en su norma sustantiva o en sus reglamentos.

d). Es un Derecho formalista. Es un doble sentido, porque exige como regla general determinada forma en los actos o contratos registrables, los cuales serán en títulos o documentos públicos y el segundo, porque exige una forma en cómo llevar a cabo los asientos registrales en cuanto a su redacción.

5. FUENTES DEL DERECHO DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Por fuente se entiende como todo aquello que produce o de donde nace algo; consecuentemente, las fuentes del Derecho son todo aquello de donde nace o se originan los preceptos de Derecho.

Así, el tratadista Eduardo García Máynez, en su obra Introducción al Estudio del Derecho, nos indica que son tres las fuentes del Derecho, a saber: las formales, las reales y las históricas. Aquí las que nos interesan son las formales y, en particular, las relacionadas con el Derecho del Registro Público de la Propiedad.

a). Derecho Constitucional.- Porque es la propia Constitución la que establece la Institución del Registro Público de la Propiedad en su artículo 121, señalando a los registros como instituciones locales y expresando que en todas las Entidades Federativas se dará entera fe y crédito de los registros de todas las otras entidades.

En el caso de nuestra Constitución local, son los artículos 217, 219 y 220 los que se refieren a la institución cuyo estudio nos ocupa y que a la letra señalan:

Art. 217.- "En el Estado serán obligatorias las instituciones del notariado y del Registro Público de la Propiedad."

Art. 219.- "Las leyes que se expidan sobre el Registro Público de la Propiedad, prescribirán que haya por lo menos una oficina de registro por cada distrito judicial."

Art. 220.- "Los certificados que por veinte años expidan las oficinas de los registros públicos de la propiedad, darán a los títulos notariales que abarquen ese tiempo el carácter de firmes, de definitivos y de seguros contra los particulares y contra los poderes públicos, con arreglo a las leyes respectivas, salvo caso de falsedad."

b). Derecho Administrativo.- Siendo que el Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Poder Ejecutivo, se ubica en la llamada forma de organización administrativa "centralización", ya que ésta se da cuando los órganos administrativos se encuentran colocados en diversos niveles, vinculados por una relación de jerarquía, en forma piramidal, en la que se encuentra colocado en el primer nivel el jefe de la administración.

En el caso del Registro Público de la Propiedad, éste depende de un Director General del Registro Público de la Propiedad, que a su vez depende de la Secretaría "E" de Gobierno, teniendo como máxima autoridad al Gobernador de la Entidad (en este caso del Estado de México).

Y es la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo la que establece sus atribuciones como órgano de la administración en su artículo 20.

c). Derecho Civil.- Esta fuente se considera en primer lugar, debido a que es precisamente el Código Civil el que regula la estructura y contenido de los derechos reales, cuya constitución, modificación o extinción será motivo de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y es el mismo Código Civil del Estado el que, en su Título Segundo de su Libro Cuarto, dedica cinco capítulos referentes al Registro Público.

d). La Jurisprudencia.- El maestro Rodolfo Díaz González se refiere a esta fuente del Derecho en los siguientes términos: "La interpretación reiterada y uniforme que han hecho la Suprema Corte de Justicia y los Tribunales Colegiados de Circuito sobre diversos aspectos que atañen a la registración, hacen que consideremos también a la jurisprudencia como fuente importante del Derecho Registral Mexicano. Entre otros asuntos, nuestros órganos judiciales federales en materia de amparo se han ocupado de problemas importantes para nuestro campo de conocimiento."(6)

NOTAS DEL CAPITULO II

- (1) Roque García. Sinónimos Castellanos, Ed. Spina, Argentina, 1989, p.491, voz "registro".
- (2) Ramón María Roca Sastre. Instituciones de Derecho Hipotecario, T. I, Madrid, 1948, p.23
- (3) Martín Castro Marroquín. Derecho de Registro, Porrúa, México, 1984, p.58
- (4) Rafael De Pina. Elementos de Derecho Civil Mexicano, T. I, (Introducción, Personas, Familia), 19a. ed., Porrúa, México, 1995, p.267
- (5) Véase antigua Ley Federal de Derechos de Autor.
- (6) Rodolfo Díaz González Vergara. Curso de Derecho Registral, México, Ediciones del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, 1980, p.9

CAPITULO III. SISTEMAS REGISTRALES Y LOS
PRINCIPIOS QUE LOS RIGEN.

Me ha parecido conveniente incluir en este trabajo de investigación un apartado dedicado especialmente a los sistemas registrales, con la finalidad de dar a conocer los diversos sistemas registrales que operan en el mundo, para, una vez así, se pueda hacer un juicio sobre nuestro sistema registral, en el que se analicen los beneficios y desventajas que ofrece, así como la búsqueda de una solución a los problemas por los que atraviesa nuestro país.

Por consiguiente, el estudio de dichos sistemas será de acuerdo a los efectos que produce la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual he considerado los siguientes sistemas:

- a). El Sistema Sustantivo;
- b). El Sistema Constitutivo, y
- c). El Sistema Declarativo.

Aunque hay autores que los han clasificado de diferente forma, tal es el caso de Roca Sastre, que de acuerdo a los efectos que otorgan a sus inscripciones hace la siguiente clasificación:

1). Registros Inmobiliarios como requisitos de oponibilidad respecto de terceros (Derecho Francés e Italiano).

2). Registros con efectos de presunción de exactitud y plena protección de terceros (fe pública registral) que se subdivide en:

- a) Con inscripción constitutiva (Derecho Alemán y Suizo).
- b) Sin inscripción constitutiva (Derecho Español y Mexicano).

3). Registros con plena eficacia formal sustantiva, tales como aquéllos en que la inscripción representa un título real garantizado por el Estado (Sistema Torrens).

1. SISTEMA SUSTANTIVO.

La raíz de este sistema se encuentra en Inglaterra. Digo que su raíz surgió en este país debido a que Inglaterra fue conquistador de Australia y en este país es donde ha tenido su esplendor el sistema sustantivo.

A la conquista de Australia por parte de Inglaterra en el año de 1788, no sólo las tierras pasaron a poder de la Corona Inglesa, sino que muchas costumbres fueron adoptadas también y, por el contrario, costumbres inglesas fueron adoptadas por los australianos, sin que fuera la excepción la forma de transmisión de la propiedad, en la que la tierra pertenecía a la Corona.

Pero lo curioso de todo esto es que, a la realización de la conquista, los ingleses se encontraron con un problema para la obtención de riquezas económicas, y no porque Australia no tuviera nada que ofrecer, ya que esta nación es muy rica, especialmente en sus campos, los cuales son muy productivos, sino porque por lo regular en una conquista casi siempre existe mano de obra abundante y barata, la cual viene a ser la del pueblo conquistado. Pero aquí no sucedió así, ya que no existió mano de obra barata y la que había era mano de obra indígena, que tenía un atraso de cultura y difícilmente asimilaban los métodos utilizados para trabajar la tierra, por lo que la Corona tomó la decisión de repartir las tierras como incentivo para que los colonos las trabajaran.

Entre los conquistadores encontramos a personas que eran presidiarios y a cambio de su trabajo se les ofreció la libertad y las tierras, por lo que se convirtieron más tarde en propietarios de esas tierras a título de derecho real y así fue que empezaba a dar nacimiento un nuevo sistema.

Pero no fue sino hasta que Sir Robert Richard Torrens, el 17 de enero de 1856, quien propuso en un proyecto de ley que los títulos de propiedad proviniesen directamente de la Corona, a través de un procedimiento que se llama inmatriculación. De ahí que se le dió el nombre de Sistema Torrens o Acta Torrens.

Pero ¿qué es lo que se comprende por inmatriculación en este tipo de sistema?

Es un procedimiento por medio del cual el inmueble se somete por primera vez al sistema registral, en el cual, por voluntad del interesado, se presenta una solicitud al

Registro con la documentación solicitada y, una vez hecha ésta, se realizan publicaciones del inmueble que se va a inmatricular, en el cual se concede un plazo para que, si alguna persona tuviera algo que decir a su favor, lo expusiera, ya que vencido dicho plazo y hecho el registro, se expide el certificado del título, el cual es inatacable. Don Jerónimo González Martínez señala que "...el título se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular y sirve de prueba y de soporte a la propiedad."(1)

Ahora surge una pregunta: ¿será obligatoria la inmatriculación? Desafortunadamente no, ya que ésta es voluntaria, pero una vez practicada la inmatriculación, sólo ella da validez a las relaciones jurídicas inmobiliarias.

Por consiguiente, se puede afirmar que el derecho registral no nace extraregistralmente, ya que nace desde el momento en que el registrador extiende el título y, es entonces, que se considera jurídicamente eficaz, plenamente probatorio e inatacable.

Respecto a que éste es inatacable, en el caso de que existan errores, éstos no producen la nulidad de lo inscrito, ni invalidan el título, sino que, en todo caso, se indemniza a los perjudicados a expensas del Registro.

A este tipo de sistema se le ha criticado mucho, pero también hay que reconocer que tiene sus ventajas, ya que ofrece simplicidad, rapidez y seguridad en las operaciones del tráfico inmobiliario, además de que dicho título, que es expedido por el registrador, proporciona gran facilidad y seguridad en las operaciones inmobiliarias futuras, aunque para que las fincas ingresen al Registro tendrán que reunir un gran número de registros y con el fin de que se compruebe el derecho del solicitante y la ubicación del inmueble lo cual se hará a través de planos y otros medios de descripción.

En el caso de fraudes o errores imputables al Registro existe un fondo para indemnizar al tercero perjudicado de buena fe, el cual está formado con los derechos que se cobran por las inscripciones.

Una vez que ha sido expedido el título real puede transmitirse en propiedad o en garantía mediante endoso certificado por el mismo registrador o por funcionario público en forma sencilla y expedita, que garantiza la seguridad de la operación efectuada.

Se dice que el registro es tan preciso en Australia que la entrega de un título equivale a la acuñación de una

moneda, según palabras del mismo Torrens, quien señala las siguientes ventajas de este sistema: "Eliminó la inseguridad, haciendo seguras las transacciones e irrevocables los títulos; redujo el costo y el tiempo para realizar dichas transacciones; introdujo la claridad y la precisión en las mismas; simplificó los tratos del comercio jurídico; protege a los adquirentes contra fraudes; restituye el valor a las fincas despreciadas en el mercado por su titulación deficiente; disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial e indemniza a los terceros perjudicados al no restituir la propiedad registral."(2)

2. SISTEMA CONSTITUTIVO.

Observamos que este tipo de sistema tiene determinadas particularidades que lo hacen ser uno de los sistemas más eficaces y seguros en el tráfico inmobiliario, debido a que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es potestativo, sino obligatorio. Ello significa que si el bien objeto de la inscripción no es inscrito en el Registro de la Propiedad la operación no producirá ningún efecto jurídico entre las partes que la celebran y mucho menos frente a terceros registrales.

Muchos piensan que el Registro Público de la Propiedad carece de importancia, lo cual es incorrecto, ya que en gran medida muchos de los fraudes y abusos que se dan en el tráfico inmobiliario han sido frenados con la creación de esta institución, en especial en los países que han adoptado este tipo de sistema, como lo son Alemania y Suiza, países que están considerados en desarrollo económico, social y políticamente entre los más grandes del mundo; basta con observar a dónde van a depositarse los grandes capitales del mundo por la seguridad y confianza que representan estas naciones, sobre todo Suiza.

A). Sistema Alemán.

Este país adoptó el sistema de folio real para su sistema registral, en el que a cada finca se le designa un cuaderno o, como comúnmente se le denomina, "hoja", en la que se han de inscribir las relaciones reales. Esta hoja se encuentra dividida en tres secciones, en donde la primera se destina a las relaciones de propiedad, la segunda sección a las cargas y a las limitaciones y la tercera a las hipotecas, gravámenes, etcétera.

La forma de realizar la inscripción en el Registro es mediante un proceso voluntario, el cual, a la presentación

de una solicitud de inscripción, es anotado en el Registro el bien, pero en esta solicitud se deberá manifestar el consentimiento del titular o del perjudicado, ya que sólo con dicho consentimiento puede modificarse ese derecho en su perjuicio; a contrario sensu, no es necesario el consentimiento del beneficiado por la inscripción. Es por ello que, según Carral y de Teresa, "la inscripción es el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico." (3)

A diferencia del sistema australiano, el sistema alemán sí admite prueba en contrario respecto a derechos inscritos, aunque se presume que éstos existen tal y como se encuentran registrados, ya que nunca dejan sin protección al adquirente de buena fe, pues aunque exista discordancia entre lo registrado y la realidad jurídica, éste se convierte en verdadero titular.

Por lo referente a los principios registrales, todos son aplicables, aunado a que el Registro Público de la Propiedad actúa en contacto con Catastro, lo cual hace que los derechos reales inscritos en el folio real sean más precisos y concisos.

El artículo 873 del Código Civil alemán señala que para la transmisión o constitución de derechos reales sobre fincas, es necesario un doble requisito: el convenio y la inscripción.

Pero este convenio es independiente del negocio causal, ya que están desvinculados, lo que puede dar como resultado que uno sea nulo y el otro válido, es decir, el negocio causal sirve de base al convenio jurídico sobre el que versará la constitución o transmisión del derecho.

Otro requisito es que exista un consentimiento bilateral que parte del enajenante y del adquirente, al que se le ha denominado "principio del consentimiento material" o *auflassung*.

Y, por último, después de la *auflassung*, se realiza la inscripción. Es necesario mencionar y advertir que antes de la inscripción no se da ninguna modificación jurídico-real, entonces sin inscripción no hay efectos jurídicos de naturaleza real.

Concluyendo, en Alemania, para que una persona transmita a otra la propiedad de su inmueble, es necesario que se de lo siguiente:

- a) Negocio causal (compra-venta, p. ej.);
- b) Auflassung, y
- c) Inscripción registral.

B). Sistema Suizo.

El sistema suizo es muy semejante al alemán, salvo que en el primero se exige un plano oficial, con la finalidad de que exista esa congruencia entre lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y la realidad.

A semejanza del alemán, se requiere el consentimiento del dueño para que pueda hacerse un cambio en el derecho sobre ella y, respecto a las cancelaciones, sólo es necesaria la firma en el libro del acreedor para que el derecho sea extinguido.

Existe también una perfecta concordancia entre el Registro Público de la Propiedad y Catastro, además, el Estado responde frente a los titulares registrales y a los terceros por los daños ocasionados con motivo de los registros indebidos.

Otra diferencia que tiene el sistema registral establecido en Suiza en comparación con el alemán, es en cuanto a la presunción de buena fe, ya que en el sistema alemán la mala fe comprende sólo el hecho positivo del conocimiento real de la inexactitud registral y en el sistema suizo es también para el hecho negativo de desconocimiento, ya que si éste se encontraba inscrito, debió conocer sus vicios.

3. SISTEMA DECLARATIVO.

Este sistema se basa en dar publicidad a los actos jurídicos para que, una vez inscritos en el Registro Público de la Propiedad, surtan efectos contra terceros, es decir, que este sistema consiste sólo en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, el cual nace extraregistralmente por efectos del contrato y se inscribirá sólo si se desea que produzca efectos contra terceros, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de la inscripción, cuya finalidad, como ya

apuntamos, es dar publicidad y no constituir derechos.

Dentro de este tipo de sistema encontramos al francés, que es el ejemplo clásico del sistema declarativo.

A). Francia.

En estos últimos años, el sistema francés, que es declarativo, ha presentado algunos cambios en sus principios registrales, lo cual es plausible y digno de reconocimiento, ya que los principios de legalidad, legitimación y fe pública registral no operaban y, por consiguiente, el único papel del registrador, a quien se le llama "conservador" era ese, la conservación de documentos que ingresaban al Registro, así como la transcripción de los mismos, los que producían como fin sólo el dar información o declaración del acto inscribible.

Pero a partir del año de 1921 ha dado un giro, ya que se ha instituido la forma de ficheros inmobiliarios, la cual es doble: el fichero personal y el fichero real. El primero de ellos consiste en destinar una ficha para cada propietario, la cual mencionará todos los inmuebles que tenga cada propietario; el fichero real consiste en asignar una ficha en torno a las fincas. Aquí encontramos algo interesante por el papel tan importante que juega Catastro, ya que su participación es conjunta con el Registro, todo con la finalidad de dar mayor seguridad jurídica, por lo que el tipo de fichero real sólo se lleva a cabo donde Catastro ha sido renovado y está al día.

Otro de los principios que ya operan es el de tracto sucesivo, pero principalmente el de calificación registral que, como ya habíamos mencionado, es uno de los pilares que sustentan al Registro Público de la Propiedad en la seguridad del tráfico inmobiliario, sin la cual el registrador se convierte sólo en un archivador de documentos, dejando de proporcionar la mencionada seguridad jurídica.

Pero a pesar de esto, encontramos un inconveniente, ya que, como acertadamente nos dice Carral y de Teresa: "El Registro francés es un registro de publicidad negativa, es el hecho de no registrar, lo que hace pensar que el registrador conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles, pero no es de publicidad positiva como el nuestro y el español: la nulidad, la renovación, la rescisión, etc. de un acto registrado afecta al tercero, aún de buena fe y a todos sus causahabientes...A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva en la que pueda confiar el adquirente. Es un Registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no es

registro positivo, porque no pueda tenerse por seguramente existente lo registrado."(4)

Podemos concluir que en el sistema francés la inscripción no es constitutiva porque no crea derecho, sino que es declarativa, pues el fin que se persigue es la seguridad jurídica mediante la publicidad registral, pero a pesar de que la inscripción en el Registro Público de la propiedad no es constitutiva sino obligatoria, ya que después de la ley de 1955 se ha sancionado la falta de publicidad de tres formas, que son: multa administrativa, obligación de reparar el perjuicio causado por esa ausencia de publicidad y la inadmisibilidad de las demandas judiciales sometidas a publicación. Siendo esta obligatoriedad extendida a los notarios, autoridades, jueces, etcétera y la sanción por la no inscripción es la no oponibilidad frente a terceros.

Sobre el tercero registral, el Licenciado Luis Carral y Teresa, nos dice: "Entre nosotros, se entiende por tercero de buena fe a aquél que ignora el efecto o vicio por no aparecer claramente en el Registro. En cambio, en Francia, el que adquiere un derecho del titular registral con conocimiento del vicio no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se necesita que haya verdadero fraude, o sea que esté el adquirente (tercero) coludido con el actor para perder el carácter de tercero."(5)

4. PRINCIPIOS QUE LO RIGEN.

Los principios de Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que forman esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo. Ciertamente, los principios son directrices muy generales plasmadas en los ordenamientos positivos, que informan y explican los preceptos por medio de los cuales se realizan; se expresa bien entonces cuando se afirma que los principios son orientaciones fundamentales y cuando los preceptos no resuelven las situaciones jurídicas, los principios son fuente supletoria del Derecho, llenan el vacío y dan solución a los problemas jurídicos planteados por el Derecho Positivo. De lo anterior, observamos que los preceptos del Registro se refieren a una materia sumamente compleja, de ahí que para que exista una forma segura de normar los criterios de unos y otros, deben orientarlos a la luz de los principios registrales.(6)

¿Qué es un principio registral? Según Roca Sastre, el principio es la orientación capital, la linda directriz del

sistema, la base fundamental sistemática y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral.

Por lo tanto, los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y hacen que la investigación jurídica se transforme a una ciencia sujeta a leyes concretas bajo las cuales se dan las condiciones registrales de la propiedad. Entre nosotros podemos hablar de los siguientes principios registrales rectores del acto de y hecho registral: De publicidad, de inscripción, de consentimiento, de especialidad, de tracto sucesivo, de roqación, de prioridad, de legalidad, de buena fe, de legitimación y de fe pública registral.

Estos principios rectores del criterio jurídico registral son el método para determinar cuándo un título registral o derecho real, o simplemente un bien mueble o inmueble, cumplen con las condiciones sustantivas y adjetivas que convienen con los principios registrales antes dichos.

A). Principio de Publicidad.

El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que le muestren los asientos del registro, de obtener constancias relativas a los mismos o de inexistencia.(7)

Como ya antes habíamos mencionado, el Registro Público de la Propiedad da seguridad jurídica frente a terceros y proporciona publicidad a la propiedad y posesión de los inmuebles, de algunos muebles, gravámenes y otras limitaciones de ellos.

Pero esta publicidad sólo se realizará de aquéllos bienes que estén inscritos, es decir, que los que no están inscritos cómo se publicitarán, si no constan en los asientos?

Al respecto, manifiesta el licenciado Guillermo Colín Sánchez que la publicidad no puede considerarse como un principio, al decir que ésta no es "sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con la cual se pone en conocimiento de todos la existencia del derecho real, con sus alcances y trascendencias." (8)

La fundamentación de este principio la encontramos en el artículo 2853 del Código Civil del Estado de México, al permitir a las personas que lo soliciten se les muestren los asientos que obren en los libros de registro, así como la obligación del registrador de expedir copias certificadas de la inscripción o certificación de bienes registrados.

Hay quienes dividen este principio en dos partes, el material y el formal:

a) Material.- Son los derechos que otorga la inscripción, como son la presunción de su existencia y la oponibilidad frente a otro inscrito, ambos regulados por el Código Civil del Estado de México, en sus artículos siguientes:

Art. 2859.-"La inscripción de un documento en el registro, conforme a las prescripciones de este Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados, para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes lo celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables."

Art. 2862(primer parte).- "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derechos..."

b) Formal.- Es la facultad que se concede a los interesados para conocer el contenido de los asientos registrales y esto es a través de las certificaciones y la exhibición y consulta directa a los asientos y a los libros en que se contiene.

B). Principio de Inscripción.

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

En México la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado. Entre nosotros no se puede inscribir más que a petición de parte, pero los efectos de la inscripción la hacen muy necesaria, es

decir, que si no es obligatoria sí en cambio resulta indispensable procurarla.

Por aplicación de este principio, en el asiento debe aparecer con precisión: la finca, que es la base de la inscripción; el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente perjudicado y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular. Es por ello que para producir efectos contra terceros un acto de enajenación o gravámen de derechos reales debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Cabe aclarar, de igual modo, que en nuestro país la inscripción produce efectos puramente declarativos, es decir, que para la constitución del acto no es necesaria su inscripción, ya que ésta se hará sólo para que surta efectos contra terceros.

Tampoco es obligatoria, ni puede exigirse coercitivamente sujeta a plazos o sanciones, sino que ésta se da por rogación, es decir, a petición de parte.

"Por lo que se puede decir que la inscripción es la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de este modo produzcan efectos jurídicos." (9)

El artículo 2857 del Código Civil vigente en el Estado de México a la letra reza:

Art. 2857.-"Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- III. Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley.
- IV. Los planes de desarrollo urbano nacional, de conurbación, estatal, municipales, parciales y especiales."

C). Principio de Consentimiento.

El principio de consentimiento, que consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito como

titular, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente en favor de otra persona, a menos que el derecho real se haya extinguido por cualquier otra causa y así lo decrete la autoridad judicial, pero también en este último caso debe darse oportunidad de defensa al titular del derecho inscrito. (10)

Una vez más, es la voluntad de las personas la que rige, ya que todo acto que las partes celebren, tiene que estar respaldado por su consentimiento, es decir, que para que un documento pueda inscribirse o realizar una modificación a éste, tiene que ser consentido por el titular del derecho inscrito, tratándose de un bien mueble o de un inmueble; o bien, por una orden de juez competente, quien puede válidamente ordenar la inscripción, cancelación, etcétera, en cumplimiento de sus funciones y ejercicio de su jurisdicción.

Este principio alcanza su plenitud en aquéllos países que tienen un tipo de sistema constitutivo, en el que la transmisión del bien se da hasta que éste se inscriba en el Registro Público de la Propiedad; situación que no se da en nuestro país, en donde seguimos un sistema de tipo declarativo, aspecto del que nos ocuparemos más adelante.

Se dice que para que el acto jurídico tenga validez es necesario el consentimiento de las partes. Este consentimiento representa la manifestación de su voluntad de estar de acuerdo, lo cual traerá como consecuencia la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y que para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad necesitará del consentimiento del que aparezca como titular del bien o de su representante, que, como ya mencionamos, puede ser también un juez quien ordene la inscripción de dicha operación.

Respecto a las cancelaciones de inscripción y anotaciones, nuestra ley sustantiva señala:

Art. 2881.-"Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán, no obstante, ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se extendió la inscripción o anotación debida a hecho o hechos que no requieran la intervención de la voluntad."

Art. 2882.-"Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública."

D). Principio de Especialidad.

El principio de especialidad consiste en la descripción exacta del derecho, del objeto que trata de inscribirse, se funda la exigencia de que aparezcan registrados con una especificación descriptiva y clara que abarque tanto su contenido jurídico, económico, como su titularidad.(11)

La finalidad de este principio es que se precise el bien a ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ya que en muchas ocasiones, al otorgar un crédito no se determinaban qué bienes eran los que quedaban en garantía o por cuál cantidad de dinero respondían éstos, como sucedió con las hipotecas generales.

Como consecuencia de la aplicación de este principio, en el asiento respectivo debe aparecer con precisión: la finca que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico, y la persona que puede ejercer el derecho en su calidad de titular. Esto quiere decir que el principio de especialidad o de determinación, como algunos autores han denominado a este principio, ya que la publicidad registral plantea la necesidad de que se determine con exactitud el bien objeto de los derechos, procurando evitar de esta manera los perjuicios y abusos entre las partes.

El fundamento legal de este principio lo encontramos en los siguientes artículos del Código Civil:

Art. 2906.-"Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a las cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, así como las referencias al registro anterior.

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata.

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando, conforme a la ley, deba expresarse en el título.

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la fecha en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada, cuando se trata de obligaciones de monto indeterminado; los réditos que se causaren y la fecha desde que deba correr.

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquéllos de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese

nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de éstos en la inscripción.

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico, y

VII. La fecha del título, número, si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado."

Referente a las anotaciones preventivas, el artículo 2907 del mismo ordenamiento dispone que:

Art. 2907.-"Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta."

Por lo que respecta a los bienes muebles, el ordenamiento sustantivo nos indica qué requisitos debe cumplir la inscripción relativa a los mismos:

Art. 2915.-"Toda inscripción que se haga en este registro deberá expresar las circunstancias siguientes:

I. Los nombres y domicilios de los contratantes.

II. La naturaleza del mueble con las circunstancias o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable.

III. La naturaleza del negocio jurídico que origine la operación sobre el mueble y la característica esencial que lo tipifique;

IV. El precio y la forma de pago estipulados en el contrato y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda y

V. La fecha en que se extienda y la firma del registrador."

Y sobre las personas morales, es el artículo 2917, que a continuación transcribo:

Art. 2917.-"Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener las circunstancias siguientes:

I. El nombre de los otorgantes;

II. La razón social o denominación;

III. El objeto, duración y domicilio;

IV. El capital social, si lo hubiere, y la aportación con que cada socio debe contribuir;

V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;

VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;

VII. El carácter de los socios y su responsabilidad limitada, cuando la tuvieren, y

VIII. La fecha y firma del registrador."

E). Principio de Tracto Sucesivo.

Como su nombre lo indica, son sucesivas y continuas las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, porque se afectan de una forma concatenada, sin que exista ruptura de continuidad. Esto con la finalidad de que el interesado pueda conocer la historia del bien registrado y sus propietarios, así como tener la certeza de conocer de cualesquier cambio del estado jurídico del derecho registrado, es decir, el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

Lo anterior es regulado por el artículo 2909 del Código Civil y el 47 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que a la letra rezan:

Art. 2909.-"Las notas marginales deberán contener las indicaciones necesarias para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar y el documento en cuya virtud se extienda."

Art. 47.-"Las inscripciones relativas a una misma finca se relacionarán mediante notas marginales."

Se dice que dentro del registro se podrá transmitir o gravar un derecho, si éste constare inscrito previamente, en caso contrario no se podrá transmitir o gravar lo que no se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones, a saber:

La primera, cuando el Registro de la Propiedad se creó en México en el año de 1870, quedando abierto para que todos los que tuvieran propiedades o poseyeran algún bien inmueble inscribieran a éstos en el Registro. Debido a ello, se le dió el nombre de primera finca, por lo que se ha considerado que en ese preciso momento empezó a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

La segunda, en el caso de la inmatriculación (vía administrativa) o de la información de dominio o posesoria (que es por vía judicial).

Este principio se encuentra regido por lo dispuesto por los siguientes artículos del Código Civil del Estado de México:

Art. 2870.-"Para inscribir o anotar cualquier

título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que se vaya a resultar perjudicada la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación."

Art. 2871.-"Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que, refiriéndose al mismo bien o derecho real, se le oponga o sea incompatible. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente."

De igual manera, me he podido percatar que en algunas ocasiones al momento en que se dicta alguna sentencia, ésta no produce efecto alguno sobre determinada finca y ello se debe a que la acción no se ejercitó contra quien aparecía como titular del bien según el Registro Público de la Propiedad, sino que se ejercitó contra otra persona; lo cual ha de traer como consecuencia que todo el procedimiento realizado haya sido en vano.

Al respecto, nuestra ley sustantiva señala:

Art. 2862.-"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse la acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o de cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derechos. En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimientos de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestaciones auténticas del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la que se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro."

Dentro de este principio, hay quienes señalan el tracto breve, que consiste en la omisión de inscripción, cuando el bien ya se encuentra implícito en otro registro. Dicho principio encuentra su base en el artículo 2910 del Código Civil del Estado de México, y que a la letra reza:

Art. 2910.-"Los requisitos que, según los artículos anteriores, deben contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otro del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que lo contenga."

F). Principio de Rogación.

Este principio consiste en que el registrador no puede registrar de oficio ningún documento, ya que es necesario que la persona lo pida, por lo que se dice que la inscripción tiene que ser rogada o pedida, la cual tendrá que ser llevada a cabo por la persona que tenga interés legítimo.

El Código Civil nos indica quiénes están legitimados para formular el pedimento de inscripción al registrador:

Art. 2869.-"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate."

Al respecto, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad corrobora el artículo precitado, al señalar que:

Art. 32.-"Está facultada para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representante legítimo, el notario que hubiese autorizado el acto, el secretario general de gobierno, los titulares de las dependencias del Ejecutivo de las oficinas fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose de actos en los que el Estado tenga interés."

G). Principio de Prioridad.

Unicamente puede concebirse este principio por la posibilidad que se da de que existan dos o más títulos contradictorios.

Es de suma importancia este principio por la seguridad jurídica que proporciona en el tráfico inmobiliario, al tratar de evitar la coexistencia de títulos contradictorios y la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

"La regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es el

primero en derecho el primero en registrar. O sea, que da preferencia a la inscripción primera en tiempo y que lo es aquélla cuyo documento inscribible se presente primero al registro, si bien con la posibilidad de que antes de esa presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos preventivos notariales."(12)

Este principio lo logra a través del principio de prioridad, que traducido es lo que se conoce como el principio de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio al mismo tiempo. Un ejemplo de esto es el caso de una doble venta sobre el mismo inmueble, en el que el derecho favorecerá al primero que obtenga su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, prevalecerá la venta que primero se hubiere registrado, aunque ésta no fuera la primera en efectuarse en la realidad, situación que recibe el nombre de impenetrabilidad o de preclusión registral.

Pero tenemos el caso en que dos derechos iguales pueden coexistir sobre un mismo bien. Ejemplo de esto lo tenemos con dos hipotecas, en donde se tendrá que dar diferente rango a una de ellas, de acuerdo a la primera que se haya inscrito.

Me parece pertinente aclarar que el principio de prioridad o prelación será en base al momento de presentar el documento en el Registro Público de la Propiedad, que viene a ser el principio del procedimiento registral, donde se le dará número de folio, día y hora de entrada, lo que determinará quién tendrá la prioridad, preferencia o rango en su derecho.

Para una mejor comprensión, me permito transcribir el contenido de los siguientes artículos relativos del Código Civil vigente en el Estado de México:

Art. 2864.-"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando la inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 2867."

Art. 2866.-"La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."

Por su parte, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa que:

Art. 36.-"Sin perjuicio de la calificación registral, la prelación se determinará por la hora, día y número de presentación del documento respectivo, salvo lo dispuesto por los artículos 2867 y 2868 del Código Civil. Si en el término de diez días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes, en la lista que se publique en cada oficina registral, no se efectuare el pago, se procederá a cancelar el asiento de presentación y se pondrá el documento a disposición de los interesados."

H). Principio de legalidad.

"Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente y el medio de verificarlo es someter los títulos a exámen, que es lo que se llama calificación registral. En virtud del cual el registrador debe hacer un exámen formal o externo del título para verificar: a) Si es de los documentos que pueden inscribirse; b) Si llena las formalidades extrínsecas exigidas por la ley para el acto de que se trate, y c) Que contenga los datos que concreten el inmueble, el derecho real, el valor de los mismos, la naturaleza del acto o contrato, el título o documento que lo consigne y los elementos personales correspondientes."(13)

Para el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, sólo existe un principio rector del procedimiento, el de "legalidad", sustentando que "es la ley la que norma todos sus aspectos y los demás principios enunciados no son más que manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda, de acuerdo con las particularidades de las operaciones que se inscriben."(14)

A mi parecer, este principio viene a ser la base del Registro Público de la Propiedad, ya que si la calificación faltare, esta institución se convertiría en un simple órgano administrativo, carente de decisión y juicio, que tendría que recibir y registrar cualesquier documento, aún cuando éste careciera de los más elementales requisitos para hacerlo inscribible.

La calificación también ha sido considerada como una obligación del registrador, quien, bajo su responsabilidad y apegándose a lo que la ley dispone, inscribe los documentos que tienen el carácter de inscribibles. Se ha dicho con acierto que se trata de una obligación, porque no queda a su arbitrio el realizar o no la inscripción, caso en el cual

hablaríamos entonces de una facultad.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos indica al respecto:

Art. 23.-"Son obligaciones del Registrador:

I. Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones que se hagan, así como de las certificaciones que se expidan, autorizando unas y otras con su firma.

II. Para los efectos de la fracción anterior, revisar los documentos presentados y ordenar o denegar la inscripción o anotación solicitada.

III. Formular, de acuerdo con la ley, la cotización de los derechos que se causen por la prestación de los servicios.

IV. Firmar las constancias que se inserten en el original y duplicado del testamento ológrafo y desempeñar las demás funciones que le corresponden de acuerdo con el Capítulo IV, Título Tercero, Libro Tercero del Código Civil.

V. Contestar las demandas que se promuevan en su contra, siguiendo los trámites de los juicios, pudiendo delegar su representación en otras personas. En cada caso, deberá integrar un expediente para uso exclusivo de la oficina.

VI. Hacer la distribución ordenada del trabajo entre los servidores públicos adscritos a su oficina, manteniendo el orden, puntualidad y eficacia en las labores que se les encomiende.

VII. Remitir, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, a la Coordinación de Registradores, un informe completo de las inscripciones realizadas en el mes inmediato anterior y rendir a las autoridades los informes que le soliciten.

VIII. Integrar en todas sus fases el procedimiento administrativo de inmatriculación, remitiendo el expediente respectivo al Director General, para su resolución.

IX. Firmar la correspondencia de la oficina.

X. Las demás que le impongan otros ordenamientos legales y las que deriven de la naturaleza de su cargo o le encomiende el Director General."

La calificación que tiene que realizar el registrador consiste en revisar si el documento cumple con lo señalado en la ley, ya que si no lo hace en el tiempo indicado o no realiza la inscripción, el registrador incurre en responsabilidad.

Al respecto, el Código Civil del Estado de México señala que:

Art. 2855.-"Los registradores y los empleados del

Registro, además de las penas en que puedan incurrir, responderán civilmente por los daños y perjuicios a que dieren lugar:

I. Si rehusare admitir el título o si no extienden el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 2867;

II. Si extienden algún documento indebidamente o rehúsan extenderlo sin motivo fundado;

III. Si retardan sin causa justificada la extinción del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV. Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los asientos, y

V. Si cometen errores, inexactitudes u omisiones en los certificados que expidan o no los expidan en el término reglamentario."

Asimismo, el artículo 2872 del mismo ordenamiento legal supracitado, señala expresamente los casos en los cuales procederá la suspensión o denegación de alguna inscripción o anotación.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde el momento en que por primera vez se presentó el título, es decir, desde la fecha de la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 2894.

Y respecto de los documentos que pueden registrarse, son señalados por el artículo 2857; sobre bienes inmuebles, el artículo 2893 y de los requisitos que deben cumplir los citados documentos son los artículos 2906, 2907, 2915 y 2917 los que los refieren.

D). Principio de Buena Fe.

Para poder entender este principio es necesario definir primero la mala fe.

La mala fe como vicio del consentimiento la define nuestro Código Civil como la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido. Ahora bien, como es sabido, los vicios del consentimiento vienen a producir la nulidad del contrato.

Por mala fe en materia registral podemos entender el consentimiento por parte del adquirente de la existencia de un título no registrado o el consentimiento de causas de invalidez o ineficacia.

A contrario sensu, la buena fe es el desconocimiento por parte del adquirente de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido en relación y con base en los asientos del registro.

3). Principio de Legitimación.

"Legitimar, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica. Mediante este principio el titular registral tiene a su favor la presunción legal de ser propietario de algún inmueble o legítimo detentador de algún derecho real sobre él, por lo que la inscripción legitima al título de la misma manera que la posesión de una cosa mueble de la presunción para quien la tiene de ser propietario."(15)

Según Ladaria, "legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia."(16)

No hay que confundir legitimación con apariencia jurídica, ya que la apariencia es una de las causas de legitimación, es decir, que es una de las formas de obtener la legitimación de un derecho.

Se ha clasificado la legitimación en ordinaria y extraordinaria:

La legitimación ordinaria es cuando existe concordancia entre el derecho protegido y la realidad jurídica, o sea entre lo que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y lo que acontece en la realidad o en la práctica.

La legitimación extraordinaria es aquella en que "el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad."(17) Es decir, que el acto será

eficaz a pesar de que se ejecuta por una persona que no sea el titular del derecho y la ley lo legitima o reconoce por la apariencia jurídica que presenta.

El Código Civil vigente en el Estado de México, al respecto señala:

Art. 2862.- "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho."

Art. 2871.- "Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que, refiriéndose al mismo bien o derecho real, se le oponga o sea incompatible."

El sistema registral mexicano presume que el titular de un derecho inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es el propietario o el que tiene la posesión del bien, ya que mientras no se pruebe la inexactitud de lo registrado con el mundo real, se tomará en cuenta lo inscrito en el Registro. Es por eso que se dice que es una presunción iuris tantum.

Es debido a todo lo anterior que la legitimación es importante, pues da seguridad jurídica sobre la existencia, titularidad y transmisión de los bienes.

K). Principio de Fe Pública Registral.

Este principio consiste en la confianza autorizada en lo inscrito que ha sido declarado legítimo por el Estado a través del registrador competente por estar lo inscribible arreglado conforme a Derecho y haberse realizado la inscripción conforme a la ley.

Como el Registro no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes, lógico es que la fe pública registral sea ineficaz cuando se viola una ley prohibitiva o

de interés público, puesto que el propio Estado no puede desconocer o trasgredir las disposiciones de orden público.

Pero que para ahora, cuando se afecta el interés de un tercero de buena fe que adquiere un bien basándose en lo inscrito en el Registro; lo que pasará es que tendremos ahora una presunción iuris et de iure, la cual protegerá al adquirente de buena fe.

Nos hemos referido en algunas ocasiones al tercero de buena fe, pero ¿quién puede ser éste? Tercero Registral.- Es la persona que inscribe un derecho real, adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho, es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior, pero no inscrito."(18)

Por su parte, la jurisprudencia al respecto ha sentado el siguiente criterio:

"REGISTRO PUBLICO, TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.- Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con garantía del Registro, 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 continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercer adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación."(19)

Como ya había mencionado con anterioridad que el acto jurídico en México nace extraregistralmente y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad sólo viene a darle seguridad jurídica frente a terceros por medio de la publicidad, es debido a eso que la ley establece que los actos ineficaces no se convalidan por el registro.

Art. 2860.- "La inscripción no convalida los actos o

contratos que sean nulos con arreglo a las leyes."

Art. 2861.- "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto al tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

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

NOTAS DEL CAPITULO III

- (1) Luis Carral y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral, 13a. ed., Porrúa, México, 1993, p.236
- (2) Martín Castro Marroquín. Derecho de Registro, Porrúa, México, 1984, p.138
- (3) Carral y de Teresa, op. cit., p.234
- (4) Ibid., p.233
- (5) Ibidem.
- (6) Ibid., p.241
- (7) Ibid., p.242
- (8) Guillermo Colín Sánchez. Procedimiento Registral de la Propiedad, Porrúa, México, 1995, p.82
- (9) Ibidem.
- (10) Ramón Sánchez Medel. "Apuntes de Derecho Civil", Editorial Islas Donde y Hermanos, S.A., México, 1972, p.688
- (11) Ibid., p.693
- (12) Ibid., p.694
- (13) Ramón Sánchez Medel. "Apuntes de Derecho Civil", Editorial Islas Donde Hnos., S.A., México, 1972, p. 695
- (14) Guillermo Colín Sánchez, ob. cit., p. 81
- (15) Carral y de Teresa, ob. cit., p. 251
- (16) Ibidem.
- (17) Ibid., p. 252
- (18) Bernardo Pérez Fernández del Castillo. "Derecho Registral", Porrúa, México, 1990, p. 74
- (19) Jurisprudencia 256, Sexta Epoca, Cuarta Parte:
Vol. XXVIII, pág. 274, A.D. 2595/59
Vol. XCIV, pág. 142, A.D. 588/58
Vol. CI, pág. 61, A.D. 8592/60
Vol. CV, pág. 57, A.D. 8042/63
Vol. CXIII, pág. 64, A.D. 4351/64.

CAPITULO IV. LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO
Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

1. Naturaleza del Registro Público de la Propiedad.

Al hablar sobre la naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, lo haré primeramente señalando sus características fundamentales para, una vez así, tratar el problema sobre la incongruencia del artículo 80 de la Ley de Amparo y el artículo 2861 del Código Civil vigente en el Estado de México. Me refiero al conflicto de seguridad jurídica y la justicia federal, específicamente en materia de amparo.

Primeramente existe un conflicto consistente en determinar si el Derecho Registral pertenece al Derecho Público o al Derecho Privado. Quienes opinan que el Registro Público de la Propiedad pertenece al Derecho Público, ubicándolo dentro del Derecho Administrativo, fundando su criterio en que los valores que garantiza, como la seguridad jurídica, pertenecen al Derecho Público, así como la publicidad registral y sus efectos no la imponen las voluntades particulares, ya que no se puede concebir un Registro subordinado a los intereses particulares y, por lo tanto, su reglamentación pertenece en todo caso al Derecho Administrativo; igualmente afirman los de esta corriente, que el Derecho Registral se ocupa de un servicio público, por tanto, el manejo del servicio público nunca puede encontrarse dentro de la temática de alguna de las ramas del Derecho Privado; también se apoyan para sostener su tesis, en el hecho de que el titular del Registro Público de la Propiedad, así como los registradores y calificadores, entre otros, forman parte de la administración pública, tanto porque se encuentran sujetos a la jerarquía disciplinaria que corresponde o que depende de la Secretaría de Gobierno -del Ejecutivo Estatal mexiquense, en este caso-, cuanto que sus emolumentos no son pagados por los particulares, sino que forman parte del presupuesto del erario estatal. Respecto de los derechos en materia fiscal, sustentan que son la contraprestación que el Estado fija por servicios públicos prestados por él, según definición del Código Fiscal, de manera que, si bien el particular paga derechos, la contraprestación es un servicio prestado por el Estado, cuyo manejo, obviamente, no puede ubicarse dentro del Derecho Privado, sino del Derecho Público.

Los que piensan que el Derecho del Registro Público de la Propiedad corresponde a la gran rama del Derecho Privado, en particular al Derecho Civil, sustentan que así es porque lo que ingresa a dicho Registro son los inmuebles y los derechos reales sobre esos bienes, como objeto o contenido de relaciones o actos jurídicos entre particulares. Inclusive, el Derecho Registral Inmobiliario es tratado y estudiado en la mayor parte de los países del mundo occidental como parte integrante del Derecho Civil, el cual viene a ser contemplado en sus Códigos Civiles como un apartado de su norma sustantiva.

El Licenciado Pascual Marín Pérez lo sitúa como parte del Derecho Privado, no obstante, señala que "si bien no nos hace afirmar contundentemente que estamos ante una nueva rama del Derecho Público, sí al menos que tenemos a la vista una nueva fase en la evolución actual del Derecho, que presenta caracteres trascendentes y, desde luego, distintos a los que la generalidad atribuye al Derecho Privado."(1)

Por mi parte, considero inadecuadas ambas posturas, ya que el Registro Público de la Propiedad está integrado por normas de Derecho Público y normas de Derecho Privado; más bien comparto el criterio sustentado por el maestro Rodolfo Díaz González Vergara, cuando afirma que: "En el Derecho Registral se produce una acumulación de principios y normas que corresponden al Derecho Público normando la organización registral y al Derecho Privado como regulador de los efectos y consecuencias de la inscripción...lo anterior no quiere decir tampoco que las normas y principios reguladores del Derecho Registral posean una naturaleza especial que pudiera hacerlas considerar como mixtas. Hay normas y principios de Derecho Administrativo que coexisten y funcionan armónicamente como principios y normas de Derecho Privado."(2)

Creo que esta es la mejor manera de explicar su naturaleza administrativa y civil, ya que en ningún momento se dice que su naturaleza es mixta, sino que las normas y principios de ambas ramas coexisten, dejándole la organización y estructura al Derecho Administrativo, siendo que la institución del Registro Público de la Propiedad forma parte de la administración pública y la regulación de los efectos y consecuencia de las inscripciones al Derecho Civil como registro, ya que su contenido está regulado por un conjunto de leyes y principios de carácter privado, es decir, que cuando hablamos del Registro Público de la Propiedad como institución, podemos decir que nos referimos al Derecho Público, pero cuando hablamos de este mismo como registro, nos ubicamos en el Derecho Privado.

Por otra parte, a diferencia de otros países en donde la inscripción en el Registro es obligatoria para producir derecho, en México es sólo para declarar la existencia, modificación, transmisión o extinción de un derecho, puesto que el derecho subjetivo nace extraregistralmente por acuerdo de las partes, por lo que no se puede hablar de una obligatoriedad de las partes para inscribir su derecho en el Registro Público de la Propiedad, es decir, que no se puede imponer a los interesados la obligación de inscribir su derecho, pero si es conveniente que lo hagan para que los beneficios que conlleva el registro se extiendan a ellos.

Por lo tanto, se puede decir entonces que el registro de la propiedad es potestativo, pues son las partes interesadas las que por su voluntad deciden si su derecho es inscrito o no, siendo improcedentes las inscripciones de oficio, pues es la rogación o pedimento de persona con interés legítimo la que hace que ingrese un documento para su inscripción, ya que el Registro no puede obligar su inscripción.

Asimismo, queremos señalar que el Registro Público de la Propiedad es una institución pública, como lo establece el Código Civil en su artículo 2853 y el Reglamento de esta institución en el Estado de México, que en su artículo primero señala que: "Es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deban surtir efectos contra terceros."

2. Sistema Registral en México.

Cuando se habló de los antecedentes, mencionábamos que las leyes españolas fueron implantadas en México en el tiempo de la Colonia, lo que vino a traer como consecuencia que en el año de 1870 se siguiera un sistema registral semejante al español, incluyendo la obligatoriedad de la hipoteca, la cual habría de ser reformada en el año de 1917 con Venustiano Carranza, en donde se dispuso que la hipoteca sólo sería inscrita en el Registro Público de la Propiedad para producir efectos contra terceros. A partir de entonces, nuestro sistema registral es considerado dentro de los sistemas llamados declarativos, debido a que su función estriba en declarar la existencia, modificación, transmisión o extinción de derechos.

Por tal motivo, no se puede hablar de inscripciones

con efectos constitutivos, ya que el derecho subjetivo nace extraregístralmente por acuerdo de las partes mediante el contrato, y no por la inscripción hecha ante el Registro.

Las interpretaciones reiteradas y uniformes hechas por la Suprema Corte de Justicia, esto es la jurisprudencia, en el ámbito de la materia nos indica lo siguiente:

"Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho."(3)

En nuestro país, el derecho nace en virtud del contrato, el cual para su existencia requiere de:

- I. Consentimiento, y
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

El Licenciado Ramón Sánchez Medel menciona que "el contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto y elementos de validez, que son estos cuatro que el legislador elige para todos los contratos: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley y fin o motivo determinante lícito, esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."(4)

Lo anterior se encuentra contemplado en el Código Civil del Estado de México, en sus artículos 1621 al 1625.

Entonces, si el derecho nace en virtud del contrato, ¿qué perjuicios me causaría la no inscripción de mi derecho en el Registro Público de la Propiedad? Lo que pasaría es que mi derecho no tendrá la protección de esta institución, ya que los efectos que resulten serán sólo entre las partes y no ante terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en cuanto les sean favorables. Castro Marroquí señala al respecto: "La ignorancia de las leyes no excusan su cumplimiento cuando han sido debidamente promulgadas y publicadas. La ignorancia de los registros tampoco aprovecha a nadie, si han sido correctamente realizados en cumplimiento a la ley."

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

Es decir, que para que mi derecho sea respetado por

las demás personas, es necesario que yo inscriba el derecho que me asiste en el Registro Público de la Propiedad, ya que éste funciona de conformidad con los principios registrales a que en el capítulo precedente aludimos, para que lo inscrito tenga eficacia y validez plena contra terceros.

Cuando la ley nos indica que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, viene a ser ésta la regla general, ya que existe una excepción a la misma, lo que queda establecido por el artículo 2861 del Código Civil para esta Entidad y que se refiere al "tercero de buena fe". Para ser tercero de buena fe es necesario cumplir con los requisitos que la propia Ley establece y que son el haber procedido de buena fe, haber adquirido a título oneroso, haber adquirido de persona que, según el Registro, podía transmitirle y haber registrado su título adquisitivo en el Registro Público de la Propiedad.

3. Sistema de Folio Real o de Transcripción y Sistema de Inscripción.

Me ha parecido conveniente enunciar los sistemas que existen para la inscripción de documentos, antes de analizar la forma en que se lleva a cabo el procedimiento registral. Esto es con la finalidad de ilustrar y hacer más comprensiva la forma en que se realiza el procedimiento registral, no sólo en teoría, sino también en la práctica.

El sistema de Folio Real.- Este sistema consiste en que a cada finca se le da un folio, en el cual se han de inscribir y anotar todas las operaciones y actos resultantes de la misma, es decir, que en una misma hoja se concentrarán todos los datos; esto con la finalidad de darle mayor seguridad jurídica y evitar errores, no sólo al inscribir los asientos, sino al momento de su lectura, consulta y reproducción.

Entre otros, los beneficios de este sistema es que permite, tanto al usuario como al empleado, una rápida y completa información sobre el estado jurídico del bien de que se trate. Aunque esto sólo es en teoría, ya que en la práctica tiene muchas diferencias.

El sistema de Transcripción.- Aquí se van a reproducir íntegramente los documentos, es decir, se hará un

vaciado literal de todo el documento.

El sistema de Inscripción.- Por el contrario del anterior, en éste no se hace un vaciado de todo el documento, sino sólo se extrae lo más importante de él.

Este último sistema es también conocido como de "títulos", o como le llama el licenciado Juan Manuel García Quevedo "sistema de siga la flecha", debido a que la información no se encuentra sólo en un documento, sino en varios libros que están divididos por secciones, en donde para encontrar los antecedentes registrales de un bien, es necesario consultar varios libros que se encuentran unidos por notas marginales en forma continua y concatenadas.

Destaco principalmente estos sistemas debido a que el sistema de títulos es el que se utiliza en el Estado de México y el de folio real en el Distrito Federal, que es también de suma importancia por la cercanía que tiene a nuestra Entidad.

Los actos del procedimiento registral se han clasificado, desde el punto de vista formal, en

1. Inscripción o asientos.
2. Anotaciones.
3. Cancelaciones.

Inscripción o asiento.- Es la materialización en los libros de los actos jurídicos, la cual será en forma escrita, siempre y cuando se haya cumplido con los requisitos de legalidad que establece la Ley.

Todo antecedente registral empezará por una primera inscripción, la cual será la base de todas las inscripciones y anotaciones y éstas, a su vez, estarán concatenadas de tal forma que quien quiera adquirir un bien, pueda conocer la situación jurídica de éste.

La anotación jurídica.- Es el acto procesal por medio del cual el registrador inscribe al margen del asiento alguna situación jurídica que, sin modificar la esencia de la inscripción, afecta o grava el contenido de la misma.

Se dice que estas anotaciones son preventivas o provisionales, ya que tendrán por objeto prevenir sobre ciertas situaciones jurídicas, como son: una caución, un embargo, una garantía, etcétera. Pero, a pesar de que esta anotación es provisional, puede convertirse en inscripción definitiva en algunos casos, cuando se ha cumplido con los requisitos legales que le dan esa definitividad.

Por lo que se puede concluir que la diferencia entre una inscripción y una anotación es:

a). Que la inscripción se realiza en la parte central de las hojas de los libros, mientras que la anotación se hace en los márgenes.

b). La inscripción es definitiva, por el contrario, la anotación es transitoria o parcial.

La cancelación.- Es el acto procesal consistente en dejar sin efectos jurídicos parcial o totalmente una inscripción o anotación, ya sea porque se ha transmitido o se ha extinguido el derecho.

La cancelación puede ser también sobre anotaciones preventivas, las cuales se extinguen por cancelación, caducidad o por conversión en inscripción.

El Código Civil, al respecto, dispone lo siguiente:

Art. 2004.- "Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotación;

III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporta el gravamen en el caso previsto en el artículo 2179, y

VI. Cuando, tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido el juicio correspondiente."

Art. 2079.- "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación o por registro de la transmisión de dominio o derecho real inscrito a otra

persona."

La cancelación puede hacerse oficiosamente, a petición de parte con interés legítimo o por resolución judicial.

4. Presentación de Documentos.

Al hablar del procedimiento registral, lo haré de acuerdo al servicio que presta el Registro Público de la Propiedad, el cual inicia con la presentación del documento.

Al presentar el documento en la oficialía de partes, se le da un número de entrada, que será en forma progresiva y continua. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad al respecto señala:

Art. 35.- "Inmediatamente que sea presentado un documento, se asentará en el mismo constancia del día, hora y número de orden de presentación, datos que constarán en una boleta que se entregará a los interesados para justificar su recibo, en el cual, además, se especificará la naturaleza de, aquél, debiendo llevar el sello de la oficina."

Tal vez haya quien pregunte ¿para qué cumplir con esas disposiciones? Por la simple razón de que al darle número de entrada, éste servirá para su mejor manejo y localización; y al anotarle día, hora y número de orden de presentación, es con la finalidad de que al momento de presentar el documento, éste servirá como prueba, ya que si concurren dos inscripciones sobre el mismo objeto y con fines diferentes, se inscribirá, salvo alguna excepción, el documento que se haya presentado primero. De ahí que dicho número determinará la prelación, preferencia y rango.

El Código Civil, respecto a la prelación en momento, señala lo siguiente:

Art. 2866.- "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."

Al hablar de que la prelación se determinará por la prioridad en la fecha, ésta puede entenderse que es posiblemente la fecha de inscripción definitiva, pero no es así, ya que lo que determinará esta prioridad es la de la presentación de la solicitud y no la inscripción definitiva.

Pero sobre esto hay una excepción, que es la anotación preventiva, la cual, si se realiza conforme a los requisitos de ley, sus efectos serán retroactivos y la inscripción definitiva se entenderá desde la fecha en que se realizó dicha anotación.

La anotación preventiva es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales, la que podrá realizarse a petición del notario, del juez o de oficio, en caso de rechazo de una inscripción, y estas anotaciones se asientan en los márgenes de los libros que se encuentran divididos en secciones, por lo cual es que se ha clasificado de la siguiente forma:

1. Anotación preventiva notarial.- Nuestro sistema, siguiendo al argentino, adoptó el sistema del primer aviso preventivo, en el cual el notario, al momento de que otorgue o vaya a otorgar una escritura, solicita al Registro Público de la Propiedad que se inscriba la anotación preventiva, que tendrá una vigencia de treinta días. Al solicitar el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, el notario mencionará el tipo de operación de que se trate, nombre de los contratantes y los antecedentes registrales del bien objeto de la operación y este certificado surtirá efectos de aviso preventivo, trayendo como consecuencia que se congele el registro por dicho término, ya que una vez presentada la solicitud el registrador correrá la anotación preventiva en el margen del asiento registral.

El segundo aviso preventivo lo hará el notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes en que se haya otorgado la escritura, el cual también tendrá efectos retroactivos a la fecha en que se presentó el primer aviso preventivo, pero siempre y cuando este segundo aviso ingrese al Registro dentro de los treinta días siguientes en que se presentó el primero, para que se considere la inscripción desde la fecha de presentación del primer aviso preventivo y, una vez hecho éste, el notario deberá presentar el instrumento público dentro de los noventa días siguientes en que se presentó, ya que la vigencia de este segundo aviso es por noventa días naturales.

2. Anotación preventiva judicial.- Esta se da cuando en un juicio existe controversia y contradicción respecto a la propiedad o posesión de un bien, en el cual el interesado solicita al juez que gire orden al registrador para que éste, a través de la anotación preventiva, haga constar el estado en que se encuentra dicho bien y, si un tercer sujeto desea adquirir dicho bien, pueda conocer el estado en que se encuentra y los riesgos que pueda correr si adquiere ese inmueble, dependiendo de la sentencia dictada en juicio.

Pero debemos recordar que el registrador, conforme al principio de calificación, puede rechazar el documento, en tales circunstancias el interesado podrá recurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad interponiendo el Recurso de Inconformidad y, en caso de que el director confirme el rechazo, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio. Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, el registrador lo inscribirá y surtirá efectos desde la primera vez en que se haya presentado el título.

Una vez presentado el documento, el empleado receptor le dará entrada en el Libro de entradas y salidas, en el que se anotará: el nombre de los contratantes, acto que se realiza, el día, la hora y el número en el cual fue presentado, así como la fecha de su devolución. Todo esto con la finalidad de tener un mejor control administrativo sobre los documentos que ingresan al Registro Público de la Propiedad, pero principalmente para constatar y hacer prueba de que la salida de documentos coincide con los de entrada, lo cual, en caso de que dos derechos sean iguales, se le da preferencia al primero que haya sido presentado.

5. DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS.

Esta etapa del procedimiento es práctica, ya que, dependiendo del tamaño de la oficina registral, se hará ésta. Si es pequeña, estará compuesta por tres o cuatro empleados, quienes auxiliarán al registrador en la inscripción de los documentos y, una vez que se les ha dado entrada, se turnarán al registrador para su calificación tanto registral como fiscal. Por el contrario, si la oficina es grande, el registrador se auxiliará por un cuerpo de abogados dictaminadores (calificadores), donde los documentos se pondrán a disposición del jefe de calificadores o auxiliar del registro para su distribución entre los componentes de este cuerpo para su calificación registral, ya que para la calificación fiscal lo hará otro grupo de personas. Todo esto bajo la responsabilidad y supervisión del registrador.

6. LA CALIFICACION.

Tenemos dos formas de calificación: la registral y

la fiscal, por lo que a continuación mencionaré en qué consiste cada una de ellas.

A). Calificación Registral.

Como ya comenté antes, la calificación, siendo parte del procedimiento registral, viene a ser la parte más importante de éste, ya que es aquí en donde el registrador determinará si se inscribe, suspende o se rechaza el documento, apeándose a la ley.

La calificación registral comienza en el momento en que el registrador recibe el documento y examina si éste es de los inscribibles, de acuerdo a nuestra ley. El Código Civil del Estado de México nos menciona que:

Art. 2857.- "Sólo se registrarán:

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

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

III.- Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esta forma con arreglo a la ley;

IV.- los planes de desarrollo urbano nacional, de conurbación, estatal, municipales, parciales y especiales."

Para que un documento pueda inscribirse, tiene que cumplir con determinados requisitos señalados por la ley, por lo que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala que:

Art. 33.- "Todo documento inscribible expresará lo siguiente:

I. Los datos relativos a las personas de los otorgantes;

II. Los datos relativos a los bienes y derechos inscritos;

III. Los antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción, así como la clave catastral del predio o número de cuenta fiscal;

IV. La inserción del certificado del Registro Público de la Propiedad sobre inscripción o no inscripción de declaratorias que establezcan provisiones, usos, reserva o destino.

V. En el caso de existir declaratorias inscritas, las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios, conforme a las propias declaratorias. Tratándose de hipotecas, fideicomisos, traslativos de dominio o de traslación de dominio de inmuebles, el documento inscribible contendrá además:

VI. El certificado de libertad de gravámenes por veinte años anteriores a la fecha en que se solicite la inscripción de cada finca que se hipoteque, fideicomita o transmita. Para los efectos del artículo 2867 del Código Civil, este certificado tendrá una vigencia de treinta días.

VII. Copia de la manifestación de la operación de traslación de dominio celebrada, presentada al departamento de catastro por conducto de la administración o receptoria correspondiente, en las formas oficiales que para el efecto apruebe el Ejecutivo del Estado.

VIII. Plano descriptivo y de localización del predio que se fideicomita o transmita. Para este efecto, podrá presentarse, en su caso, el plano manzanero elaborado y expedido por el departamento de catastro."

Art. 34.- "Todo documento que se presente para su inscripción, estará acompañado de copia autorizada en su caso por el funcionario ante quien se celebró el acto, para ser agregada al apéndice respectivo. Cuando en un mismo documento consten varios actos inscribibles en distintos libros, se adjuntarán tantas copias como actos contenga y el registrador podrá cotejar la copia simple, previo el pago de los derechos correspondientes."

El reglamento del Registro Público de la Propiedad nos indica que el registrador contará con tres días hábiles después de haber presentado el documento para su inscripción, para determinar si éste es inscribible o anotable. Si reúne las condiciones intrínsecas de ley, se hará la inscripción o anotación dentro de los tres días hábiles siguientes; si, por el contrario, no fuese así, se formulará el rechazo del documento, en el que se expresará el motivo y fundamento legal por el que se denegó o suspendió la inscripción o anotación, entregando el documento al interesado, ya que si el registrador se rehúsa admitir el título, retardándolo entre otras cosas, puede incurrir en responsabilidad civil, penal y/o administrativa.

El Código Civil, respecto de este tema, señala lo siguiente:

Art. 2855.- "Los registradores y los empleados del Registro, además de las penas en que pueden incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren

lugar."

En caso de que el documento se hubiere rechazado, el perjudicado por esta disposición podrá inconformarse ante el Director del Registro Público de la Propiedad, interponiendo el Recurso de Inconformidad y si éste confirma su calificación, podrá reclamarla en juicio. Así, dispone el artículo 2873 del propio Código Civil lo siguiente:

Art. 2873.- "La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ello podrá reclamarla en juicio. Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el título, es decir, desde la fecha de la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 2874."

Dependiendo de la naturaleza del documento a inscribir, la Calificación Registral se basará en el cumplimiento de los requisitos de diversas leyes que la rijan. Por ejemplo, tratándose de la inscripción de un contrato de compra-venta, el calificador, además de verificar que se cumpla con los requisitos del artículo 2872 del Código Civil, revisará que se cumplan los requisitos del artículo 33 del reglamento del Registro Público de la Propiedad, aunado al pago del traslado de dominio, el impuesto sobre la renta, certificado de clave catastral, certificado de libertad de gravámenes, avalúo y el señalamiento en el instrumento público, en donde se haga mención a la autorización definitiva por parte del notario. Todo esto, con fundamento en los artículos 48 de la Ley de Hacienda Municipal, 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, 34 de la ley de Catastro, 33, fracción VI, y 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

B). Calificación Fiscal.

Siendo el Registro Público de la Propiedad, por delegación del Gobierno del Estado, recaudador de derechos por concepto de inscripción de documentos, deberá realizar dichos cobros de acuerdo con el tipo de operación que se solicite inscribir, por lo que un grupo de personas calificadas para llevar a cabo esta labor auxiliará al registrador en la realización de las liquidaciones, siempre bajo la supervisión de éste y una vez que se haya realizado la calificación del documento registralmente.

El artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dentro de lo que son las obligaciones del

Registrador, establece en su fracción III, que es obligación del registrador formular, de acuerdo con la ley, la cotización de los derechos que se causen por la prestación de los servicios. ¿Qué quiere decir esto? Que en la boleta que se pago se establecerá la cantidad a pagar y el fundamento legal del por qué esa suma de dinero.

Pero aún cuando un documento sea rechazado habrá que pagar por concepto de derechos, ya que la Ley de Hacienda del Estado de México, en su título segundo, capítulo I, artículo 34, establece que por cada rechazo se pagará el 30% sobre los derechos del bien a ser inscrito.

Cabe mencionar que el interesado contará con diez días para pagar la liquidación de sus derechos, ya que si no lo hace, se cancelará y tendrá que presentarlo como si fuera la primera vez que ingrese el documento, teniendo que seguir todos los pasos del procedimiento registral. Concluida la calificación y previo el pago de los derechos de inscripción, se procede a registrar la inscripción, la cual puede ser manual, mecánica o electrónicamente.

7. ENTREGA DE DOCUMENTOS.

Resumiendo lo anterior, se puede decir que, una vez realizada la calificación registral, se inscribirá, rechazará o suspenderá el documento, según sea el caso. Es en este momento donde se considera que se ha cumplido con la ejecución del acto que se ha solicitado, para que, una vez hecha la liquidación, se proceda a hacer la inscripción y a entregar el documento al interesado, anotando en el libro de entradas y salidas el día y la hora en que fue entregado, para así terminar con el procedimiento registral.

B. VINCULACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CON OTROS REGISTROS.

Se habla de una vinculación de registros, porque dentro del Registro existen, aparte del de Propiedad, otros como el de comercio y el de crédito agrícola o rural, de los cuales no nos ocuparemos, ya que el objeto de mi tema es precisar la naturaleza del Registro Público de la Propiedad, por lo que sólo los mencionaré.

Al respecto, el Licenciado Guillermo Sánchez Colín nos dice: "Los mencionados registros no integran un todo orgánicamente unificado, por estar disociados en aspectos tan primordial como lo es el de la regulación de sus funciones; ciertamente hay una cabeza, pero tres sistemas neutrales que obedecen a leyes propias."

Efectivamente lo único que tienen de similar es el procedimiento registral y la unidad de mando, ya que por ministerio de ley el registrador de la propiedad es el titular de los otros registros.

La vinculación con el registro de comercio, la determina el artículo 18 del Código de Comercio:

Art. 18.- "El registro de comercio se llevará en las cabeceras del partido o distrito judicial del domicilio del comerciante, por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad..."

Por lo que se refiere al Registro de Crédito Agrícola o Rural, está a cargo de una oficina central con sede en la capital de la República (Dirección) y depende de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como las oficinas locales y, éstas últimas, a cargo de los registradores de Comercio, que a su vez son los de la Propiedad.

A este registro lo regula el título tercero, capítulos I al IV de la Ley de Crédito Agrícola del 31 de diciembre de 1955, aunque derogada por la Ley General de Crédito Rural, publicada el 5 de abril de 1976; el Registro de Crédito Agrícola continúa funcionando en virtud de que el artículo transitorio décimo segundo de éste último ordenamiento legal así lo establece.

Existe otro registro, que si bien no se encuentra en la oficina registral, sí se tiene una vinculación con él. Me refiero al Registro Agrario Nacional, ya que los artículos

449, 450 y 451 de la Ley Federal de la Reforma Agraria establecen la obligación del registrador de dar aviso al Registro Agrario Nacional sobre las operaciones y documentos que se registren sobre propiedades rurales.

9. NECESIDAD DE IMPLANTAR EL SISTEMA DE FOLIO REAL EN EL ESTADO DE MEXICO.

Una vez que han quedado establecidos los antecedentes históricos y evolución del Registro en general, así como en el Estado de México, después de haber dado una serie de conceptos y definiciones con el propósito de que al comprender mas ampliamente esta rama del Derecho y dar una panorámica general de los principios y sistemas registrales más comunmente aceptados por diversas corrientes doctrinales, trataremos en el apartado siguiente de dar una visión más o menos congruente de observar las fallas que a nuestro juicio tiene el sistema registral, así como un proyecto de solución, con el fin de dar seguridad, publicidad y control a los particulares y al Estado, procurando así dar certeza y protección en el tráfico jurídico de la propiedad inmueble en beneficio del Estado.

A través del tiempo, las diversas formas que se han ideado con el fin de dar seguridad, publicidad y control, han ido evolucionando paulatinamente, basta mencionar algunos preceptos del Reglamento del Registro Público, ver su aplicación y visitar esta oficina para percatarnos de su organización.

Al efecto, me permitiré transcribir del texto "El Procedimiento Registral de la Propiedad", del licenciado Guillermo Colín Sánchez, el siguiente párrafo que creo es de sumo interés para el lector que se percate de la realidad que impera en esta oficina, y la necesidad que tiene el Estado de dictar las disposiciones convenientes para su reorganización:

"El Registro Público, en general en todo el país está mal organizado y puede decirse que existe una indiferencia muy acentuada para resolver sus problemas y lograr su funcionamiento, ajustándose estrictamente a las leyes. Para demostrar nuestra afirmación basta visitar las oficinas respectivas y en ellas se observarán: abandono absoluto, polva, destrucción, estado deplorable de los libros, amontonamiento de papeles, pérdida de documentos, dilación en el despacho de los asuntos, inmoralidad y otros factores mas, que se traducen en un denominador común: burocracia retardaria que agobia a las instituciones, produciendo en ellas una

incesante agonía que se pierde entre la pobreza y el múltiple papelero. Propiciando tal situación, infinidad de fraudes y juicios constantes, en torno a la propiedad y posesión legítima..."

Así pues, queda claro que el error que impera en el Registro no consiste en todas aquéllas orientaciones supletorias y constitutivas de las normas que denominamos principios, sobre los que descansa el Derecho Registral, fijando los caracteres propios de cada institución, siendo éstos la base y presupuestos de todo sistema registral, ya que los alcances y efectos de lo registrado depende de ellos; sino que tal vez lo erróneo esté en la forma en que esta institución es manejada, en los sistemas que en ellos se aplican y en los procedimientos que al efecto se siguen.

Ahora bien, sobrada razón tengo para destacar en el presente trabajo la importancia tan grande que el Derecho Registral y todos los registros jurídicos que existen en nuestro país tienen en nuestros días. Importancia que crece día a día, debido a la creación de nuevas operaciones e incremento de las ya existentes y múltiples transacciones que diariamente se efectúan y que por su conveniencia o necesidad deban registrarse; el crecimiento de la población, y su consecuente necesidad de vivienda, hacen un hecho palpable de búsqueda de fórmulas para facilitar el tráfico jurídico a través de una serie de procedimientos de Derecho Registral, cuya finalidad es la seguridad y la certeza por parte de los particulares y del Estado.

Antes de abordar el tema que nos ocupa, cabe hacer la aclaración que cada reforma que se proponga debe ser analizada muy a fondo, es por ello que surge la necesidad de no descansar exclusivamente en las estadísticas, sino de hacer un estudio más riguroso que nos indique el panorama que se presenta en el campo de los hechos y podamos llegar a conclusiones certeras.

Mientras no se tenga una idea clara y bien informada de las consecuencias que cualquier sistema nuevo traería, no habremos cumplido con nuestra misión de reestructurar al sistema registral, sino, luego al contrario, de haber contribuido a impedir una solución adecuada a base de inútiles tropiezos.

El sistema que estamos proponiendo al efecto, está basado en los adelantos tecnológicos ingenieros por el esfuerzo intelectual del hombre y consiste pues en una máquina moderna, capaz de operar selectivamente al modo del cerebro

humano, con una velocidad que trasciende las posibilidades del hombre como tal, y de dar respuestas exactas en problemas en que entran en juego grandes cantidades de números o datos, denominados cerebros electrónicos o computadoras.

En nuestros días las computadoras son ampliamente utilizadas en la solución de todo tipo de problemas. Este uso está basado en la habilidad de tales aparatos para operar a grandes velocidades, dando resultados exactos, así como en su capacidad para almacenar enormes cantidades de información. Por lo tanto, pienso que existen elementos bastantes para pensar que gran parte de la problemática que impera en la Institución del Registro Público del Estado de México podrá resolverla un sistema de cómputo y el Folio Real, pues responderían cabalmente a las necesidades y exigencias de dicha institución, ya que además de tener una infinidad de aplicaciones y operar a grandes velocidades, creando con esto una mayor rapidez en el despacho de los asuntos, pueden ser capaces de agilizar el tráfico jurídico, dando cabida a una multiplicidad de operaciones que antes no podían considerarse susceptibles de inscripción; y una certeza en virtud del poco margen de error.

Al presentar un sistema de cómputo como solución al caduco sistema registral, creo que el reconocer que en la tecnología se encuentran los grandes avances de otras muchas disciplinas y actividades del quehacer humano, no se contraponen a los fines del Derecho y, además, que el Derecho no debe quedar al margen de las demás disciplinas; el cual debe realizarse a través del folio real, que es el tema objeto del presente trabajo, el cual consiste en la simplificación de datos del bien a inscribir desde sus orígenes hasta su más reciente propietario o acto jurídico registral, lo cual se haría mediante una tarjeta denominada "folio real" y en donde irían intrínsecos todos los datos relativos a las operaciones de que sea objeto el bien inmueble de que se trate u otros actos jurídicos (en el caso v. gr. de las Sociedades Mercantiles), que sean inscribibles en dicha Institución.

La propuesta que formulo a través del trabajo de tesis que ahora presento, en el sentido de que sea adoptado el sistema del llamado folio real en el Estado de México y la introducción de medios electromecánicos y eléctricos, si bien acelera considerablemente el ritmo y la eficacia de la actividad registral, en ningún modo vendrá a quebrantar o desnaturalizar la esencia jurídica de los principios en que vertebral y tradicionalmente descansa la institución del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

Debe hacerse hincapié en que un sistema de programación adecuado debe permitir la recuperación de la

información indistintamente, ya sea por el nombre del propietario, ubicación del predio, cuenta predial o por un determinado número de antecedentes, a efecto de realizar las consultas de la información en un tiempo más breve.

10. APLICACION DEL SISTEMA CONSTITUTIVO COMO MEDIO PARA ALCANZAR LA SEGURIDAD JURIDICA.

En nuestro sistema registral, la no inscripción en el Registro Público de la Propiedad produce como consecuencia la inoponibilidad frente a terceros y no la perfección del derecho; ya que el acto jurídico se perfecciona entre las partes cuando se han dado determinados requisitos de validez, de tal manera que no se puede establecer como condición para su perfeccionamiento la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, siendo que el objeto de esta formalidad sería la de dar seguridad jurídica mediante la publicidad.

Por consecuencia, no existe ninguna sanción para el que no inscriba su derecho, siendo que la única sanción es que se derecho no sea oponible ante terceros en detrimento suyo.

Se ha pensado que sería conveniente que se estableciera la obligatoriedad en nuestro sistema registral, con el fin de lograr una más perfecta información sobre el estado y control de los inmuebles, utilizando como medidas, la aplicación de sanciones como multas, reparación de daños, inadmisibilidad de demandas, etcétera.

Creo, en lo particular, que esta postura sería absurda, ya que con esto no se estaría cumpliendo con la finalidad que persigue la institución del Registro Público de la Propiedad, siendo que la misma busca reflejar lo más fielmente posible la realidad jurídica y una reforma legislativa que sólo buscara establecer en forma simplista la obligatoriedad en la inscripción, sin procurar reestructurar para efficientar el servicio que dicha institución presta, carecería de todo efecto positivo.

NUTAS DEL CAPITULO IV

(1) Memoria del Primer Congreso Nacional de Derecho del Registro Público de la Propiedad, Gobierno del Estado de México, 1980, p.86

(2) Rodolfo Díaz González Vergara. "Curso de Derecho Registral", México, Ediciones de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, 1980, p.17

(3) Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XV, pág. 263, A.D. 3649/56.- Carlos Lagunas Cervantes. Unanimidad de cuatro votos.

Vol. XV, pág. 275, A.D. 103/57.- María Matamoros Vda. de Soria.- cinco votos.

Vol. XIX, pág. 215, A.D. 6604/57.- Simón A. García.- cinco votos.

Vol. XIII, pág. 78, A.D. 5036/55.- Alejo Roberto Pérez. Unanimidad de cuatro votos.

Vol. XIV, pág. 87, A.D. 5438/60.- Emilio Ortiz.- cinco votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala, pág. 922

(4) Ramón Sánchez Medal. "De los Contratos Civiles", 10a. ed., Porrúa, México, 1989, p.29

(5) Martín Castro Marroquín. Derecho de Registro, Porrúa, México, 1984, p.95

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

PRIMERA.- En las culturas hebrea, egipcia y griega, no hay antecedentes que muestren la existencia de registros públicos y, si bien se habla de "archivos de negocios", éstos no tenían como finalidad la de proporcionar publicidad a los actos jurídicos dándoles seguridad, sino que sólo servían para la recolección y control de impuestos y tributos que se tenían que dar al soberano.

SEGUNDA.- En la Roma antigua no existió publicidad registral, ya que no existían registros que protegieran al adquirente dándole seguridad jurídica; y si bien existió el llamado "lustrum", éste respondía a exigencias censales y tributarias y era considerado como un registro para poder transferir la propiedad, el cual se realizaba cada cinco años.

TERCERA.- En el Derecho Romano, la transmisión de la propiedad se daba por actos exteriores, por lo tanto, cuando se habla de publicidad se debe entender a los modos de la transmisión de la propiedad y no a los registros, entre los cuales tenemos: la mancipatio, la in iure cessio y la traditio.

CUARTA.- En Alemania existieron dos formas equivalentes a la mancipatio y a la in iure cessio, que fueron la ante el Thinx y la auflassung, respectivamente. Ambas revestían formalismos y solemnidades, las cuales fueron orales en un principio y más tarde escritas, pero siempre se inscribieron, inicialmente en los archivos judiciales o en los municipales y después en los Libros especiales. Esto es considerado como un principio de registración.

QUINTA.- En el Código francés, denominado "de Napoleón", no existió un apartado para el Registro Público de la Propiedad, pero en diversos capítulos habla del modo de hacer la inscripción y la publicidad que proporcionan los registros.

SEXTA.- En España, es la Ley de Hipoteca de 1861 la que instituye la publicidad registral, ya que se establece la finalidad del Derecho Registral y la necesidad de dar certidumbre al dominio y a los demás derechos.

SEPTIMA. Es digno de admiración y de tomarse muy en cuenta, que en la Cultura Azteca la propiedad inmueble y sobre todo la de los calpullis se encontraba perfectamente controlada y delimitada a través de mapas catastrales en los que se anotaban los cambios de poseedores; así como también es destacable el hecho de que ya se tenía que cumplir con determinadas formalidades en las transmisiones inmobiliarias como era la presencia de cuatro testigos al celebrar determinados actos jurídicos, dándoles a éstos publicidad.

OCTAVA.- En el México Colonial es en la Ordenanza a Don Carlos y Doña Juana por parte de la Corte de Toledo en 1539, donde se estipula que en cada ciudad o villa tuvieran un libro en el que el registrador inscribiera todos los contratos con sus gravámenes; no obstante lo cual, dichos actos eran ocultos para los terceros, encontrándose entonces el adquirente y el acreedor en un estado de incertidumbre, ya que no podían saber con certeza qué gravámenes podían pesar sobre la finca, situación que desapareció en 1778, empezándose así a dar publicidad y seguridad a determinados actos jurídicos, fundamentalmente a través de los oficios de hipoteca.

NOVENA.- El Código Civil de 1870 fue en realidad el que instituyó el Registro Público de la Propiedad en nuestro país, sentando las bases para su organización y funcionamiento; confirmada por su exposición de motivos relativa al Registro Público de la Propiedad, donde se dice que "...este sistema, nuevo enteramente para nosotros, ha sido adoptado por la comisión, a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles..."

En este Código se legisló que la hipoteca sólo tendría efectos jurídicos hasta que ésta se registrara.

Se instituyó, de igual manera, un sistema de publicidad de todo gravámen real y toda operación que tuviera por objeto la transmisión de un bien inmueble.

También se le da el carácter de público al Registro de la Propiedad.

Se dispuso además que las inscripciones se hicieran en orden, llevando un número consecutivo, en las que se prohibían las enterrerregionaduras y las emmedaduras; además de que tenían que estar autorizadas por la firma del registrador.

De igual modo, el título tendría que constar en escritura pública para poder ser inscrito. Se instituyó la

responsabilidad registral, cuando el registrador por negligencia u omisión negare o autorizase indebidamente la inscripción en el Registro.

DECIMA.- En el Código Civil de 1884 se ordena el establecimiento de oficinas del Registro Público en todo poblado donde hubiesen Juzgados de Primera Instancia.

DECIMOPRIMERA.- En 1917, dentro de las reformas que se hicieron al Código Civil, se dispuso que las hipotecas sólo serían inscritas en el Registro Público para que produjesen efectos contra terceros y no para su constitución, como se había dispuesto en el Código Civil de 1870.

En lo relativo a la inscripción de documentos, se estipuló que si éste no cumplía con los requisitos señalados en la ley, el registrador regresaría el documento con una nota en la que se expresara el motivo del rechazo.

DECIMOSEGUNDA.- En el Estado de México, la ley que instituye el Registro Público de la Propiedad es el Código Civil de 1870, en donde su Título XX se destina precisamente a dicho Registro. Este mismo año se expide también su reglamento.

DECIMOTERCERA.- El 8 de diciembre de 1923, por acuerdo del entonces Gobernador del Estado de México Profesor Carlos Hank González, se dispone la creación de la Dirección del Registro Público de la Propiedad como dependencia del Ejecutivo, la cual tendría como finalidad la unificación racional del sistema.

DECIMOCUARTA.- Los términos "registro", "Registro Público de la Propiedad Inmueble" y "Derecho Registral", son formalmente distintos, pues el primero es la función y el resultado, el otro es la institución que lo realiza y, por último, el conjunto de normas que regulan dicha función.

DECIMOQUINTA.- El Derecho del Registro Público de la Propiedad se define como un conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización de esa institución registral, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.

DECIMOSEXTA.- Respecto a la que considero la denominación más apropiada de la materia que nos ocupa, concluí que sería precisamente la de "Derecho del Registro Público de la Propiedad", pues si hablamos de Derecho Registral podemos abarcar también otra clase de registros.

DECIMOSEPTIMA.- El Registro Público de la Propiedad tiene un fin mediato, que es la publicidad de la constitución, transmisión, modificación, extinción y gravámenes de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles y un fin mediato a largo plazo, que es el de proporcionar seguridad jurídica.

DECIMOCTAVA.- Las características de la materia que nos ocupa, tenemos que se trata de un derecho dual, local, limitativo y formalista.

DECIMONOVENA.- Los principios generales del Registro Público de la Propiedad son las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral y éstos son los siguientes: de publicidad, de inscripción, de consentimiento, de especialidad, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legalidad, de buena fe, de legitimación, de fe pública registral.

VIGESIMA.- El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos, previstos en la ley, alcancen plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral.

VIGESIMOPRIMERA.- El estudio de los sistemas registrales se hizo de acuerdo a los efectos que produce la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual se consideraron los sistemas registrales siguientes: sustantivo, constitutivo y declarativo.

VIGESIMOSEGUNDA.- El sistema constitutivo es considerado como uno de los sistemas más eficaces y seguros en el tráfico inmobiliario, debido a que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es potestativa, sino obligatoria, lo que significa que, si el bien inmueble no se inscribe en dicho Registro, carece de validez el derecho que se quiera ejercer, no sólo frente a terceros, sino entre las partes contratantes, dando como resultado que ningún gravamen

o propietario diferente permanezca oculto. En otras palabras, el derecho nace mediante la inscripción registral y no de la voluntad de las partes.

VIGESIMOTERCERA.- Por su parte, el sistema declarativo se basa en dar publicidad a los actos jurídicos, para que una vez inscritos en el Registro Público de la Propiedad surtan efectos contra terceros, es decir, en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, el cual nace extraregistralmente por efecto del contrato y se inscribirá sólo si se desea que produzca efectos contra terceros, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de la inscripción, cuya finalidad es la seguridad jurídica mediante la publicidad registral y no la constitución de derechos.

VIGESIMOCUARTA.- Tratándose del Registro Público de la Propiedad inmueble, sería conveniente adoptar en nuestra legislación el contenido y sentido de las declaraciones emitidas en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en el año de 1972, en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina, dada su importancia en torno al folio real y a los sistemas electromecánicos de registración.

VIGESIMOQUINTA.- Con el folio real, la finca como unidad básica registral, adquiere su individualización. Cada finca tendrá, aún cuando hubiere pluralidad de propietarios, su historia registral, la que nace a partir de la fecha de la inscripción original, es decir, desde el momento en que se inmatricula y se plasma en el folio real el nombre del adquirente, la ubicación y demás características del inmueble.

VIGESIMOSEXTA.- La adopción del sistema de folio real y la introducción de medios electromecánicos y electrónicos, si bien acelera considerablemente el ritmo y la eficacia de la actividad registral, en ningún modo vendrá a quebrantar o denaturalizar la esencia jurídica de los principios en que vertebral y tradicionalmente descansa la Institución del Registro de la Propiedad.

VIGESIMOSEPTIMA.- El sistema que proponemos está basado en el progreso de las ciencias y técnicas modernas a través de los llamados cerebros electrónicos o computadoras, que en este caso en particular su mayor cualidad es la de tener una gran capacidad para almacenar información y que, en concreto, se traduce en las siguientes ventajas:

a). Una mayor seguridad y control, en virtud de que

se ampliarían en forma intensiva y extensiva los servicios que actualmente presta el Registro;

b). Una mayor confiabilidad en las inscripciones, y

c). Menores posibilidades de error material, dada la propia naturaleza del sistema empleado.

B I B L I O G R A F I A.

1. BORJA Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", 9a. ed., Porrúa, México, 1984, 732 pp.
2. BORJA Soriano, Manuel. "El Derecho Inmobiliario en México", en Revista Notarial, T. II, México, 1952.
3. CARRAL y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral", 13a. ed., Porrúa, México, 1995.
4. CASTRO Marroquín, Martín. "Derecho de Registro", Porrúa, México, 1984.
5. COLIN Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad", Porrúa, México, 1993.
6. CONTRERAS Vergara, Juana, et al. "La Responsabilidad Personal del Registrador", Ediciones de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, México, 1991.
7. DE PINA, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Tomo III (Obligaciones Civiles, contratos en general), 19a. ed., Porrúa, México, 1995.
8. DIAZ González Vergara, Rodolfo. "Curso de Derecho Registral", México, Ediciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, México, 1980.
9. LECHUGA Gil, Victor Manuel. "Terceros Frente al Registro Público de la Propiedad", México, Ediciones de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, 1987, 95 pp.
10. LEÓN-PORTILLA, Miguel. México, "Milenios de Cultura, Síntesis de Acercamiento Histórico", Instituto de Antropología e Historia, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1984.
11. MEMORIA DEL PRIMER CONGRESO NACIONAL DE DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, Gobierno del Estado de México, 1978.

12. PEREZ Fernández Del Castillo, Bernardo. "Derecho Registral", Porrúa, México, 1990.
13. PEIT, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano" (Trad. de José Fernández González), Sa. ed., Porrúa, México, 1989.
14. ROCA Sastre, Ramón María. "Derecho Inmobiliario", Tomo I, Porrúa, México, 1965.
15. ROCA Sastre, Ramón María. "Instituciones de Derecho Hipotecario", Tomo I, Madrid, 1948
16. ROMERO González, Gregorio. "Cien Años del Registro Público en el Distrito de Toluca, México", Ediciones del Gobierno del Estado de México, Dirección General de Hacienda, México, 1972.
17. SANCHEZ Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", 10a. ed., Porrúa, México, 1989.

L E G I S L A C I O N.

- CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO, comentado por Guillermo Colín Sánchez, Ediciones del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, 1979, 306 pp.
- APENDICE DE JURISPRUDENCIA DE 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala.